

**ALCANCE DIGITAL N° 36**

# **LA GACETA**

**Diario Oficial**

Año CXXXVI

San José, Costa Rica, viernes 18 de julio del 2014

N° 138

## **RÉGIMEN MUNICIPAL**

### **MUNICIPALIDAD DE EL GUARCO**

#### **PLAN REGULADOR PARCIAL DEL CANTÓN DE EL GUARCO**

**2014**  
**Imprenta Nacional**  
**La Uruca, San José, C. R.**



# **RÉGIMEN MUNICIPAL**

## **MUNICIPALIDAD DE EL GUARCO**

### **PLAN REGULADOR PARCIAL DEL CANTON DE EL GUARCO**

La suscrita Katherine Quirós Coto, Secretaria de la Municipalidad de El Guarco

Certifico que:

De conformidad con lo acordado por el Concejo Municipal de la Municipalidad de El Guarco, en la sesión N° 294-14 celebrada el 06 marzo del 2014 y ratificado en la sesión N° 296-14 del 18 de marzo del presente, transcribo el acuerdo No. 708 que dice lo siguiente:

“Recibido el oficio del INVU C-PU-105-2014 en el que se conoce y se da por aprobada la propuesta del Plan Regulador Parcial del Cantón de El Guarco, y cumpliendo con el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana se aprueba su adopción formal y se autoriza su publicación en el diario oficial La Gaceta.”

### **RECONOCIMIENTO Y AUTORIA**

La elaboración del Proyecto de Plan Regulador del Cantón de El Guarco, responde al trabajo conjunto de una serie de actores que representan las distintas voluntades de la ciudadanía a partir de sus respectivas instituciones, a partir de los resultados del Proyecto PRUGAM. De esta manera, este producto debe ser reconocido a las siguientes personas e instituciones:

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

**MUNICIPALIDAD DE EL  
GUARCO**

**Arq. Martha Bolaños Cerdas**

**Departamento de Urbanismo**

**Bach. Ricardo Camacho  
Leiva**

**Coordinación y compilación**

**Lic. Victor L. Arias Richmond**

**Alcalde Municipal**

**GRUPO DE ENLACES  
TECNICOS  
INTERMUNICIPALES**

**Municipalidad de Oreamuno:**

**Arq. Juan Ramón Coto Vega**

**Municipalidad de La Unión:**

**Tec. Pablo Navarro Mora**

**Municipalidad de Alvarado:**

**Ing. Carlos Arriola Guzmán**

**Municipalidad de Cartago:**

**Arq. Oscar López Valverde**

**Lic. Wilberth Quesada Garita**

**Ing. Rodrigo Araya Mayorga**

**I.T.C.R. (CIVCO)**

**Ing. Rolando Fournier Zepeda**

**Ing. Sonia Vargas Calderón**

**Arq. Carlos Ugalde Hernández**

**Un agradecimiento especial a:**

**Arq. Oscar López**

**Ing. Rodrigo Araya**

**Oficina de Planificación Urbana**

**Sr. Rolando Rodríguez**

**Alcalde Municipal**

**Municipalidad de Cartago**

**(PRTG, 2012)**

**Plan Regulador del Cantón de El Guarco**

La Municipalidad del Cantón de El Guarco, en ejercicio de las facultades que le otorgan los siguientes cuerpos legales y reglamentarios y sus consecuentes reformas: Código Civil, Ley de Planificación Urbana N° 4240, del 15 de noviembre de 1968, en sus artículos 2º, 15, 19, siguientes y concordantes, así como el Código Municipal, Ley N° 7794 del 27 de abril de 1998; Ley de Caminos N° 5060 del 22 de agosto de 1972; Ley de Tránsito por Vías Públicas Terrestres N° 7331 del 3 de abril 1993; Ley de Construcciones N° 833 del 4 de noviembre de 1949, sus Reglamentos y reformas; Ley Forestal N° 7575 del 5 de febrero de

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

1996 y sus reformas, Ley General de Salud N° 5395, del 30 octubre del 1973, Ley Orgánica del Ambiente N° 7554 del 4 octubre de 1995, Ley N° 7600 de Igualdad de Oportunidades para personas con Discapacidad en Costa Rica y su reglamento, del 18 abril 1996, Ley N° 7555 de Patrimonio Histórico y Arquitectónico de Costa Rica del 20 de octubre del 1995, Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos N° 8220 del 4 de marzo del 2002, Reglamento de Zonas Industriales de la Gran Área Metropolitana de mayo de 1985, Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, *Norma para Rótulos Ubicados sobre Espacio Público de La Gaceta N° 7 del 12 de enero del 2004 y ampliación en La Gaceta N° 142 del miércoles 21 de julio del 2004*; Reglamento General sobre los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) Decreto N° 31849-MINAES- MOPT-MAG-MEIC y de conformidad con el oficio PU-C-D-686-2005 (revisar) del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo del 22 de junio del 2005; Reglamento de estacionómetros, reglamento de acueductos, cobro administrativo, y

### CONSIDERANDO:

- Que resulta competencia municipal la promoción del desarrollo urbano y rural del Cantón de El Guarco, de forma integral, ordenado y asociado al componente ambiental.
- Que el estímulo para el desarrollo del Cantón debe brindarse a través de la ejecución de las potestades municipales, de las actividades socioculturales y económicas del Cantón de El Guarco y a través de la ejecución y fomento de programas y proyectos tales como el de “redes verdes”, recorridos turísticos, ciclorutas, rehabilitación de zonas verdes, promoción de los espacios de recreación y ocio.
- Que resulta competencia municipal, la generación del escenario normativo propicio con el fin de coadyuvar en su jurisdicción a la ejecución de programas nacionales tales como el establecimiento de microempresas y/o empresas redes de cuidado para niños y adultos mayores.
- Que es de competencia municipal, la habilitación de acciones normativas dirigidas a cristalizar una reducción en el costo de los desarrollos urbanos.
- Que es objetivo municipal contar con un Plan Regulador de El Guarco que sienta las bases para lograr en el cantón, una ciudad más eficiente, funcional y competitiva en lo económico y en lo social, para mantener y potenciar su rol como principal centro de negocios, de residencia, de actividad cultural y de lugar de encuentro del país.
- Que es deber de la Municipalidad de El Guarco procurar la mejora en cuanto la accesibilidad de los distintos sectores del cantón, mediante la estructuración de la red vial y de transporte, debidamente jerarquizada.
- Que debe darse estímulo en la construcción de viviendas, produciéndose en esta forma, un incentivo para efectuar estos desarrollos, que adopten el concepto de mezcla de clases sociales tendientes al fomento de concepto de ciudad inclusiva.

### PROMULGA:

Los Reglamentos del Plan Regulador del Cantón de El Guarco, que se citan a continuación:

Título Primero: Disposiciones Generales y Glosario

Título Segundo: De las Licencias y otros permisos municipales

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Título Tercero:	De los Desarrollos Urbanos: Construcciones e Infraestructuras
Título Cuarto:	Reglamento de Renovación Urbana
Título Quinto:	Reglamento para la instalación de publicidad exterior
Titulo Sexto	Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo del Cantón de El Guarco, y sus respectivos mapas.
Título Sétimo:	Reglamento de Vialidad y sus Mapas
Titulo Octavo:	Reglamento de Mapa Oficial, y sus respectivos anexos.

Estos reglamentos derogan expresamente todas aquellas normativas que se opongan o le contradigan. Supletoriamente, en lo no regulado por los presentes Reglamentos, se aplican las normas y reglamentos de rango nacional y regional.

# Tabla de contenido

---

<b>FASE PROPOSITIVA: REGLAMENTOS.....</b>	<b>001</b>
Título I Disposiciones Generales y Glosario.....	008
Artículo 1.- Significado y contenido.....	008
Artículo 2: Glosario.....	008
Artículo 3.- El objetivo del plan. ....	014
Artículo 4 .- Áreas de acción. ....	015
Artículo 5.- Documentación del Plan Regulador: .....	015
Artículo 6.- Ámbito de aplicación. ....	016
Artículo 7.- Administración del Plan Regulador.....	016
Artículo 8.- Modificaciones y actualización del Plan Regulador .....	017
Título II De las licencias y otros permisos municipales .....	017
Artículo 9.- Generalidades y obligatoriedad de la licencia para actos en propiedad privada y pública.....	017
Artículo 10.- Vigencia de las licencias en propiedad privada. ....	019
Artículo 11.- Plazos de resolución. ....	020
Artículo 12.- Tipos de licencia, sus requisitos y obligatoriedad de pago. ....	020
Artículo 13.- Certificado de Obra Terminada. ....	030

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Artículo 14.- Pago de impuesto. ....	030
Título III De los desarrollos urbanos: construcciones e infraestructuras .....	030
Artículo 15.- Condiciones generales que deben cumplir los desarrollos urbanos. ....	031
Artículo 16.- Normativa relativa a accesos.....	033
Artículo 17.- Disposiciones Especiales para construcciones e infraestructuras .....	034
Artículo 18.- Del amanzanamiento y la Lotificación.....	038
Artículo 19.- De las Áreas de los Desarrollos Urbanos.....	040
Título IV Reglamento de Renovación Urbana.....	050
Artículo 20.- Objetivo .....	050
Artículo 21.- Formas de Intervención .....	051
Artículo 22.- Planes de Rehabilitación Urbana .....	051
Artículo 23.- Proyectos de Rehabilitación Urbana .....	051
Artículo 24.- Restricciones y limitaciones .....	053
Artículo 25.- Vigilancia y seguimiento de los proyectos de Rehabilitación Urbana .....	053
Artículo 26.- Incentivos .....	053
Artículo 27.- Facultad remodeladora de la Municipalidad.....	054
Artículo 28.- Zonificación .....	054
Artículo 29.- Delimitación de las Zonas de Rehabilitación Urbana .....	054
Artículo 30.- Reservas de suelo .....	055
Artículo 31.- Disposiciones particulares .....	055
TITULO V Reglamento para la instalación de Publicidad Exterior .....	055
Artículo 32: Disposiciones generales .....	055
Artículo 33.- De las Licencias: .....	058
Artículo 34.- Requisitos Técnicos: .....	061
Artículo 35.- De la superficie de la publicidad exterior .....	064
Artículo 36.- Del pago de la licencia: .....	065
Artículo 37.- Sanciones: .....	067
Artículo 38: Disposiciones Finales.....	069
Artículo 39.- Disposiciones supletorias.....	070
TITULO VI Reglamento de Zonificación de los Usos del Suelo del Cantón de El Guarco .....	071
Artículo 40.- Objetivos y clasificación de los suelos y los tipos de usos del suelo .....	071
Artículo 41.- Tipos de Zonas de Uso según su naturaleza jurídica o zonificación. ....	074

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Artículo 42.- Justificación de la propuesta de Zonificación de los Usos del Suelo. ....	079
Artículo 43.- Descripción de las zonas de usos y sus parámetros. ....	079
Anexo 1: Tabla de parámetros por sector .....	108
Anexo 2: Tabla de usos según las zonas y los sectores del Plan Regulador de El Guarco.....	109
TITULO VII Del Reglamento de Vialidad .....	118
Artículo 44.- Ámbito y carácter de estas disposiciones .....	118
Artículo 45.- Fuentes normativas .....	119
Artículo 46.- Carácter e interpretación de las normas de esta reglamentación .....	119
Artículo 47.- Fines del Reglamento de Vialidad del cantón de Cartago .....	119
Artículo 48.- Funciones de la red vial. ....	120
Artículo 49.- Deslinde de las Competencias .....	121
Artículo 50.- Objetivo.....	122
Artículo 51.- De las Vías Nacionales. ....	123
Artículo 52.- De las Vías Locales.. ....	123
Artículo 53.- De las Vías para usos especiales. ....	123
Artículo 54.- Espacios reservados en la vía pública .....	124
Artículo 55.- Ocupación del Espacio Público .....	125
Artículo 56.- Pago por ocupación del espacio público. ....	126
Artículo 57.- Obras en el espacio público. ....	126
Artículo: 58.- Espacio de estacionamiento de los vehículos .....	129
Artículo 59.- Estacionamiento en vía pública .....	129
Artículo 60.- Estacionamiento en suelo privado o en concesión .....	130
Artículo 61.- Tipología de estacionamientos.....	131
Artículo 62.- Condiciones de diseño de los Estacionamientos .....	131
Artículo 63.- Diseño de Estacionamientos Municipales en áreas pública .....	132
Artículo 64.- Sanciones y procedimientos. ....	133
Artículo 65.- Establecimiento de Estacionamientos .....	134
TITULO VIII Reglamento de Mapa Oficial .....	134
Artículo 66.- Objeto del Mapa Oficial. ....	134
Artículo 67.- Objetivos del Mapa Oficial. ....	135
Artículo 68.- Categorías de Bienes Públicos Incluidas en este Reglamento. ....	135
Artículo 69.- Consideraciones y Principios sobre terrenos públicos. ....	135

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Artículo 70.- Sobre cumplimiento de las Regulaciones del Plan Regulador. ....	136
Artículo 71.- Obligación de Inscribir Áreas Pública en el caso de Fraccionamientos con Fines Urbanísticos y Urbanizaciones .....	136
Artículo 72.- Otras Áreas Contempladas en este Reglamento .....	136
Artículo 73. Anexos .....	137
TITULO IX: Anexos (Fichas Técnicas, Mapas y Tablas) .....	138
<b>FASE DE GESTION PARA LA IMPLEMENTACIÓN .....</b>	<b>139</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>157</b>

### Título I

#### Disposiciones Generales y Glosario

##### **Artículo 1.-** Significado y contenido.

El presente Plan Regulador del Cantón de El Guarco de la Provincia de Cartago, y que en adelante se denominará Plan Regulador, es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo sostenible y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

En él están contenidas todas las disposiciones atinentes a la regulación de la actividad urbanística del Cantón de El Guarco, referentes a la red de vías públicas, organización de tránsito, edificabilidad, zonificación o clasificación del uso de suelo, regulación de zonas y espacios públicos, publicidad exterior, operación en uso del suelo (regulación de actividades), control de calidad ambiental, paisaje y ornato urbanos.

##### **Artículo 2:** Glosario

Para efectos de la presente reglamentación, se establecen las siguientes definiciones:

- **Acera:** Parte de la vía pública, normalmente ubicada en sus bordes, que se reserva para el tránsito de peatones.
- **Aguas residuales:** Pueden ser aguas servidas y/o aguas negras
- **Aguas servidas:** Son aquellas de desecho, producto de procesos domésticos.
- **Aguas Negras:** Son aquellas que contienen materia fecal y/o desechos orgánicos que requieren de tratamiento para ser devueltas al ciclo natural.
- **Alamedas:** Vías de tránsito peatonal exclusivamente.



## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

- **Alineamiento:** Línea fijada por la Municipalidad, Ministerio de Obras Públicas y Transportes, o cualquier entidad pública competente, como límite de proximidad máxima de la construcción respecto a la vía pública, servidumbres u otros análogos.
- **Altura de la edificación:** Distancia vertical sobre la línea de construcción, entre el nivel de piso oficial y el nivel de la línea de cumbrera.
- **Antejardín:** Constituye el espacio comprendido entre la línea de la propiedad y la de construcción. Se conceptúa como una servidumbre urbana. En casos excepcionales se valorará técnicamente su ocupación en virtud de área de cobertura de lote. En fraccionamientos o proyectos de urbanización nuevos donde se pretendan construir muros sólidos en línea de propiedad, como medios de seguridad, se podrá sustituir las áreas de antejardín en el borde de aceras, con una franja adicional al ancho vial respectivo. (Ver aplicación en reglamento)
- **Alcantarillado pluvial:** conjunto de instalaciones dispuestas para la captación, conducción y evacuación de aguas pluviales.
  - **Alcantarillado sanitario:** conjunto de instalaciones dispuestas para la captación, conducción, tratamiento y evacuación de aguas residuales.
- **Ampliación:** Aumento del área o de las dimensiones de una construcción existente.
- **Anteproyecto:** Procedimiento facultativo y preliminar de consulta en el que se evalúa el Plano de propuesta de diseño, y que antecede a la presentación de los planos constructivos del proyecto. El plano de propuesta podría ser sujeto a modificaciones o ajustes, en el se describe las características generales de la obra a realizar y su factibilidad, por lo que no autoriza al desarrollador para ejecutar obras o proceder a la venta de lotes.
- **Áreas Comunes:** Las que se destinan al uso público, aparte de calles y carreteras para fines educativos, de salud, culto, recreación, beneficencia y similares.
- **Apartamento:** Conjunto de varias habitaciones que, con un fin determinado, ocupan todo o en parte de un piso o edificio, o bien parte de varios pisos.
  - **Autoridad Revisora:** Cualquier entidad gubernamental o municipal que intervenga en la revisión y aprobación del diseño, o en la inspección durante la construcción de las obras. Se entenderá también por autoridad revisora aquella que designe el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.
- **Aprobación:** Toda resolución escrita y conforme que dispone la Municipalidad de El Guarco para autorizar las solicitudes realizadas por el propietario de un inmueble o autorizadas por el.
- **Calles marginales:** Calles paralelas a las carreteras nacionales y dentro del derecho de vía preestablecido. A criterio del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, cualquier carretera especial, nacional o regional puede requerir calles marginales para acceso de los lotes que den frente a ella. De igual manera la Municipalidad de El Guarco podrá exigir las como requisito en la segregación de fincas.
- **Caminos vecinales:** Aquellos caminos públicos no clasificados por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes como carreteras ni por la Municipalidad como calles urbanas. Se le aplicarán las normas de vías primarias.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

- **Carreteras especiales de accesos restringidos:** Aquellas a las cuales sólo se permite el acceso o salida de vehículos en determinados puntos. De sección transversal variable de acuerdo a las necesidades y las características topográficas.
- **Carreteras regionales:** Todos los caminos públicos incluidos como parte de la Red de Carreteras establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, por servir exclusivamente a una región y llenar alguno de los siguientes requisitos: a) conectar dos ciudades que, conforme al último censo, tengan una población mínima de dos mil habitantes; b) comunicar una ciudad de dos mil habitantes o más con una carretera nacional o regional, puerto aéreo o marítimo o con un ferrocarril; c) tener un tránsito promedio diario no menor de 200 vehículos.
- **Carreteras Nacionales:** Todos los caminos públicos incluidos como parte de la Red Nacional de Carreteras establecida por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y el Plan Vial de El Guarco, cuando cumplan los siguientes objetivos: a) unir a Costa Rica con un país vecino; b) conectar dos provincias; c) comunicar dos ciudades que en el último censo aparezcan con una población mínima de cinco mil habitantes; o bien, d) conectar una ciudad de cinco mil habitantes o más con otra carretera nacional, puerto aéreo y marítimo, con una red ferroviaria, e) Interconectar las carreteras nacionales existentes.
- **Calzada:** Es la franja comprendida entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje, destinada al tránsito de vehículos.
- **Calle pública:** vía de dominio público y de uso común, que por disposición administrativa se destinará al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos vigentes respectivos.
- **CFIA:** Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos.
- **CNE:** Comisión Nacional de Prevención del Riesgo y atención de emergencias.
- **CONAVI:** Concejo Nacional de Vialidad.
- **CICPC:** Centro de Investigación y conservación del patrimonio cultural
- **Cobertura:** Proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por un estructura.
- **Condominio:** Inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.
- **Construcción:** es toda estructura que se fije o se incorpore a un terreno de manera permanente o temporal; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación.
  - **Copropiedad:** Régimen existente en aquellos casos en que 2 o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa, o un derecho sobre la totalidad de un bien y no sobre una parte del mismo.
- **Dirección de Urbanismo:** Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de El Guarco.
- **Derecho de vía:** Es el ancho total de la carretera, calle, sendero, servidumbre, siendo su distancia medida entre líneas de propiedad, y que incluye en su caso calzada, franjas verdes, ciclo vías y aceras.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

- **Descarga de aguas pluviales:** Solicitud de visado para el drenaje de las aguas pluviales de toda edificación, urbanización o condominio hacia río, quebrada, acequia o sistema urbano existente.
- **Desarrollo sostenible:** Implica satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las futuras generaciones para atender sus propias necesidades, restituyendo y devolviendo al medio ambiente sus condiciones básicas de auto conservación.
- **Desarrollo Urbano:** Evolución de los procesos urbanos en relación a las dinámicas geográficas, económicas, sociales, ambientales y de transporte.
- **Distrito Urbano:** La circunscripción territorial administrativa cuya delimitación corresponda al radio de aplicación del respectivo Plan Regulador.
- **Edificación:** construcción destinada a cualquier actividad, ya sea habitación, trabajo, almacenamiento o protección de enseres, etc.
- **Estudio de impacto ambiental:** Documento gráfico y escrito técnicamente elaborado por profesionales responsables y competentes en el que consta el diagnóstico, pronóstico y propuesta a las causas y efectos que genera o generaría todo proyecto urbanístico, condominio o edificación en su entorno natural: ideografía, topografía, relieve, geología, geomorfología, acuíferos, contaminación ambiental, etc.
- **Edificación:** Construcción destinada a cualquier actividad, ya sea habitación, trabajo, almacenamiento o protección de enseres, entre otras.
- **Fraccionamiento:** La división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.
- **Interesado:** Persona física o jurídica responsable de la solicitud o gestión ante la administración.
- **ICAA:** Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.
- **ICE:** Instituto Costarricense de Electricidad.
- **Instalación:** Redes o sistemas de redes instalados dentro de un edificio, destinados a servicios tales como agua potable, desagües, energía eléctrica, transporte vertical, telefónicas, aire acondicionado, entre otras.
- **Instalación eléctrica:** Conjunto de equipos, ductos y materiales eléctricos utilizados para producir, convertir, transformar, transmitir, distribuir o utilizar la energía eléctrica.
- **Instalación sanitaria exterior:** El sistema de tuberías y accesorios, externos a las edificaciones que se interconectan a un sistema de tratamiento de aguas negras y servidas.
- **Instalación sanitaria interior:** El sistema de tuberías y accesorios que integran las redes internas y privadas de abastecimiento de aguas negras y servidas de una edificación.
- **Instalación de agua potable:** Es el conjunto de elementos de infraestructura para la distribución y abastecimiento de agua potable.
- **INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

- **JASEC:** Junta Administrativa Municipal del Servicio Eléctrico de Cartago.
- **Licencias Municipales:**
- **Línea de construcción:** La que demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad. Para el caso de rutas nacionales será el MOPT el que establezca dicha línea.
- **Línea de propiedad:** La que demarca los límites de la propiedad en particular.
- **Lote:** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso adecuado a una vía pública.
- **Mapa Oficial:** El plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales.
- **MCJ:** Ministerio de Cultura y Juventud.
- **MINAET:** Ministerio del Ambiente, Energía y Telecomunicaciones.
- **MOPT:** Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
- **Municipalidad:** Municipalidad del Cantón de El Guarco.
- **Obra provisional:** construcción de servicio y utilidad temporal.
- **Obras de infraestructura:** Conjunto de instalaciones que permiten la operación de las redes de servicios públicos y la habilitación de los espacios urbanos.
- **Permiso de construcción:** Aprobación escrita que otorga la Municipalidad de El Guarco, a todo propietario de finca para la ejecución de obras, permanentes o provisionales, de edificación o urbanización, siempre y cuando haya cumplido con los requerimientos de la solicitud respectiva y los establecidos por este reglamento.
- **Plan Regulador:** El instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.
- **Plano catastrado:** Plano descriptivo que representa el levantamiento topográfico de un terreno, debidamente registrado en la Dirección de Catastro Nacional, que fija la forma, área, deslindes y orientación. (ver definición en Ley de catastro y reglamento)
- **Plano de construcción:** Documento oficial emitido en los términos definidos por el CFIA, que describe un proyecto arquitectónico a través de medios técnicos, gráficos y/o escritos.
- **Plaza:** Espacio por naturaleza en el que desembocan calles y caminos. Lugar de convergencia que le da identidad a los centros urbanos, por su condición de espacio vacío.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

- **Profesional responsable:** Miembro activo del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos facultado para velar por la supervisión y cumplimiento de las normas, reglamentos y especificaciones técnicas.
- **Propiedad horizontal:** Aquel tipo de edificación en donde la persona es propietaria exclusiva de un piso, departamento o edificio y comunera de los bienes afectos al uso común.
- **Propiedad Artesanal:** Aquella destinada a la producción artesanal, entendiéndose por esto último, no solo aquella industria destinada a la elaboración de objetos de artesanía producidos ecológicamente, sino también aquellos que realicen aquellos productores cuyos planes productivos se acojan a reglas de sostenibilidad ambiental.
- **Propiedad Vertical:** Aquel tipo de edificación de varios niveles permitido por el reglamento de zonificación y en el que pueden coexistir filiales de diferentes tamaños, en respuesta a una alta densificación de viviendas.
- **Propiedad en condominio:** Aquel tipo de edificación en donde la persona es propietaria exclusiva de un piso, departamento, vivienda o local (área privativa) y comunera de los bienes afectos al uso común.
- **Propietario:** Persona física o jurídica que ejerce el dominio sobre bienes inmuebles mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, que autoriza la construcción sobre su terreno.
- **Proyecto:** Diseño definitivo de los planos de construcción de edificaciones, infraestructuras y obras urbanísticas a realizar o intervenir en determinado terreno.
- **Renovación Urbana:** El proceso de mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso; incluye la conservación de áreas urbanas y prevención de su deterioro.
- **Reparación:** Renovación y/o reconstrucción de cualquier parte de una obra, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas.
- **Retiros:** Son los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una edificación y los linderos del respectivo predio.
- **Retiro frontal:** Término equivalente al de antejardín.
- **Retiro lateral:** Espacio abierto no edificable, comprendido entre el lindero lateral del lote y la parte más cercana de la edificación.
- **Retiro posterior:** Espacio abierto no edificable comprendido entre el lindero posterior del lote y la parte más cercana de la edificación.
- **Servidumbre:** Restricción al dominio de un predio, que se establece en beneficio público o de otra finca. Vía de paso común que permite el tránsito peatonal y vehicular restringido, no mayor de 6,00 metros de ancho por 60,00 metros de profundidad en áreas urbanas, que sirve a no más de 6 (seis) fincas o lotes, pero afectada por un derecho de propiedad privada a cuyo cargo queda el mantenimiento.
- **Sitio de reunión pública:** Bajo este rubro se incluyen: Salas de espectáculos, Centros sociales, Edificios deportivos, Templos o locales de culto.
- **Solicitud:** Documento presentado por el interesado para realizar una gestión urbanística o constructiva, en la que se consigna la información necesaria del propietario y el inmueble para su resolución, registro y control.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

- **Urbanización:** Proceso de urbanizar y construir la ciudad.
- **Uso de la tierra:** La utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o ambas cosas, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.
- **Visado Municipal de Segregación:** Acto de aprobación individual a cada porción resultante de un proceso de fraccionamiento que garantiza la prestación de servicios y la adecuada utilización del predio para fines urbanísticos.
- **Vías Públicas:** Aquella cuyo tránsito actual o futuro es de importancia. Canaliza las vías secundarias y sirve para conectar con otros sectores de la ciudad o carreteras. Vías Secundarias: aquellas cuyo tránsito es continuo y atiende a no más de 120 unidades de vivienda.
- **Vivienda:** Es toda construcción sujeta al ordenamiento jurídico, dispuesta y equipada, fijo o móvil, que sea utilizado para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o temporal.
- **Zonificación:** Distribución y asignación de usos de suelo del territorio.

### Artículo 3.- El objetivo del plan.

El objetivo primordial del Plan Regulador es la ordenación urbanística integral del territorio del Cantón de El Guarco y de las actividades de sus habitantes. Para el cumplimiento de estos fines, se adoptarán los siguientes pasos:

- a. Constituir un esquema normativo básico que permita integrar, delimitar y dar contenido al derecho de propiedad, que comprende, entre otros, los derechos especiales de posesión, usufructo y transformación que tienen los sujetos en sus propiedades. Dicha integración y delimitación se dará dentro del ámbito enmarcado por los artículos 45 y 169, de la Constitución Política.
- b. Establecer un modelo radiocéntrico y equilibrado de desarrollo en el Cantón de El Guarco, en el marco del componente ambiental, que permita un crecimiento sostenible del Cantón, a través de la promoción de programas de renovación, rehabilitación, restauración, regeneración y repoblamiento urbano, en el área de su territorio, casco central y áreas deterioradas de la ciudad.
- c. Hacer del cantón un territorio sostenible y competitivo, para mantener y potenciar su rol como ciudad histórica, territorio agroecoturístico con valor escénico de paisaje y como estancia y recepción de ciudades intermedias; así como centro itinerante de negocios de actividades socio productivas locales, promoción de actividades de empresas de alto valor tecnológico, asociado al atributo académico de alta calidad existente en el cantón. Para ello procurará mejorar la accesibilidad de los distintos sectores del cantón, modernizar las redes de servicios, restaurar edificaciones patrimoniales, crear una zona hotelera vinculada a la red ferroviaria, configurar la red vial y de transportes, debidamente jerarquizada.
- d. Consolidar el equilibrio ambiental en el cantón, de modo que se alcance una mejor calidad de vida y se refuerce el componente verde de la ciudad como sitio de encuentro, de turismo y de residencia, mejorando el paisaje urbano y reforzando la identidad de la ciudad, a través del concepto de redes verdes y potencial hídrico.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTÓN DE EL GUARCO

- e. Revertir, en lo posible, la segregación socio-espacial mediante la promoción de programas de regulación territorial de asentamientos irregulares, unificación de fincas, uso mixto de los terrenos, mejoras de infraestructura y servicios; así como crear alternativas de desarrollo urbano densificado, tendiente a promover el crecimiento de la vivienda, servicios, el comercio y el empleo, optimizando el uso del espacio y la infraestructura.

### **Artículo 4.** Áreas de acción.

El Plan Regulador tiene dos áreas de acción que son las siguientes:

- a. Área de regulación y control, que actúa sobre los procesos de urbanización, edificación, uso del suelo, y demás componentes de este Plan Regulador, mediante la aplicación de normas, reglamentos y documentos conexos.
- b. Área programática que define la orientación y promoción del desarrollo futuro de la ciudad, mediante planes, programas y proyectos en diversas áreas del desarrollo urbano (económico, social, cultural y ambiental), reflejados en el Plan de Desarrollo Municipal, que responde al rol de la Municipalidad como ente rector del desarrollo urbano en el cantón.

### **Artículo 5.-** Documentación del Plan Regulador:

Son documentos que conforman el presente Plan Regulador, los siguientes:

- a. Documentos normativos: Corresponden a la documentación gráfica y textual de la normativa aquí contenida que, la Municipalidad de El Guarco establece, en cumplimiento del artículo 21 de la Ley de Planificación Urbana, para su jurisdicción, de conformidad con su función reguladora y de control. Estos documentos son los siguientes:

#### a.1. Documentos gráficos:

- a) Mapas y Fichas Técnicas de Zonificación de Uso de Suelo.
- b) Mapa Oficial del Cantón de El Guarco.
- c) Mapas de Zonas de Control Especial y Edificaciones Patrimoniales.
- d) Mapas de Índices de Fragilidad Ambiental del Cantón de El Guarco.
- e) Mapa de planificación vial de la región Cartago.
- f) Mapa de redes y servicios.

Los anteriores deben estar en escalas de 1:10.000, para el ámbito cantonal y de 1:5.000 para los ámbitos distritales, cuyas imágenes acompañan a los reglamentos expresados en documentos textuales.

#### a.2. Documentos textuales:

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Son documentos textuales del presente Plan Regulador, los siguientes: Reglamento de Desarrollo y Renovación Urbana; Reglamento de Vialidad y sus respectivos mapas; Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo, y sus respectivos mapas; Reglamento de Construcción y de instalación de Publicidad Exterior y Reglamento de Mapa Oficial y sus respectivos anexos.

### a.3. Documentos programáticos.

Además de los documentos contenidos en estos Reglamentos también son parte del Plan Regulador, los documentos referidos a Planes, Programas y Proyectos de actuación urbanística y municipal en general, en diversas áreas del cantón, con relación a la función orientadora y promotora del desarrollo sostenible.

-Programa de Restauración de edificaciones históricas.

-Programa de Parques y Ornato.

-Programa de Cultura y Turismo Urbano

-Programa de Carbono Neutro

-Programa de tratamiento de desechos sólidos

#### **Artículo 6.-** Ámbito de aplicación.

Las disposiciones del Plan Regulador serán de aplicación y acatamiento obligatorio para todas las personas físicas y de hecho, personas jurídicas, entes públicos y privadas, en toda el área del Cantón de El Guarco, de la provincia de Cartago.

#### **Artículo 7.-** Administración del Plan Regulador

La administración general del Plan Regulador está a cargo de la Oficina de Planificación Urbana en coordinación con la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de El Guarco, las que se apoyarán en todas las instancias municipales y comisiones conformadas para tal fin.

#### **Artículo 8.-** Modificaciones y actualización del Plan Regulador

Para la modificación, suspensión o derogación parcial o total del Plan Regulador, deberán seguirse las disposiciones y procedimientos establecidos en el Artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

Con fundamento en las evaluaciones que del mismo se hagan, al menos cada cinco años, se realizará una revisión y actualización del Plan Regulador, de sus programas y proyectos.

Las propuestas de modificación al Plan Regulador, tendrán por fundamento los estudios y análisis técnicos realizados por la Municipalidad de El Guarco, que podrá utilizar asesorías de otras instituciones, universidades, empresas y agencias de cooperación, así como las disposiciones del Concejo Municipal.

Se tomará en cuenta la participación de las organizaciones comunales y de la sociedad civil.



# PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

## Título II

### De las licencias y otros permisos municipales

**Artículo 9.-** Generalidades y obligatoriedad de la licencia para actos en propiedad privada y pública.

Es obligatoria la obtención de licencia municipal de previo a segregar o reunir fincas, construir o urbanizar éstas, o bien el uso de los inmuebles para las distintas actividades, en los términos del presente Plan Regulador y demás normativa urbanística conexas, sea nacional o regional.

**9.1** Excepción de licencia para obras de pequeña magnitud. Se exceptúan de la obligatoriedad de licencia, las obras de mejoras, mantenimiento o seguridad en los inmuebles, que se catalogan como de pequeña magnitud, que se realicen en el exterior de las edificaciones, siempre que éstas no varíen su área ni morfología, tales como: instalación de canoas y bajantes, construcción y reparación de aceras, instalación de verjas, rejas, cortinas de acero, aire acondicionado, limpieza de terreno de capa vegetal, cambio de cubierta de techo menores a 30 m<sup>2</sup>, y cercado de propiedad. Para este tipo de obras el interesado deberá hacer una comunicación por escrito ante la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de El Guarco para su respectivo control y coordinación horaria, documento que contendrá como mínimo su declaración de responsabilidad en cuanto daños que se puedan causar a terceros, producto de dichas obras.

**9.2** Normativa respecto al uso del espacio público. La construcción o el uso y control del espacio público (calles, bulevares, parques, plazas, aceras, así como aquellos elementos que lo delimitan), se regirán por la normativa emitida por la Municipalidad, que puede ser:

- a) Disposiciones sobre vialidad u otras conexas contenidas en el presente Plan Regulador y Plan GAM.
- b) Reglamentos específicos sobre cada tema, aprobado por el Concejo Municipal y publicados en el Diario Oficial La Gaceta.
- c) Acuerdos municipales de alcance general.
- d) Otras disposiciones administrativas.

**9.3.** Licencias y otorgamiento de permisos precarios en terrenos de dominio público. Están sujetos a licencia urbanística los actos de uso del suelo, construcción y edificación que realicen los particulares en terrenos de dominio público.

En las vías, parques y plazas de su administración, la Municipalidad podrá otorgar permisos precarios onerosos, revocables en cualquier momento por motivos de oportunidad o conveniencia, vía acuerdo del Concejo Municipal, debidamente fundamentado en criterios técnicos. Lo anterior, con el fin de propiciar el aprovechamiento de los espacios públicos con el objeto de promover el concepto de ciudad viva. Las actividades que podrán autorizarse serán: cafeterías, heladerías, floristerías, casetas de seguridad, servicios bancarios, servicios sanitarios, y mobiliario urbano, y similares.

La decisión para este tipo de otorgamiento de permisos debe respaldarse en programas integrales de renovación y embellecimiento de la ciudad.

En caso de vías, propuestas por el Plan Regulador, como peatonales, en su diseño se contemplarán los elementos antes mencionados.

La Municipalidad debe definir o autorizar el diseño de la respectiva ocupación del espacio público, diseño que deberá estar en concordancia con los parámetros del entorno urbano; y deberá ubicar en un mapa previo las zonas donde se autorizaran esas actividades.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

**9.4.** Permisos para instalaciones provisionales, materiales y escombros en las vías públicas. Para colocar estructuras provisionales de cualquier tipo, depositar los materiales de construcción y escombros o hacer instalaciones de carácter provisional en las vías públicas de administración municipal, es obligatorio obtener la expresa autorización de la Municipalidad. Para autorizaciones en vías nacionales, dicha aprobación debe contar de previo con el visto bueno de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito del MOPT.

Todo trabajo deberá ser realizado de acuerdo con las Normas para la colocación de Dispositivos de Seguridad para Protección de Obras, contenidas en el Decreto Ejecutivo N° 26041-MOPT.

El interesado, a efectos de obtener la autorización deberá presentar de forma previa a la Dirección de Urbanismo, el respectivo plan de manejo de la obra que deberá incluir hasta la adecuada disposición final de los desechos; contando la administración municipal con facultades suficientes para hacer las observaciones necesarias que serán de acatamiento obligatorio para el interesado.

De no cumplirse con estas disposiciones, la Municipalidad procederá a la clausura de la obra y/o la eliminación de los obstáculos, cargando a la cuenta del propietario los costos generados. (este último inciso f) lo pasamos a la parte de autorizaciones)

**9.5** Pago por el uso u ocupación del espacio público.

Todo permiso precario de espacio público conllevará el pago por su ocupación, el cual se calculará de la siguiente manera:

$R_t = A * V * T_p$ , donde:

$R_t$  = renta trimestral.

$A$  = área del permiso precario calculada en metros cuadrados.

$V$  = valor del metro cuadrado del área del permiso precario otorgado, de acuerdo a los datos del sistema municipal de bienes inmuebles.

$T_p$  = tasa básica pasiva de los depósitos a seis meses plazo, de los Bancos del Estado.

Dicho pago se realizará trimestralmente por adelantado.

**9.6.** Base obligatoria de información para solicitud de Licencias en propiedad privada. Todas las licencias urbanísticas en propiedad privada usarán como base obligatoria de información la localización exacta del inmueble mediante el plano catastrado, certificación de la titularidad (notarial o registral) y la autorización del propietario actual de la misma (formalizado con la firma del propietario en el formulario o carta de solicitud según sea el caso). Solo para la obtención del Certificado de Uso del Suelo no se requerirá la firma del propietario.

**9.7.** Independencia de trámites y requisitos para diferentes licencias en la misma propiedad. Todo trámite sujeto a la obtención de una licencia municipal es independiente uno del otro, aun cuando el primero sea requisito para un segundo trámite, por ejemplo: visado del plano catastrado, certificado de uso del suelo y licencias en general. Lo anterior hasta tanto no se disponga de un Expediente Único Electrónico para cada predio.

**9.8.** Veracidad de la información: El interesado o solicitante de cualquier trámite será responsable por toda información y documentación que suministre y por la veracidad de la misma.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

### **Artículo 10.- Vigencia de las licencias en propiedad privada.**

La vigencia o caducidad de las licencias se aplica según sea el caso como sigue:

**10.1.** Las licencias de construcción, de urbanización y de proyectos de condominio tendrán una vigencia de un año para iniciar la obra, contado a partir de su otorgamiento. Si, pasado un año de otorgada la licencia, el administrado aún desea construir la obra, debe solicitar una nueva licencia, para lo cual debe cumplir con todos los procedimientos y requisitos de ley. En todo caso, el administrado puede prorrogar la vigencia de la licencia otorgada por un año más, sin costo alguno y hasta tres años como máximo, siempre y cuando así lo solicite a la administración municipal antes del vencimiento de la misma.

La vigencia del plazo de la licencia se extenderá, de forma automática hasta tres años, sin necesidad de prórroga, si la obra fuera iniciada con licencia vigente.

En todo caso, al caducar la licencia o habiendo sido abandonada una obra iniciada, por más de tres años, el administrado deberá solicitar una nueva licencia. Deberá ajustar la obra, cuantitativa y cualitativamente, a las normativas urbanísticas vigentes en ese momento, no existiendo derecho alguno adquirido o consolidado en su favor.

**10.2.** Las licencias de publicidad exterior tendrán vigencia de tres años máximo a partir de su emisión.

**10.3.** Los Certificados de Uso del Suelo tendrán vigencia hasta tanto no se cambie la respectiva norma de zonificación, por medio de las reformas al Plan Regulador de El Guarco.

### **Artículo 11.- Plazos de resolución.**

Toda solicitud de licencia urbanística deberá resolverse en el término máximo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente de su presentación, salvo que por justificaciones técnicas, debidamente notificadas al interesado, sea necesario prorrogar dicho plazo hasta por un máximo de veinte días hábiles adicionales.

En cualquiera de los casos, si no se diere respuesta a la solicitud, dentro del término de cinco días posteriores al vencimiento del plazo se deberá cumplir con lo que establece la Ley N° 8220.

**11.1** Prevención por faltante de requisitos. La prevención por escrito y notificada al interesado en cuanto que falta algún requisito para dar trámite a la solicitud, suspenderá los términos y plazos de resolución de la misma.

**11.2** Resolución para Proyectos complejos y atípicos. Los proyectos complejos y atípicos o que implican un estudio técnico especial tendrán un plazo de resolución máximo de treinta días naturales. La Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de El Guarco podrá solicitar, cuando se requiera, el criterio de otras instituciones u otras dependencias municipales, o solicitar de ser necesario, ampliación de información al interesado para tomar la decisión final.

### **Artículo 12.- Tipos de licencia, sus requisitos y obligatoriedad de pago.**

La obtención de las licencias municipales se regirá por las siguientes pautas:

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

### **12.1** Visto bueno para catastrar. (Fraccionamiento / Reunión de fincas):

Consiste en la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas de los lotes resultantes de la unión o segregación de fincas, previa a la inscripción en el Catastro Nacional. Para su obtención se requiere:

- a) Original o una copia certificada por el Catastro Nacional o por Notario Público, del plano catastrado de la finca madre.
- b) Certificación de propiedad emitida por el Registro Público o por Notario Público.
- c) Un croquis a escala de reunión o segregación de la propiedad.
- d) Solicitud respectiva (formulario) con toda la información consignada y firmada por el propietario.

**12.2** Visado Municipal. El Visado Municipal es obligatorio para toda reunión, división o subdivisión simultánea o sucesiva de fincas, en dos o más lotes, que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Reglamento de Zonificación de Uso de Suelo del Plan Regulador. Para adquirir el Visado Municipal, los predios resultantes de los actos mencionados, deberán cumplir previamente los requisitos legales y urbanísticos estipulados en el Capítulo Cuarto de la Ley de Planificación Urbana, en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, y los establecidos en el presente Plan Regulador.

En distritos sujetos a control urbanístico no se requiere el visado municipal cuando todas las parcelas resultantes midan más de 5 hectáreas y su uso sea agropecuario y conste así en planos, por considerarse que estos casos no interesan al uso urbano.

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

El Visado Municipal debe ser exigido como un requisito previo e indispensable para el trámite de toda licencia urbanística que requiera plano catastrado.

#### **12.2.1** Condiciones del Visado Municipal de fraccionamientos:

Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública.

En casos calificados y cuando existan construcciones previas, la Municipalidad podrá admitir la subdivisión de lotes mediante servidumbres de paso, siempre y cuando se pongan a derecho dichas construcciones o cuenten con permiso de construcción. Las mismas se aceptarán en terrenos especiales en que por su ubicación o dimensión se demuestre que es imposible fraccionar con acceso adecuado a vías públicas existentes o a construir siempre que se cumpla con las siguientes normas:

- a. En subdivisiones hasta de tres lotes para vivienda unifamiliar, se tendrá una servidumbre de tres metros de ancho en zonas urbanas. De éstos, noventa centímetros corresponderán a la acera. La longitud de una servidumbre de acceso a lotes interiores no excederá de sesenta metros.
- b. La Municipalidad exigirá las obras requeridas para la adecuada canalización y desfogue de las aguas pluviales en el alcantarillado público, o bien a lo interno de la finca. Asimismo, se solicitarán los estudios hidrológicos correspondientes en los casos que sea necesario.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

- c. Por cada lote adicional para vivienda unifamiliar se requiere un metro adicional en el ancho de la servidumbre, hasta completar seis metros de ancho. La longitud de una servidumbre de acceso a lotes interiores no excederá de sesenta metros.
- d. Frente a servidumbres solamente se podrá segregar un máximo de seis lotes.
- e. Todos los lotes resultantes de las subdivisiones, deberán tener las medidas reglamentarias. El área de la servidumbre no será computable para efectos de cálculo del área mínima de lote y sobre ella no podrán hacerse construcciones.
- f. La segregación autorizada frente a servidumbre, implica que la entrada a los lotes será considerada servidumbre de paso común y en todo momento para cualquier autoridad o funcionarios de las entidades encargadas a prestar servicios públicos, de cualquier índole, así como de aquél a las que corresponde el control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar.
- g. Para fines agrícolas, pecuarios y forestales se podrán permitir segregaciones de parcelas con frente a servidumbres especiales, que en adelante se denominarán agrícolas y forestales, las porciones resultantes deberán ser iguales o mayores a los cinco mil metros cuadrados, en estos casos los planos individuales deben indicar “uso agrícola”, “uso pecuario”; o “uso forestal”, según corresponda. Las construcciones de vivienda y demás instalaciones y estructuras quedan sujetas a un máximo del 15% en área de cobertura. Las servidumbres reguladas en este inciso, así como las que se establezcan en zona rural para fines urbanos, serán de un ancho mínimo de 7 metros.

### **12.2.2** Facultades Municipales en fraccionamientos frente vías existentes:

La Municipalidad podrá, mediante acuerdo del Concejo Municipal y previo dictamen técnico de la Comisión Permanente de Obras Públicas y Urbanismo, aceptar el fraccionamiento en propiedades que enfrenten vías existentes, aún cuando éstas no sean las reglamentarias. En este caso, deberán tomarse las previsiones para su normalización futura con base en las normas especiales del Plan Vial, Reglamento de Vialidad y de cualquier otra normativa nacional o cantonal vigente. El fraccionador deberá hacer todas las mejoras que determine la municipalidad en las calles cantonales que enfrenten los lotes a segregar, incluida su ampliación.

El tamaño, el frente y la forma de los lotes de cualquier fraccionamiento se ajustarán a los requisitos de zonificación de este Plan Regulador.

### **12.2.3** Requisitos para la obtención del visado municipal. Se requiere:

- a) Una copia certificada por Catastro Nacional o por Notario Público, del plano catastrado de la finca madre.
- b) Plano catastrado original. Tres fotocopias del plano catastrado sin reducir y sin pegas.
- c) Certificación de propiedad emitida por el Registro Público o por Notario Público.
- d) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el propietario.
- e) Dotación de servicios básicos (mínimo agua potable, electricidad y recolección de basura) y obras de infraestructura (mínimo acera y cordón de cano).

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

**12.3** Certificado de Uso de Suelo. Es un acto por medio del cual la municipalidad declara la conformidad o la inconformidad de determinado uso con respecto a la zonificación preestablecida. Para su emisión el interesado deberá llenar el formulario respectivo y presentar una fotocopia del plano catastrado, debidamente visado por la Municipalidad.

**12.3.1** En un plazo no mayor de 2 años, la Municipalidad de El Guarco establecerá una zona de control especial en el centro de la Ciudad de El Tejar, San Isidro y Tobosi y establecerá un plan estratégico que permita una mejor protección al patrimonio histórico arquitectónico y patrimonio intangible, en respuesta de un turismo ascendente y a la necesidad de preservar la identidad local, identificando los principales inmuebles, sitios y actividades locales de carácter identitarias y patrimoniales. Lo anterior para efectos del otorgamiento de los certificados de Uso del Suelo.

**12.4** Licencia para Demolición: Las obras de demolición deben cumplir lo estipulado en la Ley de Construcciones y lo dispuesto en el Capítulo XXVIII.3 a XXVIII.6 del Reglamento de Construcciones del INVU y sus reformas. Y además:

- a. En caso de edificaciones con valor patrimonial y arquitectónico existente en las Zonas de Control Especial, será requisito especial aportar fotografías recientes del inmueble que pretende demolerse, memoria fotográfica con base al Archivo Nacional u otras fuentes y criterio Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio del MCJ.
- b. Cuando la demolición requiera la utilización de explosivos, deberá aportarse la autorización respectiva del Ministerio de Seguridad Pública y plan de manejo de las medidas de precaución que se tomarán para efectos de la seguridad en la demolición.
- c. Acreditar el cumplimiento de la Ley para la Gestión Integral de Residuos N°8839 en lo que hace a la adecuada disposición de los escombros y residuos.
- d. Deberá presentarse póliza de responsabilidad civil, en caso de emplearse trabajadores, deberá aportarse póliza de riesgos del trabajo.

**12.5** Licencia de movimiento de tierra o escombros. Son obras que comprenden excavación, relleno, explanación, terraplenado, terraceo, y depósito de cualquier tipo de material.

Para los movimientos de tierra mayores de cien metros cúbicos y en predios colindantes con ríos y acequias, se debe presentar un plan con medidas de prevención y mitigación bajo la responsabilidad de un profesional en geología, ingeniería o arquitectura, en el que se especifiquen los elementos que utilizará para proteger los terrenos colindantes.

### **12.5.1** Condiciones de los movimientos de tierra y escombros

Todo movimiento de tierras se considera como un proceso constructivo por lo que se aplicará toda la normativa vigente en las leyes generales y lo estipulado en este reglamento.

La capa vegetal que se remueva debe colocarse provisionalmente en lugares apropiados a fin de reutilizarla después en el tratamiento final de las áreas del sector.

No deberán dejarse escombros en el área destinada a futuras construcciones ni en las zonas públicas, sino en lugares autorizados por las instituciones respectivas.

La Municipalidad se reserva el derecho de otorgar dichos permisos de acuerdo con los estudios de suelo u otras variables técnicas de diseño.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

**12.5.2** Requisitos: Para la obtención de licencia de movimiento de tierra, o escombros, excavaciones y rellenos, el propietario o interesado deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Una fotocopia del plano catastrado, debidamente visado por el municipio.
- b) Una certificación de propiedad emitida por el Registro Público o por Notario Público.
- c) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el propietario.
- d) Un croquis o descripción detallada de la ruta de transporte de escombros, materiales y tierra desde su origen hasta su destino final, el cual debe cumplir con la Ley de Gestión Integral de Residuos N°8839.
- e) Constancia de la Póliza de Riesgos del trabajo emitida por el operador de seguros acreditado.
- f) Pago del impuesto de construcción.
- g) Resolución de SETENA cuando el caso lo amerite de conformidad con la legislación ambiental.

**12.5.3** Condiciones de los movimientos de tierras:

Los movimientos de tierras que deban efectuarse en proyectos de desarrollo urbano se sujetarán a las siguientes condiciones:

- a. Como principio general en todo proyecto de desarrollo urbano debe prevalecer el criterio de que debe efectuarse el menor movimiento de tierra posible, para lo cual se deben ajustar los sistemas constructivos a las pendientes o topografía del lugar y no a la inversa.
- b. La capa vegetal que se remueva debe colocarse provisionalmente en lugares apropiados a fin de utilizarla después en el tratamiento final de las áreas.
- c. 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 y demás especificaciones técnicas.
- d. Las áreas destinadas a construcción no deberán quedar en zonas de alto riesgo; eventualmente el INVU y la Municipalidad con base en estudios presentados por el desarrollador, podrán permitir que se construyan viviendas en dichas áreas. El INVU y las Municipalidades se reservan el derecho de otorgar dichos permisos de acuerdo con los estudios de suelo u otras variables técnicas de diseño.
- e. Los sitios de relleno podrán ser utilizados para parques en cuyo caso la Municipalidad podrá exigir la construcción de los elementos de protección necesarios para asegurar el sitio contra eventuales accidentes.

**12.6** Permiso de Construcción: Bajo prevención expresa y escrita de inadmisibilidad todas las solicitudes para los trámites de permiso de construcción deberán contener los siguientes requisitos generales:

- a. Formulario original de solicitud de permiso debidamente lleno y firmado por el solicitante o su representante y el profesional responsable y además por el propietario o propietarios cuando sean distintos del solicitante. Se deberá indicar un medio para recibir.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

notificaciones, el cual preferiblemente será un fax o un correo electrónico, o bien podrá indicarse un lugar físico dentro del perímetro municipal de la Municipalidad de El Guarco, definido en el Reglamento de Cobro administrativo judicial de dicha Municipalidad.

- b. Alineamiento emitido por la autoridad competente, cuando ello resulte aplicable.
- c. Dos fotocopias simples del Plano de Catastro de la propiedad, cuando no consten en los archivos municipales o cuando se hayan modificado respecto de los que ya constan en dichos archivos. Las fotocopias que se presenten no deberán ser reducciones, ni en papel que no asegure su correcta conservación.
- d. Copia de la cédula de identidad del propietario y el solicitante, cuando no consten en los archivos municipales. Las personas jurídicas deben aportar certificación de personería. Si la gestión se realiza mediante poder, debe presentar el documento original de poder especial cumpliendo con los requisitos de ley o bien Certificación de Personería Jurídica en caso de apoderados inscritos en el Registro Nacional.
- e. Dos juegos de copias del original de los planos constructivos, firmados por el Profesional Responsable de la obra, con los sellos aprobados del CFIA y el Ministerio de Salud.
- f. Póliza de riesgos de trabajo emitida por una entidad aseguradora competente para la emisión de este tipo de contratos.
- g. Visado sanitario de construcción expedido por el Ministerio de Salud.
- h. Certificación Notarial o registral literal, de la propiedad, con no más de un mes de emitida.
- i. Recibo cancelado del permiso de construcción e instalación de pajas de aguas.

En los casos de construcción, ampliación, reparación o demolición en segunda planta, los planos o croquis deberán estar aprobados, firmados y sellados por profesional responsable del CFIA y demás instancias competentes.

Todas las licencias urbanísticas usarán como base obligatoria de información la cartografía del plano catastrado de la parcela y la certificación literal registral de la propiedad en cuestión.

**12.6.1.-** Requisitos especiales. Dependiendo de las circunstancias y de las condiciones en que se quiera desarrollar la obra para la cual se solicita permiso municipal, además de cumplir con lo prescrito en el artículo anterior se deberá observar:

- a) La contratación de menores de edad como mano de obra, deberá observar las condiciones del artículo 98 y concordantes del Código de la Niñez y la Adolescencia y el fiel cumplimiento de toda la legislación social aplicable.
- b) La construcción, remodelación o reparación que cree una situación de riesgo para la seguridad de los empleados, propietarios o terceros, requerirá la adquisición de la respectiva póliza de seguro.
- c) En áreas restringidas según la Ley de Planificación Urbana y las normas de ordenamiento urbano vigentes para el Cantón de El Guarco, deberá aportar certificado de uso del suelo emitido por la Municipalidad, en que se establezcan las condiciones de realización de la obra. Si el solicitante quiere construir



## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

deberá indicar el uso que se le dará, aportará un estudio técnico exhaustivo que demuestre fehacientemente que la obra por realizar es conforme a la zona y excluye la posibilidad de desastre provocado por inundación, derrumbe o deslizamiento que cause daño o perjuicio a terceros.

d) Si las obras y actividades requieran la alteración parcial o total de los recursos ambientales y humanos que estén a su alrededor será necesario aportar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental aprobado por el MINAET o instancia competente. Este requisito podrá ser exigido en cualquier momento, ya sea de previa o durante el desarrollo de la obra civil, en que las condiciones de operación así lo requieran.

e) Del mismo modo, se procederá cuando se trate de inmuebles o edificaciones declarados Patrimonio Arqueológico, Histórico, Indígena o Cultural por parte del MCJD (Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico N° 7555).

Es responsabilidad del profesional que elabora el plano catastro de la finca, dejar constancia y consignar de hecho todo río, quebrada o acequia, lagunas, embalses, tajos, túneles, puentes, diques, alcantarillados, vertederos, cordones, cunetas, espaldones, calzadas, edificios, nacientes, pozos, tuberías de agua potable, tuberías de agua pluvial, etc. De igual forma debe indicar el uso de la parcela según el Plan Regulador. El interesado deberá contar para los casos de ríos, lagunas, acequias quebradas alineamiento respectivo otorgado por la Dirección de Urbanismo del INVU y ajustado cuando así proceda a los dictámenes y recomendaciones de la CNE y el MINAE cuando sea de su competencia según las leyes vigentes. La omisión de esta información conlleva el rechazo de la solicitud respectiva.

**12.6.2.-** Solicitud de permiso de construcción. Para el otorgamiento de permisos municipales de construcción, de acuerdo con la zonificación del Plan Regulador, debe presentarse ante la Dirección de Urbanismo la gestión correspondiente de manera previa al inicio de la obra, gestión que se efectuará con la presentación del formulario debidamente lleno y acreditando el cumplimiento de los demás requisitos que exige el presente reglamento y legislación conexas.

**12.6.3.-** Inspección preliminar. De previo al otorgamiento del permiso respectivo, la Dirección de Urbanismo podrá realizar las inspecciones que considere pertinentes en el campo, a fin de verificar el cumplimiento y veracidad de los requisitos aportados por el interesado.

**12.7** Visto bueno de anteproyecto en zonas de control especial.

Cuando el proyecto forme parte de la Zona de Interés Cultural y Turístico reflejada en el Mapa de Zonas de Control Especial, será necesario presentar, de previo, un anteproyecto de éste, que demuestre la integración de dicha obra al conjunto urbano existente, dando énfasis en justificación de su calidad estética y paisajística, por medio de elementos gráficos como por ejemplo, maquetas, perspectivas, fotomontajes a escala, entre otros.

**12.8.** Licencia para urbanizaciones y fraccionamientos. La obtención de esta licencia constará de dos fases:

**12.8.1** Fase 1. Visto bueno de anteproyecto. Para todo proyecto de urbanización o fraccionamiento, sea residencial, comercial o industrial, es requisito obligatorio la presentación de un anteproyecto, con el propósito de establecer la factibilidad de su desarrollo. La aprobación del anteproyecto no implica la autorización para iniciar la ejecución de la obra.

Requisitos. Los requisitos a presentar son:

a) Una fotocopia del plano catastrado, debidamente visado por el municipio y con alineamiento de las siguientes instituciones, según corresponde:

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

-Municipalidad de El Guarco: para propiedades con frente a vías de rango local.

-MOPT: para propiedades con frente a vías de rango nacional.

-INVU: para propiedades que limiten con ríos o quebradas.

-JASEC, Instituto Costarricense de Ferrocarriles, Instituto Costarricense de Electricidad, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, y otras instituciones: para propiedades afectadas por servidumbres de su competencia.

12.8.2 Fase 2. Aprobación de planos constructivos para urbanizar o fraccionar. Para la obtención de la licencia para urbanizar o fraccionar con fines urbanísticos, los requisitos son:

a) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el propietario.

b) Dos copias físicas y una copia en formato digital de los planos constructivos aprobados por: INVU, CFIA, MS, A y A, MOPT y otras instituciones según corresponda, firmados por el profesional responsable.

c) Cuatro copias de diseño de sitio.

d) Constancia de la Póliza de Riesgos emitida por la entidad aseguradora.

e) Estar al día en el pago de los tributos municipales

f) Resolución de la SETENA.

**12.9** Licencia para proyecto de condominios. Para la obtención de la licencia para desarrollar los proyectos de condominios los requisitos son:

**12.9.1** Requisitos:

a) Dos copias físicas y una copia en formato digital, de los planos constructivos aprobados por: INVU, CFIA, MS, A y A, MOPT y otras instituciones según corresponda, firmados por el profesional responsable.

b) Cuatro copias de diseño de sitio.

c) Certificación de propiedad emitida por el Registro Público o por Notario Público.

d) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el propietario.

e) Constancia de la Póliza de Riesgos emitida por la aseguradora

f) Estar al día en el pago de los tributos municipales.

g) Visto bueno del Centro de Investigación y conservación del patrimonio cultural, cuando la propiedad contenga algún elemento declarado de interés patrimonial.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

h) Previamente, el desarrollador deberá solicitar el respectivo alineamiento municipal con el fin de verificar si el proyecto está afectado por algún proyecto vial incluido en este Plan Regulador.

h) Resolución de la SETENA.

**12.10** Recibo de obras de urbanización. El procedimiento consiste en la recepción por parte de la Municipalidad de El Guarco, de las áreas y la infraestructura para servicios públicos de la urbanización.

**12.10.1** Para lo anterior, los requisitos son:

a) Solicitud por escrito, firmada por el propietario o interesado, y dirigida al Concejo Municipal.

b) Plano(s) catastrado(s) de las áreas públicas a traspasar a la Municipalidad.

c) Informes de control de calidad de las obras de infraestructura indicadas en planos, emitidas por Laboratorio que esté certificado por la Entidad Costarricense de Acreditación (ECA), según corresponda.

d) Cartas de recibo de las obras por parte de ICAA, JASEC, ICE y Cuerpo de Bomberos, y cualquier otra entidad según corresponda.

**12.11** Licencia para publicidad exterior.

Las definiciones, normas y los requisitos correspondientes se encuentran establecidos en el Reglamento de Publicidad Exterior de este Plan Regulador.

**Artículo 13.-** Certificado de Obra Terminada.

Para las obras que hayan sido concluidas conforme a lo aprobado para el otorgamiento de la licencia, se extenderá un Certificado de Obra Terminada, como trámite interno de oficio, una vez se verifique su cumplimiento por la Municipalidad. En caso de incumplimiento, se informará a los entes municipales y sectoriales encargados del suministro de servicios y otras autorizaciones, para que procedan según corresponda. Se definen según el tipo de obra y trámite, los siguientes certificados:

a) Certificado de obra terminada para edificaciones u obras en propiedad privada, emitido por la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de El Guarco.

b) Certificado de obra terminada para urbanizaciones y fraccionamientos, teniendo como tal el Acuerdo Municipal de recibo de obras, que se basará en el dictamen de la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo de la Municipalidad, sustentado por los criterios de las dependencias municipales pertinentes y otras instituciones involucradas.

**Artículo 14.-** Pago de impuesto.

El pago por impuesto de construcción será hasta el 1% del valor de la construcción. No pagarán el impuesto las instituciones públicas que, con recursos propios o a través de empresas, cuya responsabilidad quede establecida en un contrato o licitación, ejecuten la obra.

## Título III

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

### De los desarrollos urbanos: construcciones e infraestructuras

#### **Artículo 15.-** Condiciones generales que deben cumplir los desarrollos urbanos

Aparte de las dispuestas en la legislación y demás normativa aplicable, este Plan Regulador preceptúa que todos los desarrollos urbanos se sujetarán a las siguientes condiciones:

- a. Que los usos proyectados estén conformes con las normas de zonificación establecidas por este Plan Regulador, y en ausencia de norma expresa en este último, se aplicara lo dispuesto por regulaciones y directrices emitidas por la propia Municipalidad u otros organismos competentes.
- b. Que las características naturales del terreno o la alteración que a éstas puedan ocasionar por las obras a realizar, ofrezcan una garantía previsible contra riesgos de inundación, derrumbes o deslizamientos, tomando en cuenta las características ecológicas del sitio.
- c. Que los sistemas constructivos que se utilicen se adecuen a las normas ambientales emitidas por las autoridades nacionales y locales con competencia para ello. En caso de aprobarse hacia futuro protocolos de manejo ambiental, deberán armonizarse los mismos en relación con la aplicación de este reglamento.
- d. Que el diseño geométrico del desarrollo sea lo más acorde posible con las condiciones naturales del área (incluyendo la vegetación y el paisaje), tomando en cuenta no sólo las del terreno a desarrollar sino también las de sus inmediaciones.
- e. Que los lotes que se originen producto de los fraccionamientos, sean de un tamaño aceptable de acuerdo con los índices de fragilidad ambiental y el Reglamento de Zonificación, con acceso adecuado a la vía pública y de forma regular en lo posible.
- f. Que los lotes puedan disponer de los servicios indispensables según las características de la zona, tales como agua potable, electricidad, infraestructura vial, entre otros.
- g. Que los terrenos estén libres de afectaciones o limitaciones; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con el desarrollo propuesto.
- h. Cuando se da la vecindad a otros desarrollos urbanos es obligatorio que el proyecto contemple la continuidad de la infraestructura mediante una adecuada integración física y funcional afín al plano vial de la ciudad de El Guarco y su reglamentación.
- i. En una misma finca podrán darse desarrollos urbanos con distintos patrones edificatorios, aplicando para cada caso lo pertinente y siempre que los usos sean compatibles.
- j. Que cada lote que se origine en un desarrollo urbano cuente con las proporciones necesarias para garantizar una distribución eficiente del espacio.
- k. En proyectos de desarrollo urbano, las zonas de carácter comunal deben ser accesibles a toda la población y contribuir con el mejoramiento de la imagen urbana y la calidad de vida en comunidad. Cuando ello no sea posible, la Municipalidad podrá negociar con el desarrollador la compra de terrenos destinados a ese fin, en concordancia con el Mapa Oficial del Cantón de El Guarco.
- l. No se aceptarán proyectos de desarrollo urbano sino tienen conectividad de infraestructura. La aprobación de los proyectos quedara sujeto a que el interesado cumpla con los procesos de interconexión vial y de servicios.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

- m. Los proyectos habitacionales deberán cumplir con las densidades máximas de acuerdo al uso del suelo.
- n. Todos los proyectos o conjuntos habitacionales que configuren un barrio estarán en la obligación de presentar ante la comisión de urbanismo y obras públicas del municipio, o bien a la unidad técnica intermunicipal, el anteproyecto, el cual deberá ser aprobado previamente a proseguir con los trámites respectivos, ante el resto de las instituciones públicas competentes.
- o. Todo proyecto o conjunto habitacional debe presentar estudios que garanticen el acceso de sus habitantes a los servicios básicos (educativos y salud, entre otros). En caso de carencia de estos servicios el desarrollador en conjunto con el municipio establecerá la estrategia para suplir dichas carencias en coordinación con el Estado.
- p. Todo proyecto habitacional debe presentar un plan de arborización contemplando especies nativas y de impacto al paisaje natural el que se ejecutará de acuerdo con cada proyecto. La municipalidad podrá participar en la ejecución de dicho plan ambiental.
- q. En todo proyecto se debe integrar iluminación suficiente en las zonas de uso público o recreativo.

### **15.1** Proyectos de vivienda de Interés Social

Los proyectos de viviendas de interés social, deben de ser atendidos bajo los más altos estándares de calidad e innovación y responder de la mejor manera a la sostenibilidad del entorno y de sus habitantes de manera que el trabajo, las actividades recreativas y culturales, la salud sean consideradas como actividades propias a resolver por el proyecto. De ninguna manera los proyectos de interés social deben promover la exclusión social y por el contrario deberán de propiciar integración con las otras áreas urbanizadas de la ciudad.

Estas urbanizaciones estarán sujetas a las disposiciones de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda), por lo cual el municipio y los desarrolladores promoverán nuevos patrones de desarrollo urbano tendientes a reforzar el modelo de ciudad promovido por el plan regulador.

Únicamente los proyectos de interés social podrán variar las densidades en el plan del uso del suelo. Los demás deberán cumplir las densidades máximas.

### **Artículo 16-** Normativa relativa a accesos

#### **16.1** Acceso a la vía pública y lotes frente a servidumbre

Estos tópicos, se regirán por las disposiciones contenidas en el apartado 12.2.1: Condiciones del Visado Municipal de fraccionamientos, aparte de legislación y normativa concordante.

### **Artículo 17.-** Disposiciones Generales para construcciones e infraestructuras

Sin perjuicio de los demás requisitos y requerimientos que al efecto disponen las normas precedentes, así como las que expresamente las regulen en los otros reglamentos de este Plan Regulador, legislación y normativa conexas, las construcciones e infraestructuras que se edifiquen en el cantón deben acatar las siguientes disposiciones especiales:

#### **17.1.-** Cerramientos en lotes baldíos.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Todo solar no ocupado que linde con la vía pública en zonas urbanas, deberá cerrarse hasta una altura de 2 metros como mínimo, con cualquier tipo de cerca compuesta por posteria y alambre liso o bien por mallas metálicas que cumplan la normativa de antejardín. En cualquier caso, deben acatarse las normas municipales en resguardo de la salubridad, seguridad y ornato.

### **17.2.- Construcciones provisionales.**

Toda edificación aun cuando sea con carácter provisional, ha de contar con la previa autorización municipal. Se empleará materiales y sistemas constructivos que faciliten su remoción y que garanticen seguridad, higiene y buen aspecto. En el caso que la obra provisional se encuentre dentro de la zona de control especial de El Tejar definido en el Reglamento de Zonificación deberán emplearse estructuras modulares, flexibles y diseñadas con fines que armonicen con el entorno.

### **17.3.- Demoliciones, movimientos de tierra y excavaciones.**

Para efectuar trabajos de demolición parcial o total, o movimientos de tierra, o para hacer excavaciones en un predio particular el profesional responsable debe obtener el respectivo permiso municipal, acatando las disposiciones de los artículos 51 a 59 de la Ley de Construcciones y el Reglamento de Seguridad en las Construcciones emitido por el Instituto Nacional de Seguros. (Decreto Ejecutivo No. 25235 del 27 de Junio de 1996).

### **17.4.- Aceras**

Lo relativo a las aceras se encuentra regulado en el Reglamento de Vialidad, que integra el presente Plan Regulador.

### **17.5.- Usos de suelo**

La ubicación de edificios con diferentes usos será de la forma en que se detalla en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo y el Mapa Oficial de Zonificación del Cantón, ambos que integran el Plan Regulador del Cantón de El Guarco.

### **17.6.- Nivel de piso.**

El nivel de piso de cualquier construcción deberá estar por lo menos 10 centímetros, sobre el nivel del terreno donde se ubique; en los sitios de reunión pública el desnivel será elevado por rampa a partir del alineamiento oficial de la Municipalidad.

### **17.7.- Regulación de cocheras**

En usos residenciales, la zona destinada a cochera abierta, deberá cumplir con las siguientes características:

a.- El área mínima por vehículo será de 5,5 metros x 2,3 metros de ancho.

b.- En zonas donde se permita el estacionamiento no paralelo a la calle, se permitirá usar como máximo dos tercios del frente del lote, manteniendo el resto como zona verde y paso peatonal. El retiro de la línea de construcción para la cabida de la cochera no podrá ser menor a 5,5 metros del alineamiento oficial vial. El acceso vehicular se resolverá por medio de una única rampa para salvar la diferencia de niveles entre la calle y la acera, con una pendiente máxima del 12%. Lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Vialidad, del presente Plan Regulador.

c.- Si el área de cochera se encuentra en la parte frontal de la edificación el estacionamiento debe ser perpendicular a la calle y no paralelo.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

d.- No se permite el uso de la acera o retiros frontales para el estacionamiento, en ninguna zona.

### **17.8.- Instalaciones para servicios públicos.**

Las redes o instalaciones subterráneas destinadas a los servicios públicos de teléfono, alumbrado, semáforos, energía, agua, alcantarillado pluvial y sanitario, gas y cualesquiera otras, deberán contar con la autorización y municipal y se localizaran a lo largo de las vías públicas. Cuando se localicen en las aceras deberán quedar alojadas en una franja no mayor de 1,50 metros de ancho, medida a partir del borde del cordón.

Los gastos de rotura, reparación, restauración o reconstrucción para los efectos anteriores correrán por cuenta de quien los hubiere provocado, sea una persona física o jurídica, o uno de los organismos del Estado.

### **17.9.- Drenaje pluvial.**

En zonas urbanas, no se permitirá caída libre de aguas pluviales sobre la vía pública, debiendo disponerse para tal efecto los bajantes y canoas, desde techos, balcones, voladizos y cualquier otro saliente.

En zonas rurales o donde la densidad este clasificada como baja, de acuerdo con el Reglamento de Zonificación se podrán implementar otros sistemas adecuados de canalización y disposición de aguas pluviales.

### **17.10.- Aguas Servidas.**

Queda prohibido disponer las aguas servidas hacia el alcantarillado pluvial o hacia cualquier cuerpo de agua.

### **17.11 Disposición y tratamiento de aguas servidas**

La disposición y tratamiento de aguas servidas se efectuara de acuerdo con la legislación sanitaria y ambiental vigente.

### **17.12.- Aplicación de Reglamentos**

Aparte de la legislación aplicable, se deben acatar todas las normas establecidas en los reglamentos que se relacionan con el tema de aguas residuales, tales como Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales, el Reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Trabajo de Aguas Residuales del Ministerio de Salud, y el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, entre otros.

### **17.13- Tanques sépticos.**

El tanque séptico y la zona de absorción deben diseñarse según las consideraciones e indicaciones de la Ley General de Salud, Reglamento de Construcciones, el Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales, el Reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Trabajo de Aguas Residuales del Ministerio de Salud, y el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

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

### **17.14.- Pruebas de Infiltración y tránsito de contaminantes**

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

En los casos en que así se requiera, de conformidad con la reglamentación nacional sobre construcciones, fraccionamientos y urbanizaciones, las pruebas de infiltración y tránsito de contaminantes, se harán conjuntamente con los estudios preliminares y sus resultados serán enviados a la Institución u oficina encargada en la zona.

### **17.15.- Postes y acometidas eléctricas.**

Corresponde al operador eléctrico autorizado, la colocación de postes para el tendido de cables conductores, a 25 cm de distancia entre la línea de cordón y la cara exterior de éstos.

La acometida eléctrica, que es la conexión del servicio entre las empresas y cada edificio, debe cumplir con todas las normas y especificaciones técnicas de la Autoridad Reguladora de Servicios Públicos. En ese documento se especifican las distancias del inmueble, el tipo de tubo a usar, la protección y demás características correspondientes a acometidas aéreas o subterráneas, ya sean éstas para residencias unifamiliares o para edificios con múltiples usuarios.

En la zona definida como de interés especial de El Tejar, el operador deberá implementar un proyecto de electrificación subterránea, con el objetivo de contribuir con el rescate de los patrones arquitectónicos y disminuir la contaminación visual.

### **17.16. - Construcciones cerca de colindancias.**

Se prohíbe la construcción de pozos, hornos, fraguas, chimeneas, establos depósitos de materias corrosivas, y otras destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos, en las zonas exclusivamente residenciales de acuerdo con el Reglamento de Zonificación.

### **17.17.- Patios y Balcones.**

Se aplicaran las mismas distancias establecidas por el Reglamento de Construcciones y el Código Civil, en el caso de las ventanas en colindancia, para la regulación de los balcones y patios.

Se podrán construir patios y balcones, siempre y cuando se respete el área de cobertura.

Los balcones frente a vía pública, podrán ser aprobados por la Municipalidad, utilizando el espacio aéreo de las aceras, siempre y cuando sean abiertos y aporten elementos de valor arquitectónico a la ciudad.

## **Artículo 18.- Del amanzanamiento y la Lotificación**

### **18.1.- Del Amanzanamiento**

El tamaño y tipo de las manzanas o bloques de lotes complementara el desarrollo urbano existente, reforzando patrones histórico-culturales de emplazamiento de ocupación humana, tal es el caso del concepto de barrio, así como la provisión de espacios públicos, estacionamientos, accesos y otras facilidades conexas.

### **18.2.- De la Lotificación**

El proceso de lotificación en los desarrollos urbanos, se sujetará a las siguientes condiciones:

- a. El área, el frente y la forma de los lotes se ajustarán a lo que disponga el Reglamento de Zonificación de este Plan Regulador.



## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

- b. Frente a curvas y rotondas, el frente mínimo podrá ser de 4,00 metros siempre que el área sea la mínima establecida.
- c. El fondo del lote no será mayor de siete veces el frente. Los lotes esquineros deberán ajustarse al lote mínimo del Reglamento de Zonificación más el ancho de antejardín estipulado en el mismo reglamento, el que en todo caso no podrá ser menor de dos metros.
- d. Los linderos laterales de los lotes serán perpendiculares a la línea de cordón y caño, excepto en los casos en que las condiciones del terreno requieran de un diseño diferente.
- e. Para el diseño del sistema de tratamiento de aguas negras se aplicarán las normas establecidas por las entidades competentes, las cuales se ajustaran a los alcances de los índices de fragilidad ambiental.
- f. En todo proyecto, a tenor de condiciones de sostenibilidad ambiental y gestión de riesgo, se debe evitar el movimiento de tierras y enfatizar el diseño en función de sistemas constructivos más adecuados. En casos donde no exista otra opción constructiva, en terrenos con pendientes mayores al 15%, deberá presentarse un estudio preliminar de suelos y terraceo, para determinar el tamaño de los lotes y sus taludes. Dichos terrenos deberán ser arborizados de acuerdo con un plan aprobado por la oficina de ambiente municipal. En lotes de mayor tamaño se podrán construir más unidades de vivienda por lote, ya sean unifamiliares o multifamiliares. En este caso privarán las densidades que fije el reglamento respectivo y en su defecto se aplicará las recomendaciones contenidas en los Índices de Fragilidad Ambiental (IFA's).

### **Artículo 19.-** De las Áreas de los Desarrollos Urbanos

#### **19.1.-** De las Áreas Comerciales

Los locales para comercio podrán ser de dimensiones menores a las establecidas para áreas residenciales, siempre y cuando formen parte de un conjunto o centro comercial debidamente planeado para el cual se provean facilidades de estacionamiento público y de carga o descarga de mercaderías fuera de las calles. Estas áreas serán aplicables siempre y cuando la permeabilidad del terreno lo permita.

#### **19.2.-** De las Áreas artesanales Productivas

Para este uso podrán aceptarse lotes de menor tamaño del reglamentario en la zona, según el uso prevaleciente, a juicio de la comisión de obras públicas y urbanismo municipal.

En zonas de protección, recreativas o bien de retiro en relación a recarga hídrica o aguas superficiales se podrán autorizar usos de suelo de producción artesanal siempre que la actividad no implique uso residencial, sea autorizada y fiscalizada por las autoridades competentes y cuente con la viabilidad ambiental.

#### **19.3.-** De los Umbrales Paisajísticos

Se entiende por umbrales paisajísticos, todos aquellos proyectos o conjuntos habitacionales y de fraccionamiento que aporten valor agregado y arquitectónico en términos de diversidad paisajística, rescatando patrones culturales, sociales, morfológicos y económicos de la comunidad, y a los cuales se les podrá aplicar los incentivos que prevea el municipio para estos efectos.

##### **19.3.1-** Umbrales Periféricos de la ciudad

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Se considera como la franja no desarrollada en la periferia de la ciudad de El Tejar, dadas las características topográficas toda la arquitectura que se desarrolle en esta franja obligatoriamente deberá realizar análisis morfológico del paisaje con la finalidad de programar y planificar la silueta o perfil urbano en contraposición del paisaje natural. En este sentido se valorarán aspectos de forma, textura, color, entre otros.

### **19.3.2-** Umbrales de la escena urbana interior

Están en función de la riqueza dada por la morfología de la ciudad y su arquitectura. Todo edificio y arquitectura a construir en la ciudad debe contemplar los arcos visuales paisajísticos para establecer la altura, forma y disposición del edificio, apegado a la conservación y protección del patrimonio histórico arquitectónico y urbano. Este aspecto será de crucial importancia en las plazas, parques e intersticios que estructuran el espacio urbano de la ciudad.

### **19.4.-** De los Usos Mixtos

Sin perjuicio de lo dispuesto en los Reglamentos de Zonificación y de Vialidad de este Plan Regulador, en los proyectos de desarrollo urbano se podrá promocionar la inclusión de áreas residenciales, comerciales, talleres artesanales, aparte de las de uso comunal, siempre que dichos usos sean compatibles con la naturaleza del proyecto originalmente aprobado por la Municipalidad. En estos casos deberá designarse claramente cada uso y guardar conformidad con las normas de zonificación, vialidad y salud.

Los usos que se otorguen bajo la aplicación de este artículo, serán siempre condicionados.

### **19.5.-** De las Áreas Públicas

La Ley de Planificación Urbana, al obligar a la cesión de áreas públicas, prevé que en los proyectos de desarrollo urbano existan los terrenos necesarios para la instalación de edificios comunales y áreas recreativas.

El propósito de estas normas es el de revalorar dichas áreas y exigir su dotación en relación con las necesidades reales y actuales, para una población creciente cuyos servicios no fueron previstos.

Para estos efectos se entienden como zonas de facilidades comunales, aquellas destinadas a interacción social, las que deben diseñarse y ubicarse bajo patrones culturales y sociales adecuados para que las mismas sean sostenibles a lo largo del tiempo, para lo cual, una vez consolidadas las mismas, la Municipalidad podrá autorizar cambios de uso del suelo ante la solicitud expresa, conjunta y mayoritaria de vecinos inmediatos que planteen proyectos con objetivos socio culturales y ambientales.

### **19.6** De las áreas a ceder

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

- a. Urbanización o fraccionamiento residencial: Siempre y cuando se ajusten a los índices de fragilidad ambiental contenidos en el Plan Regulador, el criterio a utilizar es el de densidad habitacional debiendo cederse veinte metros cuadrados por lote o veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) unidad de vivienda. Esta cantidad en porcentaje no podrá ser menor de un 10% ni mayor de un 20% del área urbanizable.
- b. Urbanización o fraccionamiento comercial: 10%

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

c. Urbanización o fraccionamiento industrial: 10%

Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el caso que existan áreas de protección cercanas a dichas áreas comunales.

### 19.7.- De las Áreas Verdes

La porción del área verde que se ubique en la urbanización deberá destinarse prioritariamente a juegos infantiles y parque.

Lo necesario para estos usos se calculará así: por lote o casa 10 m<sup>2</sup>/ para juegos infantiles.

Resto del área, hasta completar un tercio (1/3) del área pública para parque o juegos deportivos. Estas dos áreas deberán estar preferentemente juntas.

En cuanto a la contabilización de áreas comunales y recreación (parques), éstas no contabilizarán las áreas equivalentes hasta de 3 lotes, sino a partir del cuarto lote. Cuando se trate de fraccionamientos simples no se aplicara la norma anterior.

### 19.8.- Condiciones de las Áreas Públicas:

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

Contiguo a áreas públicas ya establecidas (si su ubicación es adecuada), si las hubiere, o preferentemente potenciando encadenamientos de zonas recreativas.

A distancias no mayores de 300 m de la vivienda más alejada (medidos sobre calles) para áreas de juegos infantiles y en sitios en los cuales no se deban cruzar vías primarias para llegar a ellas desde las viviendas a que sirvan.

El desarrollador deberá entregar el área para juegos infantiles con el equipamiento necesario, promoviendo materiales amigables con el ambiente, que estimulen su uso y seguridad. La zona del parque se deberá dejar enzacatada y arborizada nativos de la zona.

Para la arborización de las áreas de parque y juegos infantiles se seguirá lo dispuesto por el presente reglamento y las disposiciones de la Oficina Ambiental y Gestión de Riesgos de la Municipalidad de El Guarco

Para cumplir lo anterior, presentará al INVU y la Municipalidad un plano completo en que se indiquen las obras a realizar y el equipamiento que se les dará. Dichas obras incluirán: juegos, refugios, pavimentos, aceras, vallas, arborización, terrájelos, bancas y cualquier otro detalle pertinente, todo según sea del caso. En todo caso proveerá salidas de agua potable, distribuidas de acuerdo a una cobertura no menor de cincuenta metros (50 m) de radio. Para efecto del cálculo de los juegos a instalar se considerará un núcleo por cada 50 unidades de vivienda. En proyectos de más de 1000 viviendas o lotes el número de juegos se definirá en cada caso.

Con el fin de que los juegos sean adecuados a la zona, durables y seguros, la Municipalidad proveerá las especificaciones técnicas en cuanto los juegos cuyo uso recomienda. Por razón de seguridad o durabilidad, la Municipalidad podrán rechazar los tipos de juegos que proponga el desarrollador. En el caso de que el área de juegos infantiles esté inmediata a una quebrada, río, canal o calle primaria y en general sitios peligrosos es obligación del desarrollador cerrar

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

el sitio con malla, seto, tapia u otro sistema que ofrezca seguridad. Estas áreas deberán estar sustentadas con fundamento técnico ambiental e integrados a planes de rescate de cuencas y/o corredores ambientales.

Cuando la urbanización no vaya a ser habitada de inmediato, el urbanizador podrá pagar en efectivo a la Municipalidad el costo de las obras y el equipo para que ésta habilite el área en el momento en que se requiera, según precio que determinará la Municipalidad.

De los indicados 10 m<sup>2</sup>/ familia se destinará para juegos infantiles: 2 m<sup>2</sup>/ vivienda a zona de juego para párvulos (menores de 3 años); 4 m<sup>2</sup>/ vivienda a zona de juego para niños de 3 a 7 años; 4 m<sup>2</sup>/ vivienda a zona de juego para niños en edad escolar (mayores de 7 y menores de 13 años). Estas áreas deberán estar debidamente separadas entre sí, de manera que no se impida su uso por cada grupo de niños de los mencionados o que el uso que un grupo de los mencionados haga, afecte o pueda afectar al otro grupo.

En conjuntos habitacionales mayores a 200 viviendas se incluirá el área de juegos para niños en edad escolar las cuales tendrán canchas de fútbol infantil, de baloncesto y de uso múltiple. En el área para párvulos se debe incluir un área para bebés con las debidas facilidades para que los adultos puedan permanecer períodos prolongados de tiempo.

En las áreas destinadas a parque, juegos y en general a recreación al aire libre, el desarrollador proveerá espacios abiertos para refugio de las personas, con un área mínima de 6 metros cuadrados por cada 500 metros cuadrados. Por fracción adicional de parque se incrementará proporcionalmente el área de refugio.

La Municipalidad tratará siempre de que se le presente un proyecto de urbanización o de fraccionamiento con fines urbanísticos, que los proyectos diseñen y ubiquen las áreas verdes de la manera más próxima con las áreas verdes de otros proyectos de urbanización o de urbanizaciones ya aprobadas, para conformar en la materialidad un solo predio, procurándose en forma adicional que las áreas verdes así cercanas se localicen de la forma más próxima a áreas de protección de ríos y quebradas. Para hacer efectiva esta norma, se negociarán áreas mayores a las previstas. Los proyectos en los que definitivamente no pueda operarse esa proximidad con las áreas verdes de otros proyectos de urbanización o de urbanizaciones ya aprobadas, se conectarán en lo posible a bulevares o proyectos de reforestación o redes verdes.

### **19.9.- De los servicios Comunes:**

Las dos terceras partes del área pública que corresponden a servicios comunales deberán indicarse claramente en los planos según su uso.

Una vez separada el área correspondiente a parque y juegos, el uso del resto del área se dará según lo indicado en el Reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones.

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

El espacio comunal mínimo requerido por vivienda es de treinta y cinco metros cuadrados (35 m<sup>2</sup>). Cuando ocasionalmente, en proyectos de alta densidad el área prevista no sea suficiente para cubrir este porcentaje, el urbanizador deberá dejar hasta un 5% adicional en un lote inmediato al área pública para darle la oportunidad al Estado o a los particulares a través de la Municipalidad de su adquisición conforme a las leyes vigentes al respecto y para los usos previstos.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

### **19.10.-** De los Servicios particulares:

En urbanizaciones residenciales para satisfacer la necesidad de este tipo de servicios el urbanizador deberá reservar áreas para los usos indicados en el Reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones.

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

### **19.11.-** De la protección de ríos:

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley Forestal y en el caso de que se pretenda urbanizar fincas atravesadas por ríos o quebradas o que colinden con estos, deberá proveerse una franja de no construcción con un ancho mínimo de diez metros a lo largo del lecho máximo y medidos a cada lado del mismo, en la proyección horizontal.

Esta franja será entregada al uso público en exceso de las ya previstas por la Ley de Planificación Urbana, ello para efectos de limpieza, rectificación de cauces, bosque urbano, colocación de infraestructura de aguas, creación de parques lineales y otros similares. Sin embargo, cuando esté integrado plenamente el área de parque o que siendo de pendiente no mayor del 25% en frente a una calle y no a fondos del lote, se podrá computar como área pública.

Para acequias y cauces de agua intermitentes, se considerarán 5 metros en lugar de 10 metros.

En distritos urbanos, en el caso de que una vez cumplido el párrafo anterior queden franjas no construibles a orillas de cauces de agua, éstas deberán conformar una sola finca entre calles, no aptas para la construcción y deben tener carácter de protección al cauce.

En el caso de cañones de río, los terrenos aledaños al cauce que tengan más del 25% de pendiente no podrán urbanizarse, para efectos de la cesión de áreas públicas estos terrenos no se computarán por no formar parte del área urbanizable. En dichas laderas no se podrán realizar movimientos de tierra que alteren la topografía natural de terreno, lo que implica prohibición de terraceo y depósito o extracción de materiales.

En casos muy calificados la Municipalidad podrá autorizar algunas de estas obras cuando se demuestre técnicamente que no producirán deterioro a la ecología local, o bien que fomenten dicho concepto.

En el caso de terrenos con pendientes de más del 20 %/o o con laderas a orillas de cauces de agua, se deberá presentar, acompañando al anteproyecto de la urbanización y en asocio a los índices de fragilidad ambiental, estudios de la zona por urbanizar que demuestren que los terrenos son aptos para construir.

En caso que una corriente de agua permanente nazca en un área a urbanizar, el ojo de agua deberá protegerse en un radio de 50 metros como mínimo, salvo que estudios puntuales de naturaleza hidrogeológica establezcan una zona de protección distinta. Esta área podrá entregarse dentro del porcentaje a ceder al Municipio para uso público y en este caso deberá destinarse a parque, para lo cual deberá reforestarse previo a su entrega.

### **19.12.-** Del entubamiento de acequias y cauces de agua artificiales:

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Previo visto bueno de la Dirección de Aguas del MINAET, cuando el proyecto de urbanización o de fraccionamiento con fines urbanísticos esté afectado por acequias o cauces de agua artificiales, se podrán hacer trabajos de canalización o entubamiento, de acuerdo con estudios hidrológicos puntuales que así lo permitan, en cuyo caso el diseño de las obras hidráulicas deberá considerar un periodo de retorno de cincuenta años como mínimo.

Cuando existan proyectos municipales o de alguna institución pública para el entubamiento de dichas aguas, el desarrollador deberá efectuar dichas obras en conjunto con las instituciones involucradas.

### **19.13.- Del Drenaje Pluvial**

Todo proyecto de desarrollo urbano debe contar con un estudio hidrogeológico aprobado por SENARA de la cuenca a la que pertenece a efecto de tomar en cuenta el desarrollo de otros proyectos tanto aguas arriba como abajo.

En el caso de que el terreno cuente con pendientes fuertes (mayores al 10%) y preverse su terraceo, deberá procurarse la salida adecuada de las aguas pluviales de los lotes, prevenirse la erosión de taludes y el empozamiento de aguas no canalizadas que pueda tener el terreno.

El desfogue de aguas pluviales a un cuerpo receptor, debe tomar en cuenta el nivel máximo probable de las avenidas de este último, a fin de no obstaculizar la entrada de las aguas. El desfogue no debe ser hecho en forma perpendicular al flujo de agua, sino que en un ángulo no mayor de 45°, y a no más de un metro de altura para disminuir el golpe de caída del agua a fin de evitar la erosión en el borde del cauce.

En lo que se refiere al diseño de la red de alcantarillado pluvial y obras accesorias, deberá ajustarse a las normas del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

### **19.14 De la red de alcantarillado sanitario**

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

Todo proyecto deberá de prever la conexión a un colector de índole público, el urbanizador deberá dejar construido un sistema de alcantarillado sanitario dentro de la urbanización para conectarse al sistema previsto en el plan maestro de alcantarillado público.

De no existir red de alcantarillado sanitario en funcionamiento, se contemplan las siguientes alternativas:

- a. Para conjuntos mayores a trescientas (300) unidades de vivienda se requiere la construcción de una planta de tratamiento de aguas negras propia.
- b. En conjuntos con un número menor de lotes o viviendas se deberá adecuar el tamaño mínimo de lote para el uso de tanque séptico según lo fijan los índices de fragilidad ambiental.

### **19.15.- De las telecomunicaciones**

La construcción de la red telefónica principal, cuyo diseño aprobará en cada caso el ICE, puede hacerse con empresas privadas o contratarse directamente con el ICE.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

En el proyecto deben estar contemplados los armarios de distribución telefónica cuya ubicación debe ser consultada al ICE a nivel de anteproyecto, a fin de que se reserven los espacios necesarios.

### **19.16.-**De la localización de redes

El paso de redes para servicios de electricidad, acueductos y alcantarillado u otros sistemas, deberá estar localizado preferiblemente en los derechos de vía y, en todo caso, a través o sobre áreas de uso público. Las servidumbres que se constituyan para estos efectos únicamente se aceptarán en casos necesarios comprobados.

Cuando la propiedad se encuentre ya afectada por servidumbre como las indicadas, estas deberán quedar igualmente en área pública pudiendo incorporarse preferentemente sobre calles y bajo estudios pertinentes en otras áreas públicas.

De ser posible, todos los proyectos o conjuntos habitacionales y de fraccionamiento deben integrar en su diseño de conjunto e individual la canalización de las redes de servicios públicos y privados, en las aceras.

### **19.17.-** De la infraestructura y acabados

Las entidades competentes determinarán las obras de infraestructura que requieran los fraccionamientos con fines urbanísticos y urbanizaciones, considerando la localización y carácter de los mismos y atendiendo a las normas aplicables, y en resguardo de un entorno sostenible ambiental, social y culturalmente.

Las municipalidades dictaminarán acerca de los acabados de pavimentos, drenajes pluviales, aceras y similares, para lo cual se deberá aplicar como mínimo la Guía de diseño del espacio público, emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA-ICC).

### **19.18.-** Garantías de cumplimiento de obra

Cuando una Municipalidad está anuente a autorizar la segregación de lotes sin que se hayan concluido las obras de urbanización, deberá exigir para esto la garantía que menciona el artículo 39 de la Ley de Planificación Urbana, así como la norma III, 3.15 y VI.6 del Reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones.

En ningún caso se otorgarán permisos de segregación con base en anteproyectos.

### **19.19.-** De los Hidrantes:

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

## Título IV

## PLAN REGULADOR DE EL CANTÓN DE EL GUARCO

### Reglamento de Rehabilitación Urbana

#### **Artículo 20.- Objetivo:**

Sin perjuicio de lo indicado en otros apartados de este Plan Regulador, este título regula lo concerniente a los Procesos de Renovación Urbana que se requieran implementar en los distritos y centros urbanos del Cantón de El Guarco, bajo la tutela de las disposiciones normativas contenidas en el capítulo sexto de la Ley de Planificación Urbana.

El objetivo de este Reglamento es posibilitar la intervención pública en las áreas del cantón que se encuentran decadentes o deterioradas en los términos del artículo 51 de la Ley de Planificación Urbana.

#### **Artículo 21.- Formas de Intervención:**

La Municipalidad intervendrá de acuerdo con sus atribuciones, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de las zonas urbanas, coordinando con los propietarios de inmuebles sujetos a renovación, reintegración y o redistribución de predios. En defecto de lo anterior se procederá con la expropiación respectiva en los términos de la Ley 7495 y concordante que regula la materia expropiatoria.

Para estos efectos la Municipalidad de El Guarco contará con los siguientes instrumentos:

- a) Planes de Rehabilitación Urbana.
- b) Proyectos de Rehabilitación Urbana.

#### **Artículo 22.- Planes de Rehabilitación Urbana:**

La Municipalidad podrá desarrollar planes *de rehabilitación urbana, individualmente o en coordinación con otras instituciones u órganos públicos o privados conforme a la ley*, que permitirá planificar los proyectos a realizar en el cantón en materia de renovación y rehabilitación urbana, y definir los criterios generales en cuanto a la ordenación del espacio, equipamientos, servicios, infraestructuras, y edificaciones para el desarrollo de Proyectos de Rehabilitación Urbana. Estos planes podrán ser dirigidos específicamente a la atención de determinadas patologías, como la recuperación de centros urbanos degradados, procesos de mejora barrial, instalación de redes e infraestructuras públicas, movilidad y transporte etc.

#### **Artículo 23.- Proyectos de Rehabilitación Urbana:**

Para la implementación de los planes de rehabilitación urbana, la Municipalidad deberá establecer los *proyectos de rehabilitación urbana que se requieran*, que contendrán la programación de las actuaciones a realizar a efectos de lograr los objetivos propuestos, en las áreas señaladas a tal efecto en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador.

Los Proyectos de Rehabilitación Urbana podrán surgir por iniciativa pública o privada. En este último caso, el proyecto deberá ser aprobado por la Municipalidad.

#### **23.1 Forma y Contenido de los Proyectos de Rehabilitación Urbana.**



## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Los proyectos de *rehabilitación* urbana deben contener una parte normativa, una parte gráfica y una parte programática y su contenido mínimo deberá incluir:

- a) Los objetivos y justificación
- b) La zonificación y delimitación de la zona de rehabilitación, 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 conveniente, de acuerdo a la complejidad u objeto del proyecto.
- d) Estudios de factibilidad social, cultural, ambiental, político, económico y financiero de la intervención urbanística
- e) Los profesionales responsable de los diseños de los proyectos de rehabilitación urbana 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.

### **23.2.- Vigencia de los Proyectos de Rehabilitación Urbana:**

La vigencia de los proyectos quedará anulada a todos sus efectos en el caso de que transcurrido cinco años desde su aprobación, éste no haya iniciado su ejecución en forma injustificada, o bien porque existan nuevas propuestas actualizadas que superen el proyecto aprobado.

### **23.3.- Tipología de Acciones de Rehabilitación Urbana:**

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

- a) Remodelación o reconstrucción de la trama urbana.
- b) Creación de nuevas polaridades o núcleos de desarrollo.
- c) Revitalización de centros históricos y ejes comerciales.
- d) Traslado de usos inconformes o molestos.
- e) Proyectos de mejora barrial y otras acciones integrales de rehabilitación 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 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, o contrario a la zonificación implantada.
- g)- Otras operaciones estructurantes de la ciudad, tales como corredores verdes, ciclo vías, bulevares, parques.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

### **Artículo 24.- 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 rehabilitación incluidas, la Municipalidad, por el término de cinco años, podrá imponer en las áreas a rehabilitar, restricciones y limitaciones para fraccionar o construir en las propiedades señaladas en dicho mapa.

### **Artículo 25.- Vigilancia y seguimiento de los proyectos de Rehabilitación Urbana:**

La vigilancia y seguimiento de los proyectos de rehabilitación urbana corresponderá a la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo Municipal.

### **Artículo 26.- Incentivos:**

En los proyectos de rehabilitación urbana, la Municipalidad podrá otorgar incentivos que faciliten y promuevan la regeneración urbana. Los incentivos podrán ser cuantitativos y cualitativos, y podrán incluir los siguientes:

- a) El impuesto de construcción podrá reducirse o eliminarse.
- b) Se podrán variar los requisitos mínimos y restricciones establecidas en este Plan Regulador, previo acuerdo municipal que se sustentará en la aprobación técnica de la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo Municipal.

### **Artículo 27.- Facultad remodeladora de la Municipalidad:**

De conformidad con el artículo 53 de la Ley de Planificación Urbana, para efectos de rehabilitación urbana, la Municipalidad tendrá facultades de abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado, y en general ejercer las atribuciones en esa norma jurídica.

### **Artículo 28.- Zonificación:**

Las Zonas de Renovación Urbana se encuentran definidas en el Mapa de Zonificación Propuesta del Plan Regulador, sin perjuicio de que se puedan proponer otras adicionales, previo cumplimiento del artículo 17 de la Ley de Planificación urbana.

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

- 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.
- 2) Zonas de tugurios con la propiedad regularizada (terrenos debidamente inscritos en el registro de la propiedad).
- 3) Áreas del cantón, que ejerzan la función de centralidad o cabecera.
- 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.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

### 5) Barriadas con procesos de degradación integral.

#### **Artículo 29.- Delimitación de las Zonas de Rehabilitación Urbana:**

Las Zonas de Rehabilitación 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.
- c) Que permita a partir de proyectos puntuales la regeneración y reinversión urbana en pro de la mejora de la calidad de vida, bajo parámetros de sostenibilidad, accesibilidad y competitividad.

#### **Artículo 30.- Reservas de suelo:**

Las reservas mínimas para derechos de vía, áreas verdes, comunales y facilidades estarán de acuerdo con los planes y proyectos de rehabilitación urbana. Las áreas o porcentajes mínimos de esas reservas y áreas, podrán ser menores a lo establecido en este Plan Regulador en tanto la densificación propuesta en ellos sea de carácter vertical.

#### **Artículo 31.- Disposiciones particulares:**

##### **31.1.- Zonas delimitadas en el Plan Regulador de El Guarco:**

En el Cantón de El Guarco se han delimitado las siguientes zonas de rehabilitación urbana:

- a. Todo el sector central de El Tejar, cabecera del cantón, delimitado en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador
- b. Todo el sector de “los Diques”, que ha sido invadido desde inicios de los años 80, a ambos lados del Río Reventado desde el puente Santa Gertrudis hasta el Puente de El Tejar, se hace prioritaria la aplicación del decreto 22834.
- c. Precario lineal al norte del Cementerio de Tobosi.
- d. En el Barrio San Antonio, en el sector denominado La Colonia existen una finca subdividida en derechos desde hace muchos años, a partir de las cuales se establecieron viviendas irregulares que en la actualidad tienen grandes dificultades para ser puestas a derecho, sobre todo por aspectos relacionados a coberturas, servicios, derechos de vías.
- e. Otros sectores de cumplan con lo establecido en este reglamento los cuales deben ser debidamente inventarios.

## TITULO V

### **Reglamento para la instalación de Publicidad Exterior**

#### **Artículo 32: Disposiciones generales**

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

**32.1.- Objetivo:** El objetivo del presente reglamento es regular y controlar todo lo referente a publicidad exterior, y rótulos de funcionamiento en el Cantón de El Guarco, con el fin de lograr un paisaje urbano en armonía con el ambiente y el ser humano dentro de la jurisdicción del cantón de El Guarco.

**32.2.- Materia de aplicación:** Toda instalación, sustitución, remodelación y/o exhibición de publicidad exterior que pretenda hacer los particulares en las edificaciones, terrenos públicos o privados, a lo largo de calles, avenidas, caminos públicos y vías nacionales del Cantón Central de Cartago, se regirá por las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

Queda excluido de la aplicación de esta normativa la exhibición de rótulos de señalización vial oficiales aprobados por el MOPT y la Municipalidad.

**32.3.-Tipologías:** Entre otras tipologías o formas empleadas para ofrecer productos o servicios a las cuales también se les aplica las disposiciones de este reglamento, se considerará publicidad exterior:

- a. **Anuncio volado:** anuncios, letreros, signos, avisos, banderas, mantas, dibujos, modelos o cualquier otra representación que sirva para anunciar, advertir o para señalar alguna dirección, así como los relojes, focos de luz, aparatos de proyección, asegurados en edificios por medio de postes, mástiles, ménsulas y cualquier otra clase de soporte de manera tal que los anuncios mencionados, por parte de ellos sea visible contra el cielo desde algún punto de la vía pública.
- b. **Anuncio:** letrero, escritura, pintura, impreso, emblema, dibujo, proyección y cualquier otro medio publicitario colocado sobre el terreno, estructura natural o artificial cuyo propósito sea hacer propaganda comercial o llamar la atención hacia un producto, artículo o marca de fábrica o hacia una actividad comercial o negocio, servicio, recreación, profesión u ocupación domiciliario que se ofreciere, vende o lleva a cabo en un sitio distinto de aquel donde aparece el anuncio, o bien el que se encuentre sirviendo de localización o identificación.
- c. **Aviso:** soporte visual en que se transmite un mensaje publicitario a otra persona.
- d. **Letrero:** palabra o conjunto de palabras escritas para notificar o publicar algo.
- e. **Aviso de línea de bombillos:** mensaje conformado por una sucesión total o parcialmente continua de globos de cristal, que al paso de una corriente eléctrica se pone incandescente y sirve para alumbrar y proyectar un mensaje publicitario.
- f. **Pantalla electrónica:** Lámina que se sujeta delante o alrededor de la luz artificial, en cuya superficie aparecen imágenes en aparatos electrónicos.
- g. **Rótulo bajo marquesina:** cualquier tipo de rótulo ubicado bajo la marquesina de una edificación o construcción, siempre que no sobresalga de ella, ni la abarque en su totalidad.
- h. **Rótulo direccional:** todo rótulo cuyo propósito sea llamar la atención sobre algún producto o actividad que se ofrezca o se elabore en el mismo sitio donde el rótulo está ubicado.
- i. **Rótulo luminoso:** cualquier tipo de anuncio o rótulo que incorpore en su funcionamiento sistemas de iluminación (rótulos de neón y similares y rótulos de iluminación interna).

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

- j. **Rótulo saliente:** aquel cuyo vértice sobresale en la figura o cuerpo del que es parte.
- k. **Rótulo:** todo letrero, escritura, impreso, emblema, pintura, pantalla electrónica, lámina, dibujo u otro medio cuyo propósito sea llamar la atención sobre algún producto, actividad, servicio o negocio que se ofrezca, venda o se elabore en el mismo sitio donde el rótulo está ubicado, con el fin de que sea visto desde la vía pública. Pueden ser rótulos de una cara, de dos caras, instalados independientes o mediante una estructura sobre o debajo del techo, cubierta, alero, toldo o marquesina, direccionales, luminosos, en ventana o predio.
- l. **Rótulos de ventana:** instalados dentro de una ventana o puerta, con la intención de que sean vistos desde afuera.
- m. **Rótulo de funcionamiento:** es aquel que incluye principalmente, nombre, colores y/o logotipo del local en que se instale dicho rótulo, y que se refiere únicamente a la actividad propia que se desarrolla en el mismo.
- n. **Rótulos independientes:** cuyo soporte es independiente de la edificación, ya sea sobre poste o estructura, de una o dos caras.
- o. **Rótulo mixto:** rótulo de funcionamiento combinado con mensajes publicitarios patrocinantes.
- p. **Rótulo de publicidad:** referido a rótulos con mensajes publicitarios, no relacionados con la actividad propia del local donde se ubicare directamente o se encuentre instalado.
- q. **Vallas publicitarias:** estructura sobre la cual se coloca el anuncio, fijada directamente en el suelo por uno o dos soportes, que exceden en escala a lo dispuesto en la definición de rótulo.

### Artículo 33.- De las Licencias:

Será requisito indispensable para la persona física o jurídica que pretenda instalar o construir, reconstruir, trasladar, exhibir, fijar publicidad exterior con fines comerciales, contar con la respectiva licencia municipal así como el permiso de construcción respectivo, cuando la estructura constructiva lo requiera, para la cual deberá presentar debidamente lleno el formulario original que provee el Departamento de Servicio al Cliente para la instalación de publicidad, así como los requisitos técnicos que de conformidad con este reglamento deba adjuntar. La licencia para la colocación de cualquier tipo de rótulo, exceptuando los rótulos temporales, tendrá vigencia por un período de tres años, a partir del cual deberá solicitarse su renovación, cumpliendo con todos los requisitos, existentes a esa fecha.

#### 33.1.- Emisión de licencia de oficio:

Cuando los rótulos tuvieren estructura que cumplen con las normas de este Reglamento, la Municipalidad podrá legalizarlos por medio de emisión de la licencia de oficio, cargando el monto de este tributo y el impuesto de construcción respectivo, a la cuenta del propietario del inmueble.

33.2.- Corresponde al Departamento de Urbanismo la aprobación o rechazo de toda solicitud de licencia para publicidad exterior, de acuerdo con el presente reglamento. Cuando este departamento resuelva la aprobación del permiso, informará a más tardar dentro de los siguientes tres días hábiles al

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Departamento de Patentes, a fin de que este último extienda la respectiva licencia. Cuando se rechace la solicitud deberá establecer claramente las razones de hecho y derecho, por las cuales procede con tal decisión.

**33.3.-** La municipalidad se reserva el derecho de otorgar o denegar la licencia específica que confiere el derecho de instalar publicidad exterior, al tenor de la Ley General de Administración Pública, la Ley de Construcciones y su reglamento, la Ley de Planificación Urbana, reglamentos sobre publicidad exterior y el presente Reglamento.

**33.4.-** No requerirán licencia municipal, aquellos rótulos direccionales o informativos de nomenclatura urbana, seguridad vial o uso oficial, siempre que no contenga mensajes publicitarios particulares. Asimismo, no se requerirá licencia para aquella publicidad con un tamaño máximo de un metro cuadrado, los rótulos o placas de ventanas o puertas, ubicados dentro del edificio, aquellos que anuncian la venta, arriendo o alquiler de una propiedad o inmueble, mientras no exceda de un metro cuadrado, así como aquellos rótulos que se ubiquen dentro de centros comerciales en los locales con vista hacia pasillos o estacionamientos internos. No se comprenden dentro de esta excepción, aquellos rótulos colocadas por empresas que se dedican a bienes raíces, en cuyo caso deberá cumplir el trámite de licencia y demás regulaciones contenidas en el presente reglamento.

**33.5.-** Las decoraciones temporales para eventos o días festivos, serán permitidas, en estricto apego a lo dispuesto por este reglamento, advertido el interesado que deberá gestionar y cancelar los derechos de la respectiva licencia temporal ante el Departamento de Urbanismo, al menos con quince días hábiles de antelación al evento. La licencia para rótulos temporales se otorgará por un plazo mínimo de un trimestre y un máximo de seis meses. Concluidos los eventos que anuncia deberá hacer retiro de dichas decoraciones, a más tardar dentro de la siguiente semana. En caso contrario, queda facultada la Municipalidad para hacer el retiro de los materiales y disponer de ellos de acuerdo con los intereses municipales.

**33.6.-** La instalación, construcción, reconstrucción, exhibición, colocación y desinstalación de publicidad exterior, que se encuentren en los terrenos adyacentes al derecho de vía de la red vial nacional, se regirán por las disposiciones de Reglamento de los Derechos de Vía y Publicidad Exterior N° 29253-MOPT y sus reformas.

**33.7.-** Una vez otorgada la licencia de publicidad exterior, el Departamento de Patentes suministrará al titular un certificado de licencia de rótulo que haga constar la vigencia del mismo el cual deberá mantenerse en el sitio o local donde se instalare el rótulo en forma visible y accesible al inspector municipal.

**33.8.-** El titular de la licencia deberá colocar o insertar en la publicidad exterior, en el ángulo inferior izquierdo, una placa con el número de licencia y la fecha de expedición que de la misma hagan las autoridades municipales.

**33.9.-** Toda la publicidad exterior deberá escribirse correctamente en español o lenguas aborígenes de Costa Rica, de conformidad con la Ley N° 7623 de Defensa del Idioma Español y Lenguas Aborígenes Costarricenses, por lo cual deberá presentar un aspecto estético y agradable, sin faltas de ortografía que perjudiquen el aprendizaje de los estudiantes. Asimismo no deberán incorporar expresiones obscenas o contrarias a la moral, el orden público o las buenas costumbres, ni términos que directa o indirectamente dañen o injurien los derechos consagrados en la Constitución Política o leyes de la República. En caso de pretender utilizarse otro idioma, podrá colocarse su traducción a otro idioma, siempre que no se destaque sobre lo escrito en español.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

**33.10.-** Tanto el propietario de la patente del comercio que será anunciado por la publicidad exterior, como el dueño del predio donde será ubicada la estructura, deberán estar al día con el pago de los tributos y servicios municipales. Esta verificación la hará el Departamento de Urbanismo de previo al otorgamiento de la patente y así lo hará constar en el respectivo expediente.

**33.11.-** En caso de que el solicitante cuente con patente comercial, la Municipalidad tendrá 15 días hábiles para dar respuesta a una solicitud de instalación de publicidad exterior, contados desde la fecha de su presentación. Pasado ese lapso sin que se hubiere pronunciado, quedará de pleno derecho autorizada. Una vez aprobada deberá el interesado cancelar el impuesto establecido según la Ley de Patentes Municipales vigente. De encontrarse en trámite la solicitud de patente comercial al momento de gestionarse la licencia para instalación de publicidad exterior, o por gestionarse de manera conjunta, el Departamento de Patentes resolverá ambas gestiones, dentro del plazo antes dicho, en una misma actuación. Cuando en una construcción nueva se pretenda instalar publicidad exterior, el interesado deberá gestionar este permiso, de acuerdo con los lineamientos de este reglamento, desde el momento en que tramite el permiso de construcción correspondiente.

**33.12.-** Cada vez que se sustituya, reconstruya o modifique de algún modo la publicidad exterior, manteniendo la estructura autorizada o cambiando la misma, deberá presentarse, por escrito y en forma gráfica, ante el Departamento de Urbanismo, la presentación del nuevo anuncio y las especificaciones técnicas requeridas para su debida aprobación. La omisión de esta disposición acarrea incumplimiento, suficiente para que la municipalidad deje sin efecto la autorización o licencia otorgada previa audiencia al interesado. De verificar el incumplimiento, se procederá a la remoción de la publicidad exterior, sin responsabilidad municipal. No se considerarán modificaciones que requieran de autorización según el presente artículo, aquella sustitución de partes removibles o la pintura del rótulo, aviso, anuncio o letrero, siempre y cuando se mantenga el diseño y el texto de la publicidad original.

**33.13.-** La publicidad exterior de interés público, previamente categorizados por la Municipalidad, porque cumplen exclusivamente una finalidad pública de provecho evidente para la comunidad, por ser de nomenclatura de calles, avenidas, predios, parques o plazas, placas de ubicación de sitios históricos, placas de homenaje y los rótulos guía para indicación de servicios públicos varios, información de programas de seguridad, prevención de riesgos, ornato o embellecimiento, serán planificados, localizados, exhibidos, contruidos e instalados por la municipalidad, por sí o por contrato legalmente suscrito, de conformidad con la Ley de Contratación Administrativa, su reglamento y el reglamento interno de contrataciones. En caso de que la publicidad exterior que se instale de conformidad con este artículo, permita publicidad comercial de conformidad con las especificaciones del cartel correspondiente, ésta deberá ajustarse a lo dispuesto por este reglamento y a los montos que establezca la Ley de Patentes Municipales para el Cantón de El Guarco (Nº 9047) para el pago de licencias por este concepto.

### **Artículo 34.- Requisitos Técnicos:**

Cuando para la instalación del rótulo se requiera el uso de estructuras especiales de hierro o cualquier otro material, aceptable para el Departamento de Urbanismo, se deberá adjuntar a la solicitud el plano respectivo y los cálculos de su estabilidad, un plano que deberá contener:

- a. Esquema de fachada y planta del edificio en que se instalará el anuncio, mostrando claramente, con las cotas necesarias la posición del mismo.
- b. Para la publicidad con estructuras complejas o por tener más de seis metros cuadrados de área de publicidad, se requiere el plano constructivo, a escala, de la publicidad y su estructura de soporte o anclaje especial, con indicación de la clase o tipo de soporte, materiales de construcción, medidas, ubicación, lectura, sistema de iluminación y diseño eléctrico, distribución de cargas y la forma en que se adherirá al edificio. Además se requerirá plano de la situación del edificio sobre el

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

cual se instalará el anuncio, así como firma de un profesional responsable o persona responsable de su diseño por parte de la empresa proveedora o fabricante del rótulo. Este tipo de publicidad exterior, deberá estar adherido a los edificios o donde su instalación permita, por medio de anclajes de metal, pernos o tornillos de expansión. No se permitirá que sean clavados o adheridos con listones. En las zonas urbanas solo se autorizará el empleo de metal y postes de concreto en el levantamiento de estructuras.

- c. Para la publicidad adosada a la fachada y que forme parte de ésta se deberá adjuntar un levantamiento de la fachada con medidas a escala, con la ubicación exacta y croquis del mensaje (original y 2 copias). O en su defecto fotografía de lo existente y fotocopias a color con fotomontaje de lo nuevo a instalar, sea toldo, rótulos u otros.
- d. Para la publicidad exterior con soporte e independiente debe incluirse copias del plano catastrado, con la ubicación a escala de las edificaciones, si las hay, y de la publicidad exterior, así como medidas respecto de la vía pública y las colindancias, incluyendo el alineamiento oficial del MOPT o de la Municipalidad.
- e. En la publicidad exterior que requiera planos constructivos de acuerdo con el punto b) anterior, se exigirá una póliza de seguros para cubrir daños a terceros.
- f. Para los rótulos luminosos e intermitentes: se adjuntan a lo anterior, especificaciones técnicas y diseño eléctrico.
- g. En las vías de la Red Nacional es de competencia municipal la concesión de permisos de instalación de mensajes publicitarios con el visto bueno previo del MOPT en relación con el diseño y demás requisitos técnicos en materia de tránsito y seguridad vial así exigidos por el ordenamiento jurídico vigente. Todos los planos que el interesado presente al Departamento de Urbanismo, requerirá hacer constar en la esquina inferior derecha un cajetín que indique nombre del propietario del inmueble, datos de identificación del inmueble, nombre del propietario del anuncio y nombre y firma del profesional responsable que ha hecho el diseño (ingeniero, arquitecto).

**34.1.-** No se permitirá instalar ningún tipo de publicidad exterior, que a pesar de reunir con los requisitos consignados en este reglamento, representen un peligro para la seguridad pública u obstruyan la vía pública, de acuerdo al criterio técnico de la Municipalidad o del MOPT, cuando corresponda. Cuando se pretenda instalar publicidad sobre estructuras existentes, se requerirá el visto bueno del Departamento de Urbanismo, previa inspección de la estructura a utilizar.

**34.2.-** Cada permisionario de publicidad exterior tendrá derecho a colocar rótulos en la cantidad, área y proporción definida en este reglamento cuya leyenda podrá estar referida al nombre propio del establecimiento lo que se denomina como publicidad exterior de funcionamiento o, tratarse de publicidad comercial patrocinante. En caso de ser rótulo mixto en el mismo la proporción de la leyenda será de 2/3 partes del área para rótulo de funcionamiento y 1/3 del área para publicidad patrocinante.

**34.3.-** Se prohíbe la instalación, construcción, reconstrucción, trazo o pintura de cualquier tipo de publicidad exterior, que se pretendan colocar:

a Atravesando o invadiendo la vía pública, salvo el adosado al mobiliario urbano previamente autorizado por la Municipalidad (casetas de bus, señalización vial, etc.) y el que se ubique en forma paralela a las fachadas de las edificaciones, siempre que sean totalmente adosados y que no sobresalgan más de 25 centímetros sobre la acera y pongan en peligro u obstruyan la vía pública.



## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

- b. En conjuntos, edificaciones, monumentos, plazas, casas particulares, centros educativos, templos y edificios públicos, así como en áreas regidas por la Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico o catalogados de interés cultural por la Municipalidad o el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes, así como aquellas zonas de patrimonio natural (reservas, refugios, parques nacionales, etc.), salvo los rótulos estrictamente informativos, así como aquellos que por su dimensión, colocación, contenido o mensaje, dificulten o perturben la contemplación de los mismos.
- c. En postes de alumbrado público, kioscos, fuentes, árboles y jardines públicos, aceras y elementos de ornato, parques, calles y puestos fijos de ventas estacionarias.
- d. En placas de nomenclatura de calles y señales de tránsito. No podrán colocarse interfiriendo con la visibilidad para el tránsito peatonal y vehicular, a una distancia menor de 2 metros de las mismas, en cualquier dirección, y se debe prever aún con este distanciamiento la no obstrucción visual de las mismas.
- d. Sobre cubiertas, aleros, techos, losas o cualquier acabado de techo de edificaciones, que no estén diseñados con este fin.
- f. Cubriendo los elementos arquitectónicos, como balcones, columnas, relieves, ventanas y puertas y elementos ornamentales de la edificación.
- g. De manera que sobrepasen la altura permitida de un tercio de ancho del derecho de vía o sobrepasen la altura del inmueble.
- h. En cercas, cerros, rocas, árboles, farallones que puedan afectar la perspectiva panorámica o la armonía del paisaje.
- i. Usando los mismos colores empleados en las señales de seguridad y señales de tránsito, o cuenten con un diseño que llame a confusión en relación con dichas señales.
- j. Representando peligro porque obstruyan la visibilidad y tránsito vehicular y peatonal, tengan reflectores con efectos intermitentes, que puedan deslumbrar a los conductores o puedan confundirse con las señales de tránsito; porque su ubicación en laderas o terrenos de un nivel más alto de la carretera puedan caerse o ser arrastrados por los vientos sobre las carreteras o edificaciones; o porque no contemplen las características antisísmicas mínimas en lo referente al diseño estructural de los mismos y su sistema de anclaje, incluyendo el análisis del terreno o edificación donde vayan a ser instalados.
- k. Ubicados sobre la línea de la propiedad a una altura menor a los 2,50 m desde el nivel de acera, salvo los rótulos utilizados en vitrinas o de información de salidas de emergencia, accesos para minusválidos y de seguridad.
- l. En zonas residenciales, según lo dispuesto en el Plan Regulador del cantón, salvo las excepciones dispuestas por reglamentos municipales o leyes especiales.
- m. En contravención de lo dispuesto en Reglamento sobre Control de la Publicidad y Fumado de Cigarrillos, Decreto Ejecutivo Nº 20196 del 13 de diciembre de 1990 y demás normativa vigente.
- n. Sin cumplir con el criterio técnico del Departamento de Urbanismo.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

**34.4.-** Es terminantemente prohibido colocar o pintar rótulos en fachadas ciegas de colindancia con propiedad privada o pública. Se permitirán únicamente rótulos de funcionamiento ubicados en paredes colindantes, pertenecientes al mismo propietario del rótulo, cuando así lo autorice la Dirección de Urbanismo de conformidad con lo prescrito en el presente reglamento.

**34.5.-** Se prohíben la instalación de rótulos luminosos. No obstante, podrán colocarse rótulos con iluminación externa, la cual no podrá usar espejos, deslumbrar, dañar o molestar la vista de las personas con sus reflejos, alternativas de luz y oscuridad absoluta, con contrastes de colores vivos y/o sus concentraciones de luz intensas, mayores a las producidas por la iluminación pública instalada en sus cercanías.

**34.6.-** La publicidad exterior y su colocación deben ser de tales dimensiones que no desvirtúen los elementos arquitectónicos de las fachadas en que serán colocados o de las que estén cercanas, ni que al proyectarse en la perspectiva de una calle, plaza o monumento alteren su valor de orden técnico, estético o arquitectónico.

**34.7.-** La publicidad exterior que se pretenda colocar en sitios y edificaciones de valor patrimonial con uso comercial no podrán alterar la estructura del inmueble, ser luminosos, obstaculizar detalles arquitectónicos y no podrán adosarse perpendicular al inmueble.

**34.8.-** Se considera área restringida para la colocación de rótulos y anuncios el circuito comprendido dentro del área de control especial designada por la Municipalidad de El Guarco.

### **Artículo 35.- De la superficie de la publicidad exterior**

Únicamente se permitirá un solo rótulo por cada actividad patentada, sobre acceso de locales, que indique el nombre de las actividades económicas, cuando la edificación se ubique sobre la línea de propiedad y exista un alero o marquesina que cubre la extensión de este tipo de rótulo. Deberá ubicarse debajo del alero y con el ancho máximo igual a éste; su punto más bajo debe tener, como mínimo, 2,5 metros de altura sobre el nivel de acera. En el caso de que no exista alero o marquesina, el rótulo se ubicará únicamente paralelo sobre la fachada.

**35.1.-** Como superficie de la publicidad se entiende la superficie exterior del cuerpo que encierra el rótulo en su totalidad, independientemente de su forma de soporte. Cuando se coloque publicidad en una fachada, ésta no ocupará más del veinte por ciento de la misma en zona comercial.

En todo caso, los elementos de iluminación del soporte de la publicidad exterior forman parte de éste para los efectos de cálculo.

**35.2.-** El área que ocupe la publicidad exterior será definida por el Departamento de Urbanismos de acuerdo con la zona donde pretenda colocarse, el diseño de sitio de la construcción, el diseño integral de la fachada y la imagen general de la edificación en relación con el perfil de calle o cuadrante, para cada caso. No obstante, lo anterior, servirá de referencia al Departamento de Urbanismo, las siguientes medidas:

#### **a) Zona Residencial.**

1. Un rótulo independiente limitado a 0,25 metros cuadrados por cada metro lineal de frente del inmueble.
2. Un rótulo de una cara adosado a la pared, cuya altura máxima sea de 0,62 metros, el cual puede ocupar todo el frente del local, o un toldo o marquesina luminosa de 0,92 metros de altura, que puede ocupar todo el frente del local.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

3. La altura total de los rótulos no podrá exceder de 1,50 metros y en ningún caso, podrán salir más allá del cordón de caño, si el ancho de la acera fuera menor.

4. Se prohíbe la colocación de rótulos bajo marquesina en la zona residencial del cantón. Sólo se permiten rótulos de dos caras cuando constituyan rótulos independientes.

### **b) Zona Comercial o Industrial.**

1. Un rótulo independiente o una estructura conformada por varias secciones por cada frente a la vía pública, que no excederá de 1 metro cuadrado de área por cada metro lineal de frente. La altura máxima de estos rótulos no podrá exceder los 4 metros.

2. Rótulo de pared o toldo adosados al edificio, que no excederán de un 20% de la fachada en la cual se instalarán. La combinación de toldos y rótulos no excederá el área permitida.

3. En sustitución del rótulo independiente, podrán colocarse rótulos de dos caras, perpendiculares al edificio o sobre el techo del mismo. La altura libre en las áreas peatonales debe ser de un mínimo de 3 metros. El área permitida para estos rótulos no excederá del 20% de la fachada.

4. Un rótulo perpendicular bajo de la marquesina por cada local o entrada independiente, deberá respetar la distancia mínima de 2,6 metros entre la parte inferior del rótulo y el nivel reglamentario de la acera. En todo caso, ningún rótulo podrá ser superior a un metro cuadrado.

5. En zona industrial ningún tipo de publicidad exterior podrá invadir la zona pública.

**35.3.- Distancia de colocación:** La publicidad exterior que se coloque en predios no edificados continuos a la vía pública será ubicada a la altura y distancia mínima de seguridad y visibilidad. La publicidad exterior saliente o esa que se proyecte más allá de la línea de construcción del edificio o finca en la cual se instalen, no podrá ocupar más del ancho mismo de la acera. La distancia de la colocación, entre el borde inferior del rótulo y la acera no podrá ser menor de dos metros cincuenta centímetros de altura (2,50 m). La publicidad exterior con luminosidad externa deberá alejarse de los cables eléctricos a una distancia radial no menor de dos metros o lo que establezca el ente competente.

**35.4.-** Los toldos que sirvan para la publicidad exterior, deberán estar a 2,50 metros del nivel de la acera. Quedan entendidos los titulares de la licencia respectiva, que cumplida la vida útil del toldo, éste deberá ser sustituido so pena de remover la estructura de sustento, por parte de la municipalidad, sin responsabilidad alguna, y previa audiencia al interesado.

### **Artículo 36.- Del pago de la licencia:**

Las tarifas se cobrarán por trimestre adelantado de conformidad con lo dispuesto en la ley de patentes para el Cantón Central de El Guarco vigente y su reglamento, cuyos ajustes se realizarán de conformidad con el índice de inflación anual. El importe anual de los derechos correspondientes a publicidad exterior, se calculará por metro cuadrado de superficie total de rótulo, según la siguiente fórmula:

Precio de licencia (PB x m2) x CZ x CIV x CL x CM

**Donde:**

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

- cuadrados de superficie del rótulo. (PB x m2) = precio básico multiplicados por los metros
- CZ = Coeficiente de zona.
- CIV = Coeficiente de incidencia visual.
- CL = Coeficiente de luminosidad.
- M = Coeficiente de movilidad.

Para los efectos de este artículo, se entenderá como precio básico el valor monetario en que se estima el medio publicitario a colocar, el cual vendrá dado por el precio cancelado por el interesado según factura expedida por quien elabore o comercie los elementos de publicidad exterior, o en su defecto, aquel definido de oficio, o a petición del interesado, por los peritos municipales según el precio de plaza.

### 36.1.- Coeficiente de zona: Existen cuatro categorías:

- Zona I (CZ = 2,00): zona comercial e industrial.
- Zona II (CZ = 3,00): zona residencial.
- Zona III (CZ = 4,00): resto del cantón
- Zona IV (CZ = 4,00): lotes baldíos en cualquiera de las tres categorías anteriores.

### 36.2.- Coeficiente de incidencia visual: Existen tres categorías:

- Incidencia Visual I (CIV=1,00): rótulos adosados paralelamente a las paredes del inmueble o mobiliario urbano.
- Incidencia Visual II (CIV=3,00)**: rótulos adosado perpendicularmente a las paredes del inmueble o colocados sobre cubiertas, toldos, aleros, etc. (dentro de la línea de propiedad) y en mobiliario urbano.
- Incidencia Visual III (CIV=4,00 + 0,3 por metros de altura)**: rótulos soporte independiente del inmueble o mobiliario urbano, sean estos postes, tapias, basamentos u otras estructuras. La altura de un rótulo con soporte independiente no podrá sobrepasar un 1/3 del ancho del derecho de vía al cual enfrente, ni la distancia al predio vecino colindante podrá ser menor a la altura del rótulo.

### 36.3.- Coeficiente de luminosidad: Existen tres categorías:

- Luminosidad I (CL = 1,00): sin iluminación.
- Luminosidad II (CL = 1,50): con iluminación.
- Luminosidad III (CL = 2,00): con iluminación intermitente.

### 36.4.- Coeficiente de movilidad: Existen tres categorías:

- Movilidad I (CM = 1,00): el rótulo es estático.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

- Movilidad II (CM=2,00): el rótulo o parte de él está en movimiento (rotación u otros).

-Movilidad III (CM = 4,00): pantallas electrónicas.

### **Artículo 37.- Sanciones:**

La Municipalidad por medio de sus inspectores, realizará periódicamente inspecciones a cada patentado para verificar el cumplimiento de este reglamento, en relación con la publicidad exterior y podrá hacerse auxiliar de la Policía Municipal cuando lo estime necesario. Cuando se encuentre con una publicidad que carece de la licencia respectiva o indicación expresa de aquélla o porque se encuentre vencida, contraviniendo este Reglamento, los inspectores municipales requerirán a los titulares la exhibición de la licencia correspondiente y darán un plazo prudencial no mayor de tres días hábiles para presentarla o retirar voluntariamente la publicidad exterior hasta obtener la licencia correspondiente, so pena de proceder al retiro y decomiso de la publicidad y estructuras de soporte. De las anomalías que detecten los inspectores municipales, de acuerdo con este reglamento, informarán inmediatamente al departamento de Urbanismo, a fin de que inste las sanciones que se dirán, según corresponda.

**37.1.- Tipología de Sanciones:** Por infracción de las disposiciones legales y reglamentarias, podrá la Municipalidad imponer las siguientes sanciones:

- a. Suspensión de la licencia comercial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 81 bis del Código Municipal.
- b. Multas. Lo anterior, sin perjuicio, de las denuncias civiles o penales, que se puedan interponer ante los órganos jurisdiccionales competentes o las instituciones de gobiernos encargadas de velar por el cumplimiento de las leyes citadas en el presente reglamento.

**37.2.-Infracción a la Ley de Construcciones:** Por infracción a la Ley de Construcciones, sin perjuicio de lo que dispongan otras leyes, se podrá imponer las multas que estima dicho cuerpo legal en su artículo 33, las cuales se cobrarán en el recibo de licencia por publicidad exterior del siguiente recibo, o de servicios urbanos o bienes inmuebles, en defecto de aquel, cuando el titular de la licencia sea vecino del cantón.

**37.3 Suspensión de Licencia:** Cuando se pretenda suspender la licencia, el Departamento de Urbanismo dará audiencia a las partes interesadas, para que en el término de cinco días hábiles manifiesten lo que en Derecho corresponda. Pasado este tiempo, el Departamento de Urbanismo resolverá como en derecho corresponde la sanción respectiva. Esta resolución será notificada personalmente al titular de la patente, a fin de que en el plazo antes dicho tome las medidas pertinentes, en relación con la publicidad y su estructura de soporte, de previo a la ejecución del acto administrativo.

**37.4.- Remoción o demolición:** Se podrá demoler o remover, sin mayor trámite y sin responsabilidad municipal, la publicidad exterior cuando:

- a. No cuente con la licencia municipal respectiva, otorgada de conformidad con el presente reglamento.
- b. La publicidad o estructura donde se halle ésta, sea inconveniente o peligrosa a la vida o integridad de las personas.
- c. Se haya suspendido la licencia respectiva.

**37.5.-** Podrá la municipalidad, a través de la Policía Municipal y el auxilio de otras fuerzas policiales, despojar por la vía de hecho a aquellas personas que sin autorización dada por órgano municipal competente en atención a la ley y este reglamento, instalen publicidad exterior en vía pública, sin que para ello sea necesario cumplir con las reglas del debido proceso y a tal efecto puede, incluso, retirar los bienes de los sitios públicos ocupados mediante el levantamiento de la respectiva acta de decomiso, a reserva de devolverlos a los dueños, a solicitud suya, dentro del mes siguiente a la fecha de

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

decomiso. Igual accionar observarán cuando reciban la orden expresa y fundada del Departamento de Urbanismo cuando la licencia comercial fuera suspendida de acuerdo con los artículos anteriores.

**37.6.-** Los bienes decomisados, serán custodiados en el lugar que al efecto la municipalidad disponga para ello, por el plazo de un mes. El retiro de los bienes deberá realizarlo la persona que se identifique, mediante documentos idóneos u otros medios de prueba presentados a satisfacción de la autoridad municipal responsable, ser la titular de dichos bienes. El deterioro de éstos, por causas naturales o el paso del tiempo, correrá por cuenta de quienes se digan titulares de las mismas. Pasado el mes que indica el párrafo anterior, la municipalidad podrá disponer de dichos bienes de acuerdo con la legislación vigente.

**37.7.-** Cuando proceda la demolición o remoción de la publicidad exterior, el Departamento Urbanismo cobrará los costos en los que haya incurrido con cargo a la cuenta del patentado o del propietario del inmueble, previo estudio del departamento de Contabilidad, más un 50% del costo de las obras, todo sin perjuicio de las acciones penales y civiles correspondientes.

**37.8.-** Pasado el plazo dispuesto en el artículo anterior y pronunciada la Municipalidad, a través de los órganos competentes según sea el caso, se informará al Departamento de Patentes a fin de que proceda a la cancelación de la licencia.

**37.9.- Excepciones oponibles:** Contra las resoluciones municipales que ordenen la suspensión o extinción por revocatoria de la licencia municipal por falta de pago de dos trimestres de dicha patente o licencia municipal, solo cabrá la excepción de pago. Las demás resoluciones se regirán por lo que establece el Código Municipal en materia de recursos.

**37.10.- Intereses:** El no pago de la licencia municipal en los términos fijados en la ley y este Reglamento, generará intereses de lo adeudado conforme lo establece el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

**37.11** Cuando los inspectores municipales verifiquen que con fines de anuncio o propaganda y sin permiso del dueño o poseedor del inmueble, así como de la municipalidad, que personas escriben o tracen dibujos o emblemas o fijan papeles o carteles en la parte exterior de una construcción, postes de alumbrado público, edificio público o privado, casa de habitación o pared, informarán al Departamento Legal a fin de interponer la denuncia correspondiente, de acuerdo con el Código Penal.

**Artículo 38: Disposiciones Finales:** En cualquier caso en que se desee colocar cualquier tipo de publicidad exterior dentro del derecho de las calles, caminos públicos y aceras, se observarán los procedimientos establecidos en el presente reglamento. Si no se cuenta con la licencia correspondiente, se procederá de inmediato a su desmantelamiento y retiro, sin responsabilidad de la municipalidad.

**38.1.- Publicidad en casetas y otros:** La publicidad colocada en casetas, parabuses y/o escampaderos deberán conservar un aspecto estético y no ser contrario a las buenas costumbres o la moral y deberán cumplir con lo dispuesto por el Reglamento de los Derechos de Vía y Publicidad Exterior, Decreto Ejecutivo N° 29253.

**38.2.-Publicidad en basureros y otros:** La publicidad que se coloque en basureros y otros objetos que integren el mobiliario urbano, cuando se exploten por los permisionarios o quienes los colocan para cumplir con la finalidad específica según la naturaleza del bien, deberán pagar por la publicidad que se coloque en los mismos, el monto que por el permiso de la publicidad establezca la ley de patentes para la Municipalidad de El Guarco o los convenios que suscriba la institución de acuerdo con las leyes vigentes.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

**38.3.- Facultades Municipales:** La municipalidad se reserva el derecho de rechazar las solicitudes de licencias para publicidad exterior, así como de limitar el número y los lugares donde se colocarán la publicidad, por razones de oportunidad y conveniencia.

**Artículo 39.- Disposiciones supletorias:** En lo no expresamente regulado por el presente reglamento se podrá acudir de manera supletoria a lo dispuesto por el Reglamento de los Derechos de Vía y Publicidad Exterior, Decreto Ejecutivo Nº 29253 del 5 de febrero del 2000 y sus reformas.

### TITULO VI

#### Reglamento de Zonificación de los Usos del Suelo del Cantón de El Guarco

#### Artículo 40.- Objetivos y clasificación de los suelos y los tipos de usos del suelo

##### 40.1.- *Objetivos:*

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

- a. Establecer los diferentes tipos de uso del suelo acordes al presente Plan Regulador.
- b. Definir el uso de la tierra a través de manchas reconocibles con el fin de orientar el desarrollo deseado y el crecimiento ordenado de las diferentes actividades que se realizan y se lleven a cabo en la jurisdicción del Cantón de El Guarco.
- c. Lograr una mejor integración de los diferentes tipos de usos del suelo y su entorno, y consecuentemente obtener un desarrollo más equilibrado y sostenible.
- d. Establecer un desarrollo urbano sostenible, integrando y mezclando los usos de suelo con tramas y ejes verdes.
- e. Regular la intensidad y la cobertura con que las diferentes actividades se desarrollen en el suelo urbanizado y urbanizable, así como la relación con el paisaje y en el paisaje.
- f. Potenciar con el uso del suelo propuesto el fortalecimiento de la infraestructura existente y la creación de nuevas infraestructuras.
- g. Regular las diferentes actividades que se desarrollan en el cantón y contribuir a la consolidación de las diferentes áreas de crecimiento urbano, de acuerdo con su vocación, uso predominante, funcionalidad y morfología del territorio.
- h. Potenciar la ciudad de El Tejar a partir de un desarrollo vertical de mediana y alta densidad con nuevas infraestructuras, de acuerdo a la viabilidad ambiental planteada por los índices de fragilidad ambiental que sustentan este Plan Regulador.
- i. Establecer una zona de control especial en el centro de la Ciudad de El Tejar, San Isidro y Tobosi que permitirá una mejor protección al patrimonio histórico arquitectónico en asocio con usos de suelo mixto que buscan la coexistencia de zonas habitacionales, comerciales y de servicios en respuesta de un turismo ascendente.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

- j. Definir las áreas de crecimiento urbano y de servicios de poblaciones rurales tales como La Estrella, Palmital, Palo Verde, Barrancas y Tablón, protegiendo adecuadamente su identidad rural y los paisajes agro-turísticos.
- k. Definir zonas de regeneración urbana que permitan a la administración municipal impulsar proyectos de mejora de barrial, proyectos habitacionales y proyectos asociados al transporte público.

### **40.2.- Tipos de Usos del Suelo:**

- a. **Suelo Urbanizado:** Todo aquel suelo que ya ha sido transformado por contar con la infraestructura construida tales como: vialidad con los acabados predominantes de la localidad, redes de distribución de agua potable, de alcantarillado pluvial y de evacuación de aguas negras postes y tendido eléctrico o electrificación subterránea entre otros.
- b. **Suelo Urbanizable:** Aquel suelo destinado en este Plan Regulador como área a transformar en nuevos desarrollos urbanos. Todo desarrollo urbano en suelo no urbanizado debe considerar la construcción de la infraestructura necesaria para poder llevarlo a cabo.
- c. **Suelo No Urbanizable:** El suelo que por razones ambientales, agrícolas, forestales, hídricas, y cualquier otra restricción impuesta en este Plan Regulador o en la legislación no está destinado al desarrollo urbanístico.

En el suelo no urbanizable se permitirá aquel tipo de actividad cuya finalidad sea la preservación natural, el mejoramiento paisajístico, la protección agrícola, la conformación de áreas verdes y la mitigación del riesgo por amenaza natural o tecnológica, y la explotación turística ambientalmente sostenible con excepción de lo señalado en este reglamento.

En el suelo no urbanizable quedará totalmente prohibida la construcción de fraccionamientos con fines urbanísticos, quintas, condominios residenciales, entre otros, que contrario a lo estipulado en este reglamento, permiten potenciar el crecimiento urbano.

### **40.3.- Tipos de usos del Suelo según la actividad a realizar:**

Con el propósito de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el territorio del cantón, consolidando ciertos usos y actividades y protegiendo de otras que resulten molestas o incompatibles, el uso de la tierra se clasifica en los siguientes tipos:

- a. **Usos conformes.** Son todas aquellas actividades y obras de edificación acordes sin ninguna condición o restricción con los requisitos y lineamientos de este Plan Regulador y en la legislación vigente aplicable en una determinada zona.
- b. **Usos no conformes.** Son todas aquellas actividades y obras de edificación que no son permitidas en determinadas zonas, por no cumplir con los requisitos y lineamientos del Plan Regulador y la legislación vigente aplicable.
  - b.1)-Usos no conformes tolerados.** Son todas aquellas actividades y obras de edificación existentes a la fecha de entrada en vigencia de este Plan Regulador, pero que no son compatibles con sus requisitos y lineamientos.

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

- 1)- Cuando exista licencia municipal de funcionamiento (patente) vigente para la actividad solicitada.



## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

2)- Cuando exista permiso de construcción o remodelación para la actividad solicitada y la construcción o ampliación se haya realizado y de acuerdo con la licencia de construcción respectiva.

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

- 1)- Cuando las obras correspondan a trabajos de mantenimiento de lo existente y que no impliquen crecimiento o cambios sustanciales de la estructura primaria.
- 2)- Cuando el inmueble sea declarado de valor histórico, cultural o patrimonial por la institución competente.
- 3)- Cuando las remodelaciones sean necesarias para cumplir con normas ambientales, seguridad e higiene.
- 4)- Cuando el inmueble sufra daños por siniestros, por situaciones de caso fortuito o fuerza mayor.

**b.2)-Usos no conformes prohibidos.** Las actividades y obras no conformes en el Plan Regulador y la legislación vigente en una zona que no cumplan los requisitos establecidos para la consideración de tolerados.

**c. Uso Condicional.** Son todas aquellas actividades y obras de edificación que pueden darse en una zona, siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas por la Municipalidad, por medio de la Comisión Obras Públicas y Urbanismo, para que las molestias que puedan generar dichas actividades queden confinadas en los propios límites de la propiedad y se limiten a un horario determinado. Dependiendo de la naturaleza de la actividad, se deberán adoptar las medidas correctoras definidas por la propia Municipalidad, y en coordinación con el Ministerio de Salud.

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

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

**-Uso Concurrente o Límitrofe:** Son aquéllas actividades y obras de edificación que se llevarán a cabo en terrenos ubicados sobre la línea divisoria entre dos o más usos.

En este caso la Municipalidad (la comisión de seguimiento del Plan Regulador) decidirá cual tipo de uso del suelo se certifica como conforme atendiendo a los usos de suelo en conflicto y la predominancia del uso de suelo en las zonas de influencia adyacentes, consideradas en relación con la actividad solicitada.

**-Uso Temporal:** Son aquéllas actividades o construcciones temporales para actividades relacionadas con eventos tales como ferias, festejos populares, turnos, fiestas patronales, conciertos, festivales y similares. Este uso se otorgará con un plazo máximo de un mes y no será prorrogable. La solicitud deberá presentarse con una antelación no menor a quince días hábiles a su realización. Son personalísimos y la actividad deberá cumplir con la legislación que aplique para cada uso.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

### **40.4.- Calificación de las actividades.**

La determinación de los tipos de uso indicados en el Artículo 3 se hará mediante el Certificado de Uso del Suelo, según las zonas de uso descritas en este Reglamento.

En caso de producirse variaciones en los requisitos establecidos para la zona, el Certificado de Uso del Suelo tendrá vigencia de un año natural, a partir de la emisión del mismo.

### **Artículo 41.- Tipos de Zonas de Uso según su naturaleza jurídica o zonificación. Definiciones.**

La clasificación de los tipos de uso del suelo según su naturaleza jurídica o zonificación es la siguiente:

#### **41.1.- Zonas de uso residencial:**

Las zonas de uso residencial tienen el propósito de albergar las edificaciones habitacionales, con sus respectivos servicios y equipamientos. La delimitación precisa de estas zonas se encuentra en el Mapa de Zonificación de este Plan Regulador.

Dentro de la categoría de uso residencial, se distinguen cinco intensidades de uso que son: muy baja densidad, baja densidad, media densidad, alta densidad y muy alta densidad.

Los parámetros de aprovechamiento para cada intensidad de uso, son los siguientes:

(hab/ha = habitantes por hectárea)

- a)- Muy baja densidad equivaldrá a menos de 100 hab/ha
- b)- Baja densidad equivaldrá de 100 a 300 hab/ha
- c)- Media densidad equivaldrá de 300 a 450 hab/ha
- d)- Alta densidad equivaldrá de 450 a 600 hab/ha
- e)- Muy alta densidad equivaldrá a más de 600 hab/ha

Para la aplicación urbana de dichos parámetros, se ha optado por convertirlos en viviendas por hectárea (viv/ha) para lo cual se ha utilizado como referencia el dato recogido en el último censo del INEC (Instituto Nacional de Estadística y Censo) del año 2011\* que establece en 3,5 el número de habitantes por vivienda. Por lo tanto, el rango de densidades es el siguiente:

- a)- Muy baja densidad equivaldrá a menos de 28 viv/ha
- b)- Baja densidad equivaldrá de 29 a 86 viv/ha
- c)- Media densidad equivaldrá de 87 a 128 viv/ha
- d)- Alta densidad equivaldrá de 129 a 171 viv/ha

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

e)- Muy alta densidad equivaldrá a más de 171 viv/ha

Dentro de esta categoría y con el fin de consolidar el modelo urbanístico de ciudad compacta y densificada, así como para liberar el mayor porcentaje de cobertura posible de los suelos y mantener de esa forma la mejor condición ambiental dentro de los criterios establecidos por el Estudio de Viabilidad ambiental se recomienda y se especifica a continuación dos formatos particulares para alcanzar los rangos y los parámetros de desarrollo de esta categoría, correspondiente a la Zona de Muy Alta Densidad.

*\* Los datos han sido actualizados de acuerdo al censo 2011, Fuente INEC*

**41.1.1.- Desarrollo en Muy Alta Densidad Horizontal.** Corresponde a este desarrollo el fraccionamiento en predios de menores dimensiones para lograr mayores densidades en baja altura. La dimensión mínima de estos lotes corresponde a los siguientes criterios:

1. El lote mínimo de 140 m<sup>2</sup> en desarrollo horizontal obedece a un sistema de manejo de desechos líquidos a través de tanque séptico, sin embargo la posibilidad de reducir ese lote mínimo radica en la implementación de plantas de tratamiento, manteniendo una cobertura máxima del 70%, en cuyo caso, se permitiría un lote mínimo de 90 m<sup>2</sup>.

**41.1.2.- Desarrollo en Muy Alta Densidad Vertical.** Corresponde a este desarrollo el incentivo al desarrollo de mayor altura promoviendo de tal forma alta densidad en menor área de cobertura de suelo. Para lograr este patrón de desarrollo se requiere de un dimensionamiento mayor de los lotes para asegurar su adecuado aprovechamiento considerando áreas de retiro y porcentajes de cesión.

2. En el caso del desarrollo vertical de muy alta densidad y para lograr la factibilidad de proyectos en varios niveles, la superficie mínima del lote se establece a un mínimo de 1500 m<sup>2</sup> con una altura máxima de 14 pisos considerando los retiros sobre el derecho de vía respectivos, los retiros laterales si proceden, y una cobertura máxima del 70%.

### **41.2.- Zonas de uso mixto.**

Las zonas de uso mixto corresponden a las áreas comprendidas en este Plan que se encuentran en centros urbanos y corredores viales en los que se mezclan la residencia el comercio y los servicios, o en áreas de transición por crecimiento urbano. El ancho de dicha franja perpendicular a la calle que enfrenta será de 50 metros.

### **41.3.- Zonas de uso comercial y de servicios.**

Las zonas de uso comercial y de servicios corresponden a los centros urbanos comerciales, las radiales y corredores viales distritales, cantonales y nacionales de comercio y servicios.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

### **41.4.- Zonas de uso público institucional.**

Las zonas de uso público institucional corresponden a las áreas destinadas para albergar los servicios institucionales y aquellas áreas donde se deseen establecer edificaciones propias de los servicios institucionales, tales como Correos, Escuelas, Telecomunicaciones, la Cruz Roja, colegios o universidades, bibliotecas, museos, clínicas, policía, bomberos, servicios y oficinas gubernamentales, tribunales de justicia , ministerios, salones comunales, entre otros.

### **41.5.- Zonas de uso industrial.**

Las zonas de uso industrial corresponden a las áreas del cantón definidas en este Plan Regulador como zonas industriales y en las cuales se pueden desarrollar procesos fabriles que no son permitidos en áreas de uso mixto. Tales como instalaciones industriales, talleres de mantenimiento y reparación de equipo industrial, maquinaria, vehículos y estructuras metálicas, grandes bodegas de almacenamiento o distribución, almacenes fiscales, talleres mecánicos, venta de maquinaria y equipo pesado, entre otros. Las zonas industriales son tipificadas por el Reglamento de la GAM en tres categorías de acuerdo al grado de riesgo o impacto ambiental:

1. Tipo 1. Riesgo bajo de contaminación y molestias
2. Tipo 2. Riesgo medio de contaminación y molestias
3. Tipo 3. Riesgo alto de contaminación y molestias

Lo anterior sin perjuicio de las regulaciones especiales en la materia vigente. En el caso de la zona industrial del Valle de Coris dentro de la Jurisdicción del Cantón bajo la zonificación de este Plan Regulador la categoría será de tipo 1.

### **41.6- Zonas de uso recreativo y deportivo.**

Las zonas de uso recreativo y deportivo corresponden a las áreas destinadas a proveer los espacios requeridos por los habitantes, para la recreación, el ocio, el esparcimiento y la práctica de deportes.

### **41.7.- Zonas agropecuarias.**

Las zonas agropecuarias corresponden a las áreas designadas para el desarrollo de carácter productivo ligados a los recursos agrícolas, avícolas, pecuarios, de reforestación y cultivo.

### **41.8.- Zonas de protección.**

Las zonas de protección corresponden a las áreas destinadas a la protección y conservación de terrenos de diversa topografía, con cobertura boscosa, que cuenten con más de un 30% de pendiente, o bien que por su situación topográfica sean terrenos inestables y sujetos a la erosión, condición que las define

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

como zonas de vocación eminentemente forestal. Zonas que siendo o no boscosas tienen un alto índice de fragilidad ambiental. Áreas cuya superficie no es apta para el desarrollo de infraestructura y que por sus condiciones físicas, legales o estratégicas deben ser objeto de protección.

### **41.9.- Zonas de protección de ríos y quebradas.**

Las zonas de protección de ríos y quebradas corresponden a las áreas destinadas a la protección y conservación de las riberas de ríos o quebradas.

Según la Ley Forestal No.7575, se declara área de protección una franja de quince metros en zona rural y de diez metros en zona urbana, medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano (pendiente hasta el 40%), y de cincuenta metros horizontales, si el terreno es quebrado (pendiente mayor al 40%). En estas franjas regirá lo estipulado en dicha Ley Forestal.

Las zonas de protección de ríos y quebradas comprenden, además de las anteriores, aquellas áreas destinadas a la protección debido a la muy alta fragilidad ambiental que presentan, la cuál es evaluada siguiendo la metodología de IFA según lo define el Decreto Ejecutivo N° 32967-MINAE en su Anexo I (*Procedimiento Técnico de la SETENA para la Introducción de la Variable Ambiental en los Planes Reguladores u otra Planificación de Uso del Suelo*). Según lo estipulado en dicho Decreto, los lineamientos de uso de suelo que pudieran derivarse a partir de los mapas de IFA se mantendrán, hasta tanto no existan lineamientos derivados de estudios técnicos que apliquen la metodología IFA a menor escala. Los lineamientos de uso del suelo, a menor escala, solo podrán modificar los lineamientos de mayor escala, si justifican técnicamente las razones del cambio.

### **41.10.- Zonas de protección del recurso hídrico. (Pozos y manantiales.)**

Las zonas de uso de protección del recurso hídrico corresponden a las áreas que contemplan regulaciones especiales con el objeto de proteger áreas de recarga acuífera, mantos acuíferos, cuerpos de agua, pozos y manantiales. En todos los casos se aplicará lo establecido en la Ley Forestal y en la Ley de Aguas.

### **41.11.- Zonas de protección por cercanía a fallas.**

Corresponden a las áreas afectadas por fallas sísmicas, y por ende limitadas a los índices de fragilidad ambiental y sujetos a estudios técnicos especializados. Todo proyecto de construcción dentro de las áreas consideradas por este Plan Regulador como área de falla sísmica debe acompañarse de un estudio sísmico o de mitigación que determine la viabilidad de la construcción de conformidad con el Código Sísmico.

### **41.12.- Zonas de producción eléctrica.**

Las zonas de uso de producción eléctrica corresponden a las áreas designadas para la transportación (subestaciones eléctricas y cableado de alta tensión) y la generación de electricidad por vías hidráulicas, térmicas, eólicas o cualquier otro tipo de energía renovable.

### **41.13.- Zonas de renovación urbana.**

Son aquellas 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 general. En definitiva, es el proceso de

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

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.

### **41.14.- Zonas de interés histórico o arquitectónico.**

Corresponde a las áreas que por sus valores arquitectónicos, de espacio público o de reconocimiento y valoración colectiva ameritan un tratamiento especial de protección y/o recuperación. Se hace referencia a monumentos, sitios, conjuntos, centros históricos e inmuebles de interés histórico.

En caso de duda sobre algún aspecto relacionado con la protección o conservación de los bienes patrimoniales, sobre el valor de un bien patrimonial o sobre el uso que se deba dar al mismo, se consultará al Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes. La Municipalidad de El Guarco elaborará un inventario de los edificios y sitios de interés histórico arquitectónico a fin de promover su preservación.

### **Artículo 42.- Justificación de la propuesta de Zonificación de los Usos del Suelo.**

De conformidad con el análisis de la tierra urbanizada y urbanizable del cantón, los usos predominantes de la tierra por área son los que se describen a continuación. Dichas zonas vienen graficadas en el mapa de zonificación propuesta y los parámetros establecidos acorde a las características de cada zona y uso correspondiente se detallan en las fichas urbanísticas incluidas al final de este documento, compuestas por tablas de parámetros y de mapas con los sectores donde se aplican estos.

Los parámetros establecidos para cada sector y recogidos en las tablas mencionadas son los siguientes:

Uso, simbología, superficie total, densidad de viviendas por hectárea (viv/ha), superficie mínima de lote, altura máxima de la edificación, número de niveles, frente mínimo, cobertura máxima y retiros (frontal, posterior y lateral).

El sector se define como un área donde, en toda su superficie, los parámetros antes mencionados tienen el mismo valor.

Para establecer algunos de los parámetros como la densidad, altura máxima y número de niveles, cobertura máxima, usos, se han aplicado los lineamientos establecidos en este Plan Regulador, según la estructura de jerarquización de centros urbanos al que pertenecen los distritos que componen el cantón y los niveles de prioridad de densificación.

Para la elaboración del mapa de zonificación propuesta, además de todos los lineamientos establecidos en las Directrices Metropolitanas que forman parte de este Plan Regulador, se han incorporado los estudios y mapas de Índice de Fragilidad Ambiental (IFA) y los estudios de Capacidad de Carga y Efectos Acumulativos aprobados por la SETENA, en la *RESOLUCION N°195-2010-SETENA*.

### **Artículo 43.- Descripción de las zonas de usos y sus parámetros:**

A continuación, se detallan las características y los parámetros particulares referidos a cada zona y uso:

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

### 43.1.- Zona de uso residencial.

#### 1) Objetivos.

Albergar la población existente y futura del cantón. Promover la densificación, el aprovechamiento del suelo y el crecimiento en altura de los centros urbanos; y controlar los crecimientos lineales y dispersos. Evitar la expansión innecesaria de los límites urbanos y promover el crecimiento ordenado de los núcleos urbanos.

#### 2) Parámetros.

Se establecen parámetros específicos para cada uno de los cinco grados de densidad establecidos para el uso residencial, que se describen a continuación.

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

El área de estacionamiento para proyectos residenciales bajo el concepto de condominio o de urbanización, será el área que las leyes y reglamentos vigentes determinen para cada caso.

Para cualquier categoría de densidad de uso residencial, el diseño de la infraestructura básica debe calcularse en función de la máxima densidad de la zona correspondiente, ya sea para una nueva urbanización o por renovación urbana.

El equipamiento urbano se regirá por lo establecido en el Reglamento de Control de Fraccionamiento y Urbanizaciones de este Plan Regulador y supletoriamente por el Reglamento Nacional para el Control de Fraccionamiento y Urbanizaciones emitido por el INVU.

#### 43.1.1. - Zona residencial muy baja densidad (ZRMBD)

Densidad de menos de 26 viv/ha.

Sector que la compone	S-1.
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no sean el uso residencial y no se puedan autorizar como uso condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Usos no conformes tolerados	Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.
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 previa evaluación de la Municipalidad. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>

**43.1.2.- Zona residencial baja densidad (ZRBD)**

Densidad de 26 a 77 viv/ha

Sector que la compone	S-2 (A-B).
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar, el multifamiliar en algunos sectores (dentro del Límite Urbano Cantonal de Crecimiento - LUC). <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no sean el uso residencial y no se puedan autorizar como uso condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.
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 previa evaluación de



PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

	la Municipalidad. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>
NOTA	S-2A Dentro del Límite Urbano Cantonal de Crecimiento (LUC). <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>  S-2B Fuera del Límite Urbano Cantonal de Crecimiento (LUC). <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>

**43.1.3- Zona residencial media densidad (ZRMD)**

Densidad de 77 a 115 viv/ha

Sector que la compone	S-3.
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar y multifamiliar. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no sean el uso residencial y no se puedan autorizar como uso condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

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 previa evaluación de la Municipalidad.  <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>

**43.1.4.- Zona residencial alta densidad (ZRAD)**

Densidad de 115 a 154 viv/ha

Sector que la compone	S-4.
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar y multifamiliar.  <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no sean el uso residencial y no se puedan autorizar como uso condicional.  <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.
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 previa evaluación de la Municipalidad.  <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>
------------	---

**43.1.5.- Zona residencial muy alta densidad (ZRMAD)**

Densidad de más de 154 viv/ha

Sector que la compone	S-5 (A-B)
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar y multifamiliar. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no sean el uso residencial y no se puedan autorizar como uso condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.
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 previa evaluación de la Municipalidad. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>

**43.1.6.- Zona de uso mixto (ZM)**

Sector que la compone	S-6 (A-B).
Objetivos	Con el fin de conservar la dinámica urbana durante todo el día, favorecer el uso comercial y de servicios en espacios también ocupados por

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

	vivienda. Consolidar estas zonas como los principales centros de actividad comercial y de servicios, compatibles con la vivienda.
Usos conformes	<p>Vivienda unifamiliar y multifamiliar.</p> <p>Aquellos usos relacionados con actividades comerciales y de servicios públicos y privados que no produzcan ruido ni malos olores o contaminación visual y que atiendan las necesidades primarias de sus clientes o usuarios. Se incluyen en esta categoría talleres artesanales y de micro y pequeña industria inofensiva de acuerdo con el reglamento de Higiene Industrial y la legislación sobre PYMES.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes	<p>Todos aquellos que no correspondan a los usos conformes o que produzcan alteraciones ambientales o perturbación social. Industria peligrosa, insalubre e incómoda.</p> <p>Todos aquellos que no sean el uso residencial y no se puedan autorizar como uso condicional.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes tolerados	<p>Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.</p> <p>Para la renovación o trámite de licencia para locales de uso no conforme tolerado, se aplicará lo establecido en la ley vigente en dicha materia.</p>
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>
NOTA	<p>S-6A Dentro del cuadrante central.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p> <p>S-6B Todo aquel uso mixto que no esté presente en los distritos de Oriente y Occidente.</p>

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

	<i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
--	------------------------------------

**43.1.7.- Zona de uso comercial y de servicios (ZCS)**

Sector que la compone.	S-7.
Objetivos	Delimitar las zonas que en la actualidad se conciben como especializadas en comercio y servicios e identificar aquellas otras que por su ubicación en nodos o vías principales son aptas para dichos usos.
Usos conformes	<p>Aquellos usos relacionados con actividades comerciales y de servicios públicos y privados que no produzcan ruido ni malos olores o contaminación visual y que atiendan las necesidades primarias de sus clientes o usuarios. Se incluyen los mismos usos de la zona de uso mixto, excepto la vivienda.</p> <p>Incluyen servicios a las empresas y personas tales como servicios financieros, servicios de reparación y mantenimiento de electrodomésticos y equipos menores de oficina y electrónica, servicios profesionales (legales, médicos, de ingeniería, arquitectura, económico-contables, y de consultoría en general); servicios personales (tiendas de ropa, bazares, zapaterías, farmacia, abarrotes, salones de belleza y peluquería, fotografía, librería, servicios de Internet, centros de copiado, sastrería, seguros, lavandería, servicios funerarios), sodas, servicios de comida y bebida, hoteles y comercio en general, servicios turísticos, recreativos y diversión, consultorios médicos, actividades religiosas y de culto, cementerios privados. Servicios administrativos, informáticos y de enseñanza. Universidades privadas, entre otros y que no incumplan otras disposiciones reglamentarias de entes estatales.</p>

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

	<i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no correspondan a los usos conformes o que produzcan alteraciones ambientales o perturbación social. Industria peligrosa, insalubre e incómoda.  <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador. Para la renovación o trámite de patentes para locales de uso no conforme tolerado, se aplicará lo establecido en la ley vigente en dicha materia.
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>  Las zonas de retiro podrán utilizarse como estacionamiento. Se exigirá un espacio de 18 m2 (3 por 6 metros) por cada 150 m2 de área construida y un espacio para carga y descarga de 5 por 12 metros, si el área construida supera los 500 m2: aumentándose un espacio por cada 500 m2 adicionales de área construida. No se permitirá el uso de la aceras para estacionamiento.  En casos puntuales la Comisión de Seguimiento del Plan podrá analizar la posibilidad de ampliar la cobertura hasta el 100%, siempre y que se cuente con red de alcantarillado y las necesidades de parqueo se resuelvan dentro de la propiedad o mediante estacionamientos privados existentes a menos de 100 mts de distancia.

**43.1.8.- Zona de uso público institucional (ZPI)**

Sector que la compone	S-8.
Objetivos	Consolidar los usos institucionales que ofrecen servicios públicos y comunales. Propiciar su ubicación en centros urbanos con el fin de concentrar la actividad en ellos.

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Usos conformes	<p>Aquellos que presten servicios institucionales y comunales, tales como centros de salud, educativos, seguridad, centros universitarios, bibliotecas, museos, centros de reunión, instituciones públicas, municipalidades e instalaciones comunales y culturales, tribunales de justicia, correos, telecomunicaciones, la Cruz Roja, policía, bomberos, entre otros.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes tolerados	<p>Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.</p>
Usos condicionales	<p>Se podrán permitir usos tales como restaurantes, sodas y servicios personales afines a los servicios señalados como uso conforme. Instituciones bancarias e instalaciones recreativas y culturales como cines y teatros, entre otros, previa aprobación de la Municipalidad.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Parámetros	<p>No se establecen parámetros específicos para este tipo de edificaciones. Se aplicarán los definidos para cada tipo de edificación en el Reglamento de Construcciones del INVU. La delimitación de la zona se indica en el mapa de zonificación propuesta.</p> <p>Los edificios públicos construidos por el Gobierno de la República o por otras dependencias del Estado no necesitan licencia Municipal, siempre que sean autorizados y vigilados por el MOPT.</p> <p>Para este tipo de proyectos, se exigirá la aprobación de los estudios que exija la SETENA.</p>

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

43.1.9.- Zona de uso industrial (ZI)

Sectores que la componen	S-9 (A-B-C).
Objetivos	Delimitar y ordenar las zonas aptas para concentrar las actividades de producción industrial no contaminantes con el fin de proteger los otros usos. Promover la reubicación de aquellos talleres o centros de producción ubicados en zonas donde se consideren como usos no conformes.
Usos conformes	<p>Instalaciones industriales, talleres de mantenimiento y reparación de maquinaria, equipo y vehículos, grandes bodegas de almacenamiento o distribución, almacenes fiscales, talleres mecánicos, venta de maquinaria y equipo pesado y otros, que por sus condiciones, deben instalarse en sitios de poco impacto ambiental y baja interacción social.</p> <p>Actividades complementarias como sodas, restaurantes, estacionamientos, centros de exposición, sala de conferencias, puestos de vigilancia. Talleres de mecánica, de reparación, pintura, hojalatería, tornos, etc. Se permitirá el establecimiento de áreas recreativas y zonas de esparcimiento.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes	<p>Aquellos relacionados con actividades agrícolas, residencias, actividades comerciales y de servicios no asociados a la industria, servicios turísticos y recreativos.</p> <p>Museos y teatros. Bibliotecas, centros de enseñanza primaria, secundaria y universitaria. Kinder, guarderías infantiles. Hogares y albergues de adultos mayores, etc.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes	Aquellos usos que se encuentren funcionando y debidamente



PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

tolerados	<p>establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.</p> <p>Dentro de estos usos se incluye la zona residencial especial de Sabana Grande, zona residencial consolidada desde muchos antes del establecimiento de la Zona Industrial de Coris. Se deberá realizar los estudios sociales y ambientales pertinentes a fin de regular y confinar dicho poblado.</p>
Parámetros	<p><i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i></p> <p>Estacionamientos: se exigirá un espacio de 18 m<sup>2</sup> (3 por 6 metros) por cada 150 m<sup>2</sup> de área construida, y un espacio para carga y descarga de 5 por 12 m, si el área construida sobrepasa los 400 m<sup>2</sup>; aumentándose un espacio por cada 400 m<sup>2</sup> adicionales de área construida.</p>
NOTA	<p>(A-B-C). Se refieren a zonas industriales de distinto tipo.</p> <p>S-9.A Zona Industrial Tipo 3 (no permitido, según lo establecido en las clases de industrias según reglamento de zonificación parcial de áreas industriales en la GAM). INVU (6 mayo1985)</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p> <p>S-9.B Zona Industrial Tipo 2 (no permitido, según lo establecido en las clases de industrias según reglamento de zonificación parcial de áreas industriales en la GAM). INVU (6 mayo1985)</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p> <p>S-9.C Zona Industrial Tipo 1 (según lo establecido en las clases de industrias según reglamento de zonificación parcial de áreas industriales en la GAM). INVU (6 mayo1985)</p> <p><i>Este es el único uso permitido Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>

**43.1.10.- Zona de uso recreativo y deportivo (ZRD)**

Objetivos	Reservar y dotar al cantón de zonas de ocio y esparcimiento, tales como
-----------	---

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

	zonas verdes, parques regionales, urbanos, áreas recreativas, parques, plazas, instalaciones deportivas, zonas de encuentro, áreas comunales, entre otros.
Usos conformes	Instalaciones deportivas, piscinas, gimnasios, vestidores, canchas deportivas y todas aquellas actividades que faciliten el esparcimiento espiritual y deportivo y el tránsito peatonal.  <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no estén incluidos como uso conforme o condicional.  <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos condicionales	Todas aquellas facilidades que complementan el uso conforme como sodas, casetas de vigilancia, núcleos de servicios sanitarios, oficinas institucionales y actividades comunales, siempre que la Municipalidad los apruebe.
Parámetros	Serán fijados en cada caso por la Municipalidad en coordinación con el Departamento de Urbanismo Municipal, siempre aplicando la normativa vigente.  En todas aquellas instalaciones públicas, las obras serán propiedad municipal, quien las podrá dar en arriendo según la legislación correspondiente.  La cesión y el uso de las áreas será regulado de conformidad al artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana y al Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, emitido por el INVU.

**43.1.11.- Zona agropecuaria (ZAG)**

Sector que la compone	S-10.
Objetivos	Preservar y consolidar la actividad agrícola, pecuaria y forestal existente o futura. Cumple funciones de contención del crecimiento urbano o para

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

	el aprovechamiento de áreas muy restrictivas para ser urbanizadas, así como al fortalecimiento del paisaje y de la calidad ambiental del cantón.
Usos conformes	<p>Todos aquellos usos relacionados con la actividad agrícola, pecuaria y forestal y actividades complementarias: comercio de la actividad agrícola, agroindustria, bodegas, instalaciones de riego, granjas avícolas, porcinas y vivienda unifamiliar aislada (siempre ligada a la actividad agropecuaria) y proyectos eco turísticos de muy baja densidad</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes	<p>No se permitirán urbanizaciones, condominios ni conjuntos residenciales. Industria que no sea agroindustria, comercio diferente de la actividad, ni otro uso que no se haya mencionado como uso conforme.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.
Parámetros	<p><i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i></p> <p>Los lotes o fincas y las obras existentes con dimensiones diferentes a las señaladas no se verán afectados, si su segregación ocurrió antes de la vigencia de este Plan Regulador, presentando las evidencias de rigor.</p> <p>Para el desarrollo de actividades agropecuarias y agroindustriales con alto riesgo de contaminación ambiental, como las granjas avícolas y porcinas o aquellas que generen grandes cantidades de desechos orgánicos y/o químicos, así como los que señale el Ministerio de Salud, deberán duplicar los retiros señalados en sus obras o plantaciones. En</p>

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

	<p>estos casos se exige el Estudio de Impacto Ambiental.</p> <p>Las actividades agro-forestales en sitios de riesgo o de altas pendientes, deberán emplear técnicas adecuadas por la conservación de suelos y agua. Las edificaciones sobre estos terrenos deberán presentar estudios de estabilidad del terreno.</p> <p>En caso de la construcción de vivienda (ligada a la actividad agropecuaria) queda sujeta a un área máxima de 150 m<sup>2</sup>, el resto de la cobertura permitida en la zona, será la destinada para las edificaciones y estructuras requeridas por la actividad agropecuaria o forestal.</p> <p>La Municipalidad podrá establecer políticas para incentivar a los propietarios a promover proyectos forestales y de mejoramiento ambiental, mediante cánones que pueden pagar los vecinos de zonas urbanas beneficiados por el esfuerzo de los ocupantes de estas áreas.</p> <p>Respecto al uso residencial de muy baja densidad, no ligada a la actividad agropecuaria, queda supeditada al cumplimiento de todos los parámetros establecidos en este Plan Regulador, como parcela mínima agrícola frente a vía pública.</p>
--	--

### 43.1.12.- Zona de protección (ZP)

Objetivos	Al ser terrenos no aptos para el emplazamiento de infraestructuras debido a sus condiciones físico-ambientales, se destinarán a conservación, regeneración y protección de los recursos existentes, pudiendo ser en parte utilizados para la recreación y para actividades turísticas de baja densidad.
Usos conformes	Protección y conservación, reforestación y manejo paisajístico (ver ZZP). Se podrá autorizar el emplazamiento de obras de infraestructura de

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

	<p>interés público (tanques de almacenamiento, torres de telecomunicaciones, casetas de vigilancia, caminos, servidumbres, miradores, obras de retención o similares), así como edificios educativos, de recreación y turismo naturalista de bajo impacto, previa aprobación municipal y del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, aprobado por la SETENA.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes tolerados	Aquellos que se encontraban debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador y que no presenten gran impacto en la zona.
Usos no conformes prohibidos	Cualquiera que no sea de protección, conservación y recreación o los indicados como usos conformes o no conformes tolerados.
Parámetros	<p>Las obras a realizar en estas zonas deben cumplir con el trámite previo ante la SETENA (MINAET), según lo dispuesto para cada caso, así como cumplir con el estudio de estabilidad del terreno en aquellos sectores con pendientes mayores al 30%. En estos casos, se deberán presentar estudios técnicos suscritos por un geólogo y un ingeniero civil, donde se garantice que las personas y obras no estarán expuestas a riesgo o representen una amenaza. La Municipalidad se reserva la potestad de solicitar otros estudios, autorización de entidades u órganos públicos y compromisos con el objeto de salvaguardar el interés general.</p> <p>Para el emplazamiento de infraestructura turística de baja densidad, se exigirá la aprobación del Instituto Costarricense de Turismo, así como la aplicación de la normativa vigente para los proyectos relacionados con servicios para atender al turismo del Ministerio de Salud, la Ley de Construcciones y la aprobación de la SETENA.</p> <p>Será de aplicación toda la reglamentación específica referida a la zona de Protección de Río Navarro – la cual se encuentra en parte dentro de los límites de este Plan Regulador.</p>

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

**43.1.13.- Zona de protección paisajística (ZPP)**

Objetivos	<p>Son zonas con desgaste por actuación del hombre en explotaciones mineras. Se destinan a la recuperación y regeneración del área de actuación, protegiendo los recursos existentes a su alrededor, incluido el paisaje.</p> <p>Pueden ser en parte utilizadas para la recreación y para actividades turísticas de baja densidad. Los impactos ambientales de este tipo de usos son bajos ya que son los que se encuentran más en equilibrio con el medio natural.</p>
Usos conformes	<p>Protección y conservación, reforestación y manejo paisajístico. Se podrá autorizar el emplazamiento de obras de infraestructura de interés público (tanques de almacenamiento, casetas de vigilancia, caminos, servidumbres, miradores, obras de retención o similares), así como edificios educativos, de recreación y turismo naturalista de bajo impacto, previa aprobación municipal y del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, aprobado por la SETENA.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes tolerados	Cualquiera que no sea de protección, conservación y recreación o los indicados como usos conformes o no conformes tolerados.
Usos no conformes prohibidos	Cualquiera que no sea de protección, conservación y recreación o los indicados como usos conformes o no conformes tolerados
Parámetros	<p>Las obras a realizar en estas zonas deben cumplir con el trámite previo ante la SETENA (MINAE), según lo dispuesto para cada caso, así como cumplir con el estudio de estabilidad del terreno. En estos casos, se deberán presentar estudios técnicos suscritos por un geólogo y un ingeniero civil, donde se garantice que las personas y obras no estarán expuestas a riesgo o representen una amenaza. La Municipalidad se reserva la potestad de solicitar otros estudios, autorización de entidades u órganos públicos y compromisos con el objeto de salvaguardar el</p>

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

	<p>interés general.</p> <p>Para el emplazamiento de infraestructura turística de baja densidad, se exigirá la aprobación del Instituto Costarricense de Turismo, así como la aplicación de la normativa vigente para los proyectos relacionados con servicios para atender al turismo del Ministerio de Salud, la Ley de Construcciones y la aprobación de la SETENA.</p>
--	---

**43.1.14.- Zona de protección de ríos y quebradas (ZPRQ)**

Objetivos	Recuperar, regenerar y proteger todos los bordes y riberas de ríos y quebradas.
Usos conformes	Zonas de esparcimiento y ocio, paseos peatonales, ciclovías, siempre que las dimensiones y condiciones del terreno lo permitan y estas actividades de ocio no repercutan en la erosión de dichas zonas de protección.
Usos no conformes	Todo tipo de construcción o edificación de cualquier uso
Usos no conformes tolerados	Aquellos que tengan que ver con producción agrícola con la autorización previa de las instancias públicas correspondientes.
Usos no conformes prohibidos	Construcciones y asentamientos informales de todo tipo.
Parámetros	<p>En esta zona no se permitirá ningún tipo de construcción, excepto la asociada a seguridad, recreación y protección del usuario.</p> <p>La Municipalidad deberá hacer las gestiones pertinentes a fin de recuperar las zonas de protección de ríos y quebradas invadidas por</p>

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

	<p>asentamientos informales.</p> <p>Las construcciones consolidadas en estas áreas no podrán aumentar la altura y el volumen del área construida, ni podrán hacer remodelaciones y reparaciones en la edificación existente.</p> <p>Estos parámetros regirán en todo caso en la zona sujeta a protección según art. 33 de la Ley Forestal No.7575, que comprende una franja de 15 metros en zona rural y de 10 metros en zona urbana, medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano, y de 50 metros horizontales, si el terreno es quebrado.</p> <p>En las zonas no sujetas a la Ley Forestal, pero que han sido declaradas de protección en base a los IFA, se mantendrán estos parámetros, a no ser que mediante un estudio IFA a menor escala se demuestre la ausencia de factores ambientales que justifiquen las restricciones. En este último caso se podrán aplicar los parámetros correspondientes al sector urbanístico más cercano.</p>
--	--

### **43.1.15.- Zona de protección de recurso hídrico (ZPRH)**

---

Objetivos	Proteger áreas de recarga acuífera, mantos acuíferos, cuerpos de agua, pozos y nacientes, con el objeto de preservar la calidad y cantidad de agua. Para ello se han señalado en el mapa de zonificación, los cuerpos de agua (sean naturales o artificiales) y las áreas de protección entorno a pozos y manantiales. En caso de error en la ubicación u omisión de algún pozo o naciente en lo graficado en el mapa, en todos los existentes en el cantón se cumplirá con lo establecido en la Ley de Aguas y en la Ley Forestal. También se regulan las zonas en la que existen servidumbres de agua potable.
Parámetros	Estas áreas tendrán las siguientes regulaciones: <b>a)</b> - El área necesaria para el establecimiento de servidumbre de agua potable, tendrá como mínimo un ancho de seis metros pudiendo ser mayor si así lo estableciera el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, o la



## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

---

entidad que brinde el servicio de abastecimiento en el cantón.

**b)-** Tales áreas no podrán edificarse pero si podrán dedicarse a parques y juegos infantiles. El tipo de arborización en este caso deberá escogerse rigurosamente para que las raíces no afecten las tuberías, pudiendo computarse estas áreas para los efectos del artículo cuarenta de la Ley de Planificación Urbana, siempre que estén integradas razonablemente a las áreas principales de parque.

**c)-** Igualmente podrán dedicarse a la construcción de calles y alamedas con las especificaciones que fije el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, o la entidad que brinde el servicio.

**d)-** Para el trámite de planos constructivos de urbanizaciones afectadas por servidumbres, de este tipo, se deberá aportar la aprobación del anteproyecto por parte del ICAA o la entidad que brinde el servicio.

**e)-** Sobre las áreas de servidumbre de ICAA no podrán realizarse ningún tipo de edificación.

**f)-** Dichas servidumbres no podrán considerarse vías públicas para efectos de segregación de propiedades enfrentando a ellas, salvo que queden establecidas previamente como calles en los proyectos de Urbanización.

**g)-** Cuando en fincas atravesadas o aledañas a ríos o quebradas cuyo cauce se pretende entubar, el área de servidumbre de no construcción será determinada por la Dirección de Urbanismo del INVU previa autorización de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos o MINAE según corresponda, no pudiendo ser menores a las que se establecen en el artículo 33 de la Ley Forestal Número Siete mil quinientos. Las características de diseño del entubamiento serán establecidas por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, quien tendrá que resolver dicha revisión dentro de los quince días siguientes a la presentación de los respectivos planos.

**h)-** Toda construcción que se haga alrededor de las zonas de pozos públicos de agua potable debe guardar los retiros establecidos por Ley. Ley de Aguas establece que las nacientes permanentes con uso poblacional deben protegerse un radio de 200 m, y si tiene otros aprovechamientos o ninguno, deben protegerse en un radio de 100 m según la Ley Forestal. En el caso de las nacientes intermitentes según la Ley de Aguas, deben protegerse con un radio de 60 m cuando nacen en cerros y 50 m cuando nacen en terrenos planos.

**i)-** Las construcciones existentes ya consolidadas que se encuentren dentro del radio de protección de pozos y manantiales, no podrán realizar ningún tipo de actuación que pudiera repercutir o afectar en la calidad del agua. La Municipalidad se reserva el derecho a solicitar estudios de filtración o aquellos estudios técnicos que considere necesarios para asegurar la no afectación de los pozos y manantiales con el objetivo de preservar el bien común.

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

**43.1.16.- Zona de protección por cercanía a fallas (ZPF)**

Objetivos	Identificar las zonas que teniendo un uso definido están afectadas por la influencia y cercanía de fallas activas. Para delimitar estas áreas de afección se han considerado las señaladas en los Estudios de Fragilidad Ambiental como fallas activas, generando un área de influencia por fallamiento de 100 metros a cada lado de la línea de falla.
Parámetros	<p>Las zonas afectadas por cercanía a fallas activas, estarán supeditadas en su desarrollo urbano a la elaboración de estudios técnicos especializados, aprobados por la Comisión Nacional de Emergencias.</p> <p>Todo proyecto de construcción dentro de las áreas consideradas por este Plan Regulador como zonas de protección por cercanía a fallas, deberá ir acompañado por un estudio de mitigación, firmado por técnico competente, que determine la viabilidad de la construcción de conformidad con el Código Sísmico. Esto es aplicable tanto en zonas consolidadas como en nuevos desarrollos.</p> <p>Para aplicar los parámetros correspondientes al sector al que pertenecen (cobertura, niveles, altura máxima, etc.) el estudio de mitigación determinará la factibilidad en cada caso, y las medidas técnicas y constructivas que son necesarias para subsanar el riesgo existente.</p>

**43.1.17.- Zona de producción eléctrica (ZPE)**

Objetivos	Identificar aquellas superficies ocupadas por las subestaciones eléctricas del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) u otras entidades legalmente autorizadas para ello, instalaciones hidráulicas, térmicas, eólicas o cualquier otro tipo de energía renovable, además de señalar el trazado de las líneas de alta tensión eléctrica de transmisión del ICE para
-----------	--

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

	<p>establecer el área de afección de la misma. Según el decreto Nº 25902 MIVAH, la servidumbre de paso y mantenimiento de uso exclusivo del ICE se delimita generando un corredor de 3 metros a cada lado de la misma.</p>
<p>Parámetros</p>	<p>Las áreas del Cantón por las cuales discurran Líneas Eléctricas de Transmisión del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) o de cualquier empresa pública, mixta o privada que brinde servicios de electricidad tendrán las siguientes regulaciones:</p> <p><b>a)</b>- El área necesaria para las servidumbres eléctricas, será como mínimo de seis metros o mayor si así lo estableciera el Instituto Costarricense de Electricidad según el voltaje de la línea de transmisión, además, en tales áreas no se podrá edificar, pero si podrán dedicarse á parques con arbustos y árboles bajos, pudiendo computarse para efectos del artículo cuarenta de la Ley de Planificación Urbana, siempre que estén integradas razonablemente a las áreas principales de parque.</p> <p><b>b)</b>- Podrán utilizarse para la construcción de calles sean, paralelas o transversales a las líneas eléctricas. En el caso de calles paralelas el diseño será bulevar, dejándose para jardinera central como mínimo la que requiera el ICE para la debida protección de las torres, a éstas adicionalmente deberá hacerse las obras de protección que dicte el ICE.</p> <p><b>c)</b>- Las urbanizaciones afectadas por servidumbres eléctricas deberán ser presentadas al ICE a nivel de anteproyecto para su debida aprobación. Si se propusiera algún tipo de arborización en las servidumbres las especies deberán indicarse en esta etapa.</p> <p><b>d)</b>- Para el trámite de planos constructivos de Urbanizaciones afectadas por servidumbres eléctricas, se deberá aportar la aprobación del ICE indicada en el inciso anterior o la entidad que brinde el servicio.</p> <p><b>e)</b>- Toda construcción que se haga alrededor de las zonas de conducción de redes eléctricas o subestaciones eléctricas debe guardar los retiros establecidos por el Instituto Costarricense de Electricidad o la JASEC.</p> <p><b>f)</b>- El Instituto Costarricense de Electricidad y cualquier empresa o institución no podrán instalar redes eléctricas de alta tensión en zonas urbanas consolidadas. En caso de ser necesario deberán establecer los procesos de expropiación para las construcciones que se encuentren en el área con restricción para construir y coordinar de previo con la Municipalidad.</p> <p><b>g)</b>-El Instituto Costarricense de Electricidad y cualquier empresa o institución que instale redes eléctricas de alta tensión en zonas urbanas o urbanizables no construidas deberá indemnizar a los propietarios de los lotes afectados por la instalación de dichas redes y coordinar de previo con la Municipalidad.</p>

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

	<p>h)- De previo a cualquier instalación de redes eléctricas de alta tensión, el ICE y cualquier empresa o institución de energía, deberá contar con los estudios y autorización que aseguren la viabilidad del proyecto ambiental y sanitariamente.</p>
--	--

**43.1.18.- Zona de renovación urbana (ZRU)**

<p>Descripción</p>	<p>Es una zona con un fuerte desarrollo dentro de la trama urbana, debido a su antigüedad y a la falta de mantenimiento se ha ido deteriorando con el paso del tiempo, en la actualidad presenta un alto grado de deterioro a nivel urbano, social y económico.</p> <p>Abarca desde la antigua estación ferroviaria hacia el noroeste, paralelo a la línea del tren hasta el sector denominado como Los Diques (precario). Predominan edificaciones de 1 y 2 niveles, la abundancia droga y la prostitución ha detenido el buen uso de estos sectores desvalorizándolo socialmente.</p> <p>Al plantearse la posibilidad de reactivación del tren, se pretende fomentar la regeneración de estas áreas como impulsador turístico, generando ingresos económicos al sector, e integrándolas en la vivencia urbana diaria de los habitantes del cantón.</p>
<p>Objetivos</p>	<p>Mediante un proyecto de renovación urbana específico para la zona, regularizar la situación actual, tanto a nivel urbano como a nivel social.</p> <p>Existe un plan para reactivación del tren como parte de la vivencia urbana de los habitantes del cantón, con esto se pretende regenerar estas áreas a nivel comercial y servicios, impulsando el turismo, generando así ingresos económicos al sector.</p>
<p>Parámetros y usos</p>	<p><i>Los parámetros a aplicar serán los correspondientes al sector al que pertenece esta zona, (ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector) siempre y cuando el proyecto de renovación urbana que se ponga en marcha no establezca otro tipo de parámetros específicos para el sector.</i></p>

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

**43.1.19.- Zona de interés turístico o eco turístico (ZIT)**

Sector que la compone	S-11.
Objetivos	<p><i>Delimitar todas aquellas zonas que por su potencial y atractivo turístico o ecoturístico, deban ser preservadas como tal y aquellas áreas aledañas o de acceso a las mismas donde se concentran todo tipo de actividades y servicios destinados al turismo.</i></p> <p><i>El sector S-18 se plantea como tal, ya que, según información del Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural tutelados por la ley 7555 se encuentra declarado como sitio de interés histórico y cultural La Ciudad del Lodo, sin embargo se encuentra en abandono; por lo que se plantea dicho sector de interés turístico o eco turístico con el fin de aprovechar al máximo las circunstancias del lugar y darle una mejor proyección.</i></p>
Usos conformes	<p><i>Todos aquellos usos necesarios para el desarrollo turístico, tales como hoteles, cabinas, restaurantes, sodas, áreas recreativas y deportivas. Pequeño comercio de venta de recuerdos y artesanía.</i></p> <p><i>En zonas de uso eco turístico, los usos conformes serán los de interés netamente eco turístico donde se podrán ubicar ranchos, senderos para peatones, kioscos para venta de comida, miradores, áreas deportivas, todo enmarcado dentro del equilibrio y conservación del medio ambiente natural.</i></p>
Usos condicionales	<p>Se podrán permitir usos tales como restaurantes, sodas y servicios personales afines a los servicios señalados como uso conforme, previa aprobación de la Municipalidad.</p> <p>Paradas de autobuses y taxis.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2).</i></p>
Parámetros	Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector delimitado (Anexo 1)

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO



La delimitación precisa de estas zonas se encuentra en el Mapa de Zonificación Propuesta de este Plan Regulador y los parámetros establecidos para cada sector vienen recogidos en las tablas y en las Fichas Urbanísticas. También se incluyen las tablas detalladas con los usos conformes, no conformes y condicionados para cada sector.

ANEXO 1. TABLA DE PARAMETROS PARA CADA SECTOR											
CANTON: <i>El Guarco</i>											
SECTOR	USO	SIMBOLOGIA	DENSIDAD	S.MINIM LOTE	ALT.MAX	NIVELES	FRENTE MIN	COBERT.MAX	RETIROS		
									FRONTAL	POSTERIOR	LATERAL
S-2 (A-B)	Zona residencial baja densidad	ZRBD	Menos de 86 viv/ha	300 m2	7m	2 pisos	14m	65%	3m	3m	Reg. const.
S-3	Zona residencial media densidad	ZRMD	De 87 a 128 viv/ha	200 m2	7m	2 pisos	12m	70%	3m	3m	Reg. const.
S-4 (A-B)	Zona residencial alta densidad	ZRAD	129 a 171 viv/ha	160 m2	11m	3 pisos	8m	70%	3m	3m	Reg. const.
S-6 (A-B)	Zona de uso mixto	ZM		300 m2	7m	2 pisos	10m	70%	2m	3m	Reg. const.
S-7 (A-B)	Zona de uso comercial y servicios	ZCS		300 m2	11m	3 pisos	10m	70%	3m	2m	Reg. const.
S-8	Zona de uso público institucional	ZPI		200 m2	7m	2 pisos	8m	70%	3m	3m	Reg. const.
S-9	Zona de uso industrial	ZI		700 m2	13.5m	3 pisos	18m	50%	6m	4m	3m
S-10	Zona agropecuaria	ZAG		5000 m2	7m	2 pisos	50m	10%	15m	15m	15m
S-11	Zona de interés turístico o ecoturístico	ZIT		500 m2	7m	2 pisos	18m	55%	2m	3m	Reg. const.
S-12	Zona de protección	ZP		7000 m2	7m	2 pisos	18m	10%	15m	15m	15m

**ALTURA MÁXIMA:** La altura de las edificaciones tendrá el máximo establecido en la tabla, sin embargo, en casos puntuales se podrá construir un número de pisos mayor al establecido, hasta una altura máxima que se determinará en función de la relación del ancho de vía multiplicado por uno punto cinco (1.5), siempre y cuando los parámetros ambientales lo permitan (IFA adecuado), y exista la infraestructura urbana necesaria para el desarrollo que se propone (servicios tales como abastecimiento de agua potable, cobertura de alcantarillado sanitario, dimensión de vías y disponibilidad de aceras de ancho adecuado, acceso a transporte público, electricidad, y otros servicios básicos).

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

**RETIRO LATERAL:** En aquellos casos en los que la tabla remite este parámetro al reglamento de construcciones, y exclusivamente en dichos casos, regirá la siguiente norma:

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

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

**ANEXO 2. TABLA DE LOS USOS SEGÚN LAS ZONAS Y LOS SECTORES DEL PLAN REGULADOR DE EL GUARCO**  
**usos conformes: SI      usos no conformes: NO      usos condicionales, complementarios: CO**

USO GENERAL	USO DETALLADO	ZONAS ----												
		ZR			ZM		ZCS		ZPI	ZI	ZRD	ZAG	ZP	ZIT
SECTORES ----		S1A	S1B, S2	S3 AB	S4A	S4B	S5 (A)	S5 (B)	S6	S7	EN TODA LA ZONA	S8	EN TODA LA ZONA	S9
AGROPECUARIA	Agricultura extensiva	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
	Agricultura intensiva	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
	Bodegas de agroquímicos	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO
	Clínicas veterinarias	NO	NO	NO	CO	CO	CO	CO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
	Empacadoras y procesadoras	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
	Granja avícola	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO
	Granja porcina	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO
	Lecherías	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
	Pecuario estabulado	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
	Piscicultura	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
	Planteles y otros con tecnologías limpias	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
	Producción de abono orgánico pequeño	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
	Venta de insumos agrícolas	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
	Viveros de producción (2500 m2)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
Centro de acopio de hortalizas	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	
ALMACEN	Bodegas de materiales inocuos	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
	Bodegas de materiales no inocuos, de contenedores, depósitos, bodega:menaje	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Bodegas de reciclaje de materiales inocuos, cementerio de chatarra, hueseras, cementerio de vehículos	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

COMERCIO	Acuarios	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Boticas, farmacias	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Cafeterías	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	NO	CO	NO	NO	CO
	Cristalerías	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Floristerías y viveros	NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO
	Heladerías, refresquerías y golosinas	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	NO	CO	NO	NO	CO
	Librerías, revistas, periódicos	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	NO	NO	NO	NO	NO
	Ópticas	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Panaderías pequeñas, pastelerías y reposterías	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	CO
	Pasamanerías	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Puestos de venta de golosinas	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	NO	CO	NO	NO	CO
	Pulperías	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	CO
	Sastrería y costura	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Tiendas, bazares	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Verdulerías	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Joyerías, bisutería y alhajas	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	CO
	Zapaterías	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Carnicerías y pescaderías	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Ferreterías	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Fotocopiadoras y fax	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Licoreras	NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Mueblerías, carpintería (taller artesanal)	NO	NO	NO	CO	CO	S	S	NO	SI	NO	NO	NO	NO
	Servicios de internet	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	NO	NO	NO	NO	CO
	Tiendas de equipo de cómputo	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Venta de artesanías	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	CO	SI
	Venta de equipos de oficina	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Almacén de artículos para el hogar	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Centros comerciales	NO	NO	NO	CO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Depósitos de materiales pequeño	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO
	Restaurantes	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	CO	NO	CO	NO	SI
Soda mediana	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	CO	NO	NO	CO	SI	
Soda pequeña < 150 m2	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	NO	CO	NO	CO	SI	
Supermercados	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Ventas de vehículos	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	
COMUNIDAD	Parques, plazas y plazoletas	NO	CO	CO	SI	SI	CO	CO	SI	NO	SI	NO	NO	SI
	Salones Comunales y multiusos	CO	CO	CO	SI	SI	CO	CO	SI	NO	SI	NO	NO	SI
	Sitios para Monumentos e hitos	CO	CO	CO	SI	SI	CO	CO	SI	NO	SI	NO	CO	SI
CULTURA	Auditorio	NO	NO	NO	SI	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Biblioteca	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO



PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

	Recinto para conciertos	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Kiosco de información	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	CO	NO	CO	SI
	Museo	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI
	Sala de exhibiciones / exposiciones	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI
	Teatros	NO	NO	NO	SI	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
DEPORTE	Campos de Golf	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	NO	NO
	Estadios	NO	NO	CO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO
	Gimnasios y academias deportivas	NO	CO	CO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO
	Pistas de carreras	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Polideportivos, plazas, canchas	NO	CO	CO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO
ZONAS -----		ZR			ZM		ZCS		ZPI	ZI	ZRD	ZAG	ZP	ZIT
SECTORES -----		S1A	S1 B, S2	S3 A B	S4A	S4B	S5 (A)	S5 (B)	S6	S7	EN TODA LA ZONA	S8	EN TODA LA ZONA	S9
USO GENERAL	USO DETALLADO													
EDUCACIÓN A (menos de 300 alumnos)	Academia pequeña	NO	CO	CO	SI	SI	CO	CO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Centro técnico pequeño	NO	CO	CO	SI	SI	CO	CO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Dirección 1 (de 51 a 180 alumnos)	NO	CO	CO	SI	SI	CO	CO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Dirección 2 (de 181 a 300 alumnos)	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Escuela y centro de artes pequeño	NO	CO	CO	SI	SI	CO	CO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Guardería pequeña	NO	CO	CO	SI	SI	CO	CO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Unidocente (de 1 a 50 alumnos)	NO	CO	CO	SI	SI	CO	CO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
EDUCACIÓN B (de 300 a 900 alumnos)	Academia mediana	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Centro Educación Superior pequeño	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Centro Enseñanza Especial	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Centro técnico mediano	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Dirección 3 (de 301 a 600 alumnos)	NO	NO	CO	SI	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Dirección 4 (de 601 a 900 alumnos)	NO	NO	CO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

	Escuela de Artesanías y/o manualidades	NO	CO	C O	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	
	Escuela y centro de artes mediano	NO	CO	C O	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	
EDUCACIÓN C (más de 900 alumnos)	Academia grande	NO	NO	N O	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	
	Centro Educación Superior grande	NO	NO	N O	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	
	Centro Educación Superior mediano	NO	NO	C O	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	
	Centro de Investigación	NO	NO	C O	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO	CO	
	Centro Técnico grande	NO	NO	N O	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	
	Dirección 5 (más de 900 alumnos)	NO	NO	N O	CO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	
	Escuela y Centro de artes grande	NO	NO	N O	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	
	HABITACIÓN	Condominio	NO	SI	S I	SI	SI	CO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
		Multifamiliar	NO	SI	S I	SI	SI	CO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Vivienda unifamiliar		SI	SI	S I	SI	SI	CO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	NO	
INDUSTRIA	Tipo uno (según reglamento parcial zonificación industrial, bodegas)	NO	NO	N O	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	
	Tipo dos (no permitido)	NO	NO	N O	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
	Tipo tres (no permitido)	NO	NO	N O	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
PROTECCIÓN AMBIENTAL	Parque público (parque ambiental)	NO	NO	N O	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	CO	SI	NO	
	Zonas protegidas	NO	NO	N O	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	SI	NO	
RECREACIÓN	Áreas de recreación comunal y áreas verdes	SI	SI	S I	SI	SI	SI	SI	SI	CO	SI	NO	CO	SI	
	Balneario	NO	NO	N O	SI	SI	SI	SI	NO	NO	CO	NO	CO	NO	
	Boliches	NO	NO	N O	SI	SI	SI	SI	NO	NO	CO	NO	NO	NO	
	Cines	NO	NO	N O	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
	Club Campestre	NO	NO	N	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	CO	NO	

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

			O											
	Club social	NO	NO	O	CO	SI	SI	SI	NO	NO	CO	NO	NO	NO
	Juegos de video	NO	NO	O	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Parque de Diversiones	NO	NO	O	CO	CO	SI	SI	NO	NO	CO	NO	NO	NO
	Parque de multiusos	NO	NO	O	CO	CO	SI	SI	NO	NO	CO	NO	NO	NO
	Redonde de toros	NO	NO	O	NO	CO	SI	SI	NO	NO	CO	NO	NO	NO
	Salas de Billar	NO	NO	O	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Salones de juegos infantiles	NO	NO	O	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	Salones de patines	NO	NO	O	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	Salones para fiestas	NO	NO	O	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Mariposario	NO	NO	O	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	CO	NO
	Centros ecuestres	NO	NO	O	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	SI	CO	NO
	Exhibición de animales e insectos	NO	NO	O	NO	NO	CO	CO	NO	NO	CO	SI	CO	NO
	Cantina, taberna o bar / karaokes	NO	NO	O	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Casinos	NO	NO	O	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Clubes nocturnos	NO	NO	O	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Salones de Baile	NO	NO	O	CO	CO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
SALUD	Puestos de Salud Rural	CO	NO	O	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO
	Centros de Educación (CINAI)	NO	CO	C	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Centros de Nutrición (CEN)	NO	CO	C	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Equipo Básico de Atención Integral en Salud (EBAIS)	NO	CO	C	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Centros odontológicos	NO	CO	C	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

USO GENERAL	USO DETALLADO	ZONAS -----		SECTORES -----		ZR	ZM	ZCS	ZPI	ZI	ZRD	ZAG	ZP	ZIT
		S1A	S1 B, S2	S3 A B	S4A	S4B	S5 (A)	S5 (B)	S6	S7	EN TODA LA ZONA	S8	EN TODA LA ZONA	S9
	Centros de Salud (Ministerio de Salud)	NO	NO	C O	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Clínicas (CCSS)	NO	NO	C O	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Hospitales Nacionales	NO	NO	C O	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Hospitales Especializados	NO	NO	C O	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
SERVICIOS	Alquiler de películas / video clubes	NO	CO	C O	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Alquiler y reparación de bicicletas	NO	CO	C O	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Peluquerías / salones de belleza	NO	CO	C O	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Reparadoras de calzado	NO	CO	C O	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Agencias de viajes / tours	NO	NO	C O	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Cajeros automáticos	NO	CO	C O	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Funerarias	NO	NO	N O	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Lavado de automóviles	NO	NO	N O	CO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO
	Lavanderías	NO	NO	N O	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Oficina de correos	NO	NO	N O	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Oficina grande	NO	NO	N O	SI	SI	SI	SI	CO	CO	NO	NO	NO	NO
	Oficina mediana	NO	CO	C O	SI	SI	SI	SI	CO	CO	NO	NO	NO	NO
	Oficina pequeña	NO	CO	C O	SI	SI	SI	SI	CO	CO	NO	NO	NO	CO
	Oficinas bancarias	NO	NO	N O	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Oficinas gubernamentales	NO	CO	C	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

			O										
			C										
			O										
Organismos Internacionales	NO	CO	O	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	CO	CO	NO
Venta e instalación de accesorios para automóviles	NO	NO	N	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO
Alquiler de maquinaria	NO	NO	O	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO
Alquiler de vehículos	NO	NO	O	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO
Lugares de culto religioso grandes	NO	NO	O	CO	NO	CO	CO	CO	NO	NO	NO	NO	NO
Lugares de culto religioso medianos	NO	NO	O	SI	CO	CO	CO	CO	NO	NO	NO	NO	NO
Lugares de culto religioso pequeños	NO	CO	O	SI	SI	CO	CO	CO	NO	NO	NO	CO	CO
Reencauchadoras	NO	NO	N	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO
Reparación de baterías, llantas	NO	NO	O	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO
Taller de Audio y Video	NO	NO	O	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO
Taller mecánico automotriz, de precisión y lubricentos	NO	NO	O	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO
Talleres artesanales y de ebanistería	NO	NO	O	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO
Talleres de enderezado y pintura	NO	NO	O	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO
Talleres de estructuras metálicas	NO	NO	O	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO
Talleres de tapicería, forja, hojalatería y plomería	NO	NO	O	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO
Talleres eléctricos grandes	NO	NO	O	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO
Talleres eléctricos medianos	NO	NO	O	CO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO
Talleres eléctrico pequeños	NO	NO	O	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO
TRANSPORTE	Estacionamientos de autobuses	NO	NO	O	NO	NO	CO	CO	NO	SI	NO	NO	NO
	Estacionamientos públicos comerciales	NO	NO	O	NO	NO	CO	CO	NO	SI	NO	NO	NO
	Estacionamiento vehículo pesado	NO	NO	O	NO	NO	CO	CO	NO	SI	NO	NO	NO

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

	Expendio de combustible / Estación de servicio	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO
	Terminal de autobuses	NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	CO	SI	NO	NO	NO	NO
	Terminal de taxis	NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO
TURISMO A (alojam. servic. completo)	Hoteles	NO	NO	NO	SI	CO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	CO
TURISMO B (alojam.servic. limitado)	Albergues	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO	CO	CO
	Bed & breakfast	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO	CO	CO
	Hosterías	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO	CO	CO
TURISMO C (alojam. servic. mínimo)	Cabañas o cabinas	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	NO
	Moteles	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	CO
	Escampaderos y áreas de acampar	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	NO
TURISMO (servicios auxiliares)	Alquiler de equipo	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	CO	NO
	Alquiler de vehículos	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Canopy	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO
	Senderos naturales	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	CO	NO
	Tiendas de souvenirs	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	CO	CO	CO	SI
VARIOS	Antenas de micro / celular	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	CO	CO	NO
	Campos feriales	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
	Canteras / tajos	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Cementerios	NO	CO	CO	SI	SI	CO	CO	SI	NO	NO	CO	NO	NO
	Centrales telefónicas	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	CO	CO	NO
	Estaciones y antenas de radio y televisión	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	CO	CO	NO

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Feria de orgánicos y agricultor	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
Líneas de transmisión de alta tensión	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	CO	CO	NO
Plantas hidroeléctricas	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	CO	NO
Centro de acopio de desechos sólidos	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
Repetidores de radio, televisión, telefonía	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	CO	CO	NO
Subestaciones	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	CO	CO	NO

La Municipalidad de El Guarco podrá, por afinidad permitir el uso de los terrenos y edificios para cualquier tipo de actividad que tenga características y efectos similares a los de los usos indicados en la lista anterior, siempre previa revisión y valoración del impacto.

ZR	Zona de uso residencial	Z R D	Zona de uso recreativo y deportivo
ZM	Zona de uso mixto	Z A	
ZCS	Zona de uso comercial y servicios	G	Zona agropecuaria
ZPI	Zona de uso público institucional	Z P	Zona de protección
ZI	Zona de uso industrial	ZI T	Zona de interés turístico o eco turístico

Título VII

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

### Del Reglamento de Vialidad

#### **Artículo 44.- Ámbito y carácter de estas disposiciones**

Las presentes disposiciones sobre vialidad serán de aplicación geográfica dentro de los límites del Cantón de El Guarco, sin perjuicio de lo que estipula y reglamenta la Ley General de Caminos Públicos (Ley Nº 5060), y de cualquier otra normativa nacional o cantonal aplicable.

El “Reglamento de Vialidad en el Cantón de El Guarco”, es el documento en el que se recogen los parámetros de aplicación para el diseño y construcción de la red vial cantonal competencia de la Municipalidad, documento al que habrán de ajustarse todos los planes y proyectos en los que se definan las características de los elementos viales. En otras palabras es el conjunto de parámetros y normas para el ordenamiento y la operatividad de los sistemas de vialidad del Cantón de El Guarco y en cuanto no se le opongan, de los demás cantones de la Provincia de Cartago.

Sin embargo, por la naturaleza propia de la materia regulada y en cuanto no contravenga la normativa adoptada o que se adopte por parte de otro ayuntamiento de la provincia de Cartago en los límites de su jurisdicción, la presente reglamentación será aplicable en la circunscripción territorial de otras Municipalidad es, dado que se parte de un concepto de vialidad integral y unificado y no desintegrado.

#### **Artículo 45.- Fuentes normativas**

Todo lo correspondiente a vialidad se regirá por lo establecido en el Plan regulador de El Guarco y sus reglamentos, la Ley General de Caminos Públicos, el Reglamento de Planificación urbana, el Reglamento de Construcciones y demás normativa conexas, emitida a nivel nacional o municipal. Los planes municipales que se llegasen a adoptar por parte de otros ayuntamientos de la Provincia de Cartago, también servirán como fuente de aplicación e interpretación de la presente reglamentación, en cuanto no resulten abiertamente opuestos.

Ningún reglamento nacional de planificación urbana podría surtir efectos sino se establecen los elementos de desarrollo de cada gestión.

#### **Artículo 46.- Carácter e interpretación de las normas de esta reglamentación**

La Municipalidad denegará la aprobación a aquellos planes y proyectos que no se ajusten a las disposiciones contenidas en el presente reglamento. En caso que se detecten discrepancias, en cuanto a parámetros cuantitativos o cualitativos o bien especificaciones técnicas contenidas en el articulado del presente reglamento en relación con un proyecto, proyectos o bien otra disposición reglamentaria, prevalecerán lo estipulado por el primero, salvo en los casos, en que expresamente se indique lo contrario en este Reglamento. (Reglamento General, ver!!).

#### **Artículo 47.- Fines del Reglamento de Vialidad del Cantón de El Guarco**

La propuesta vial para el Cantón de El Guarco propuesta como Anexo de este Plan Director, busca mejorar la conectividad externa mediante la red regional (Paraíso-Coris) que propone el MOPT que discurriría por el centro de la ciudad de El Tejar, que se uniría a la ruta nacional 2 proporcionando la continuidad



## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

vial hacia el oeste, cruzando la zona industrial y llevando los flujos hacia el cantón de Desamparados, facilitando la conexión vehicular de oeste a este y permitiendo la salida y entrada de insumos en las zonas industriales.

Internamente se busca mejorar la accesibilidad del norte del cantón con la cuadrícula central, así como las vías nacionales, en especial la ruta 2, potencializando rutas cantonales subutilizadas, creando enlaces entre vías existentes principales por medio de vías secundarias y terciarias, proponiendo dar continuidad a los tramos viales existentes y de esta manera completar la malla vial cantonal. Potenciar la ruta nacional 228, que comunica a la ciudad de Cartago Llano con la zona de Corralillo, la cual atraviesa gran parte el cantón de El Guarco.

Por medio de las ciclovías propuestas se pretende brindar un soporte para el traslado del sector laboral, en concreto hacia las zonas industriales, que complementarían el transporte existente, proponiendo este tipo de transporte alternativo entre los cantones de Paraíso y Tejar, y a la vez culturizar a la población en la utilización de este medio.

Los fines del Reglamento de Vialidad son las directrices que proporcionarían a la Municipalidad y al desarrollador un panorama general de las exigencias en cuanto a planificación y diseño. Dentro de esos fines se ubican:

- Consolidar la conectividad del territorio del Cantón de El Guarco en relación con los de los cantones de la Provincia en general.
- Clasificar todos los elementos de la red vial, asignando a cada uno una clase y un tipo de los establecidos en el presente reglamento
- Administrar las vías de la red vial cantonal y dictar medidas que logren la seguridad, eficiencia y equidad en su uso y disfrute.
- Considerar que los diversos elementos de la red vial ofrezcan una adecuada funcionalidad a cada tipo de vías del presente reglamento.
- Las actuaciones sobre la red vial nacional que exceda de los límites municipales deberán realizarse en coordinación conjunta entre la Municipalidad, el INVU y el MOPT.

### **Artículo 48.- Funciones de la red vial.**

La red Vial cumple en el Cantón de El Guarco un conjunto de funciones, entre otras:

- Servir de cauce al tráfico rodado local y conexión interurbana.
- Clasificar la trama y el espacio urbano.
- Contribuir a formalizar el paisaje y el ambiente al que se abren los edificios.
- Acoger la circulación peatonal y los trazados para las bicicletas.
- Dotar de acceso rodado y peatonal a edificios e instalaciones.
- Servir de espacio de estancia y relación social.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

- Servir de referencia al fraccionamiento y la disposición de la edificación.
- Acoger el estacionamiento de vehículos.

Fuera de la zona de concentración urbana autorizada, la red vial cumple, entre otros, el objetivo prioritario de conectividad. Lo anterior, tendiente a la generación de desarrollo socioeconómico de la respectiva zona.

### **Artículo 49.- Deslinde de las Competencias**

Los caminos públicos según su función se clasificarán en Red Vial Nacional y Red Vial Cantonal. Corresponde al Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) en coordinación con la Municipalidad definir la Red Vial Nacional y Cantonal, según los requisitos del artículo 3º de la Ley General de Caminos Públicos.

Los retiros sobre las Vías Nacionales serán determinados por el MOPT, y los que corresponden a Vías Cantonales, los definirá la Municipalidad.

Es competencia de la Municipalidad el uso racional de las vías pertenecientes a la Red Vial Cantonal y dictar las medidas necesarias tendientes a lograr que el espacio público ofrezca seguridad, salubridad, comodidad y ornato, para lo cual: dictará el alineamiento sobre éstas y autorizará los permisos a título precario de ocupación de la vía pública con elementos urbanos tales como casetas, bancas, basureros, teléfonos públicos, torres de telecomunicación, postería eléctrica, árboles, entre otros, la nomenclatura, los mensajes publicitarios, las obras provisionales, las ferias y los espectáculos públicos.

La red vial Cantonal prevista por el Plan Regulador deberá quedar integrada en el dominio público mediante los mecanismos de gestión legalmente establecidos. En consecuencia, tanto el uso de su superficie como del subsuelo estarán sujetos al régimen general del dominio público.

En superficie únicamente podrán autorizarse, además de las instalaciones propias de la vialidad rodada y peatonal, las públicas relativas a elementos urbanos, tales como señalización vial, lámparas de iluminación, semáforos, bancos, jardineras, escampaderos para buses o similares de transporte colectivo, entre otros, y, excepcionalmente otras de uso especial y privativo tales como buzones de correos, instalaciones de teléfonos, quioscos de venta de prensa o de cupones para el transporte público, entre otros, siempre que respondan a una autorización previa emitida por la Municipalidad, o previa coordinación técnica efectiva, en tratándose de entes públicos. Lo relativo a rótulos se regulará en el Reglamento municipal de publicidad exterior.

Para efectos viales, en el subsuelo del dominio público únicamente podrán autorizarse los usos relativos a infraestructura urbana, transportes colectivos y estacionamientos en régimen de concesión.

Para efectos viales, los pasos a desnivel, tales como puentes peatonales, las bandas transportadoras o cualquier elemento que pretenda aprovechar la vía de forma aérea deberá ser autorizada o coordinada por la Municipalidad a través de su Concejo Municipal previo dictamen técnico; el MOPT, y/o cualquier otra institución según proceda.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

### Artículo 50.- Objetivos

Este Reglamento busca establecer un adecuado sistema vial para asegurar la funcionalidad y disfrute del territorio, en estrecha coordinación con las instituciones competentes. Se pretende, fundamentalmente, encauzar los distintos flujos de personas, de acuerdo a las necesidades del transporte. Los objetivos específicos de reglamentar la vialidad y el transporte son:

- a. Lograr una relación directa entre el sistema vial y los diferentes usos del suelo, establecidos en el Reglamento de Zonificación del Uso de Suelo del Plan Regulador, para mejorar la movilidad en cada una de las zonas de la ciudad.
- b. Lograr un sistema de desplazamientos integrado, eficiente y acorde con los intereses de todos los usuarios del espacio público: peatones, transporte público, transporte privado, bicicleta y otros.
- c. Jerarquizar las vías, con base en parámetros de ingeniería de tránsito y urbanísticos, para lograr una mayor eficiencia del sistema; respetando los derechos de cada uno de sus usuarios.
- d. Integrar, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, las redes viales del Cantón de El Guarco con el resto de los cantones de la provincia de Cartago, en aras de lograr una visión de ordenamiento territorial regional.
- e. Potenciar las vías que integran la red vial de El Guarco, entendiéndose por ello, la ampliación, mejora y/o perfeccionamiento de dichas vías, en concordancias con los parámetros de funcionalidad de vías, incluido en el presente reglamento.
- f. Desarrollar una ruta turística en consonancia con el Plan Nacional de Turismo planteado por el Instituto Costarricense de Turismo, que involucre todos los cantones de la provincia de Cartago, de manera tal que se establece un eje de recorrido periférico a las zonas urbanas.

### Artículo 51.- De las Vías Nacionales.

De acuerdo con la Ley de Tránsito y Ley General de Caminos Públicos, éstas se categorizan de la siguiente forma:

- a. **Primarias:** Son aquellas que interconectan las principales carreteras nacionales dentro del Gran Área Metropolitana y sirven de enlace, principalmente, entre los centros urbanos (cabeceras cantónales principales), aeropuertos, zonas industriales, comerciales y recreativas de importancia nacional.
- b. **Secundarias.** Son aquellas que sirven de enlace entre los principales centros urbanos del Área Metropolitana, no servidos por las vías primarias.
- c. **Terciarias.** Son aquellas que sirven de colectoras de tránsito para las vías primarias y secundarias, así como de enlace entre los centros urbanos de segundo orden (cabeceras de cantones pequeños y distritos grandes).

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

- d. **Rutas de Travesía.** Conjunto de carreteras públicas nacionales que atraviesan el cuadrante de un área urbana o de calles que unen dos secciones de carretera nacional en el área referida, de conformidad con el artículo 3º de la Ley General de Caminos Públicos. La red de rutas de travesía se establece, para hacer más expedito el tránsito en el centro de la ciudad, de norte a sur y de este a oeste.

### Artículo 52.- De las Vías Locales.

De acuerdo con el Plan Urbano del Cantón de El Guarco, se categorizan de la siguiente forma:

- a. **Primarias.** Son aquellas vías que sirven para canalizar el tránsito entre los distritos de acuerdo al Mapa de Vialidad.
- b. **Secundarias.** Son aquellas vías que sirven para canalizar los flujos de tráfico de los barrios, hacia las vías de rango superior, de acuerdo con el Mapa de Vialidad. Estas vías, junto a las vías de rango superior, descritas anteriormente, conforman la macro trama que estructura al Cantón.
- c. **Terciarias.** Son aquellas que atienden los movimientos vehiculares dentro de los barrios. Son de continuidad limitada y de tránsito restringido.

### Artículo 53.- De las Vías para usos especiales.

Son aquellas cuya función es definida por diseños especiales, preferentemente peatonales o de transporte público, así como vías con zonas para carga y descarga, estacionamiento o parquímetros y ciclo vías.

- a. **Vías peatonales.** Son aquellas que están diseñadas exclusiva o preferiblemente para el uso peatonal.
- b. **Vías para transporte público.** Son aquellas reservadas para el tránsito exclusivo o preferente de transporte público.
- c. **Zonas para estacionamiento bajo cobro.** La Municipalidad podrá determinar zonas en las que se permita usar parte de la calzada para estacionamiento, estos sitios serán definidos por el área competente de la Municipalidad, con la aprobación formal de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito del MOPT.
- d. **Vías de uso mixto:** Son aquellas vías que por sus características de funcionalidad, sirven para los desplazamientos peatonales combinados con otro tipo de uso, tales como transporte público, zonas asignadas para carga y descarga, estacionamiento y parquímetros.
- e. **Vías para transporte de carga de materiales peligrosos:** Son aquellas vías establecidas por la Dirección de Ingeniería de Tránsito y el Decreto N° 24715-S-MINAE-MOPT-MEIC “Reglamento para el Transporte Terrestre de Productos Peligrosos”.

### Artículo 54.- Espacios reservados en la vía pública

#### 54.1.- Definición y clasificación

Se trata de aquellos espacios pertenecientes a la vía pública los cuales serán diseñados y destinados con el propósito de ser utilizados por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

En función del grado de segregación con otros tráficos, estos espacios se encuentran integrados en la propia red vial, sin separación física del resto del tráfico, de forma que la reserva se demarcará mediante señalización horizontal o vertical que distinga la preferencia de utilización. Su implantación responderá a criterios de demanda o de gestión del sistema de transportes, que no exijan cambios constructivos profundos en la red Vial.

Desde el punto de vista del modo de transporte o tipo de vehículo al cual va destinado la plataforma reservada se distinguen los siguientes tipos:

- a. **Espacios reservados para sistemas de alta capacidad:** Son aquellos sistemas que ofreciendo un alto nivel de servicio son capaces de servir volúmenes de demanda, tales como los trenes y tranvías.
- b. **Vías exclusivas:** Reservado al tránsito de vehículos destinados al transporte colectivo de personas.
- c. **Ciclovia:** Constituido por aquellas bandas reservadas a la circulación de bicicletas y otros medios de transporte que se autoricen en ese espacio.
- d. **Otros carriles reservados:** Que serán aquellos que puntualmente y sin constituir norma, demanden algún modo de transporte especial, o alguna actividad específica, tales como carriles exclusivos para ambulancias en zonas hospitalarias, bomberos, carga y descarga en zonas comerciales o industriales, y cualquier otro que se defina en el futuro.

Los espacios reservados que han sido descritos anteriormente, se identifican claramente en la propuesta del sistema vial de El Guarco, expuesta en los Anexos de este Plan Director.

### 54.2.- Espacio para uso de bicicletas

El espacio para el uso exclusivo de las bicicletas se procurará en dos formas:

- a. **Ciclovia:** Estos espacios serán trazados en los recorridos netamente urbanos y se diseñarán ligados a la calzada y al nivel de la misma, protegidos cuando así se requiera, de los espacios destinados a la circulación de los vehículos automotores por elementos fijos infranqueables para éstos.
- b. **Pista-Bici:** Espacios trazados en los recorridos suburbanos a través de parques u otras áreas públicas diferentes a la red vial. Se diseñarán completamente segregadas de la calzada pero como parte de los derechos viales existentes.
- c. **Cicloruta:** Espacio destinado a la circulación de bicicletas dentro de la superficie de rodamiento preexistente, la cual se definirá con el adecuado trazo de señalización horizontal y/o vertical que la identifique.
- d. **Mixtas:** Cuando los requerimientos técnicos o de diseño así lo demanden, no se establecerá limitación alguna para que coexistan los espacios indicados en los puntos a), b) y c) anteriores, en una misma zona o ruta.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

### **Artículo 55.- Ocupación del Espacio Público**

En las vías, parques y plazas de su administración, la Municipalidad podrá otorgar permisos precarios onerosos, revocables en cualquier momento por motivos de oportunidad o conveniencia, vía acuerdo del Concejo Municipal, debidamente fundamentado en criterios técnicos. Lo anterior, con el fin de propiciar el aprovechamiento de los espacios públicos con el objeto de promover el concepto de ciudad viva. Las actividades que podrán autorizarse serán: cafeterías, heladerías, floristerías, casetas de seguridad, servicios bancarios, servicios sanitarios, y mobiliario urbano, y similares.

La decisión para este tipo de otorgamiento de permisos debe respaldarse en programas integrales de renovación y embellecimiento de la ciudad.

En caso de vías, propuestas por el Plan Regulador, como peatonales, en su diseño se contemplarán los elementos antes mencionados.

La Municipalidad debe definir o autorizar el diseño de la respectiva ocupación del espacio público, diseño que deberá estar en concordancia con los parámetros del entorno urbano; y deberá ubicar en un mapa previo las zonas donde se autorizaran esas actividades.

### **Artículo 56.- Pago por ocupación del espacio público.**

Todo permiso precario de espacio público conllevará el pago por su ocupación, el cual se calculará de la siguiente manera:

$R_t = A * V * T_p$ , donde:

**R<sub>t</sub>** = renta trimestral.

**A** = área del permiso precario calculada en metros cuadrados.

**V** = valor del metro cuadrado del área del permiso precario otorgado, de acuerdo a los datos del sistema municipal de bienes inmuebles.

**T<sub>p</sub>** = tasa básica pasiva de los depósitos a seis meses plazo, de los Bancos del Estado.

Dicho pago se realizará trimestralmente por adelantado.

### **Artículo 57.- Obras en el espacio público.**

Las siguientes disposiciones regulan la construcción de obras en el espacio público para fines de interés común, tales como: aceras, casetillas y postes de seguridad, vallas, verjas y cercas, arborización de las calles, mobiliario urbano, ruptura de pavimento, instalaciones provisionales, canoas y bajantes.

**57.1.- Aceras:** Es obligación del propietario construir aceras, o reconstruir las existentes frente a sus predios, así como cercar los lotes baldíos e instalar y mantener en buen estado las canoas y bajantes del inmueble, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75 y 76 del Código Municipal. Los parámetros técnicos a cumplir en la construcción de aceras, sus elementos complementarios y sus requisitos mínimos de diseño, son los siguientes:

**a) Materiales:** Se permite el concreto, chorreado o prefabricado, con un acabado antideslizante. Asimismo, se permite cualquier otro material similar con las condiciones técnicas suficientes y que cumpla con los parámetros de tránsito, seguridad y accesibilidad.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

**b) Diseño de las Aceras:** Dentro del sector delimitado por la Municipalidad como área de control especial, la Municipalidad podrá exigir el diseño que más se ajuste a las condiciones de la zona. En el resto del territorio, se adecuara a lo estipulado en el inciso anterior. Asimismo, se tomaran como referencia las recomendaciones dispuestas en el Manual del Espacio Urbano del Instituto Costarricense del Concreto y Cemento y Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

**c) Pendiente:** La pendiente transversal no podrá ser mayor del 3% ni menor del 2%, hacia el cordón de cano; la pendiente longitudinal será igual a la pendiente de la calzada y no se permiten gradas, rampas ni elementos que obstaculice el libre tránsito peatonal, salvo lo indicado en el inciso siguiente.

**d) Acceso vehicular a los predios:** Este debe salvarse con rampas, ocupando la franja de acera de hasta 0,50 m. de ancho, medido desde el borde del cordón de caño. No podrá en ningún caso el área de circulación peatonal. Se prohíbe el acceso vehicular en predios que enfrenten la vía férrea.

Los desniveles que se generan en los costados de las rampas transversales a las aceras en los accesos vehiculares, también deberán resolverse con rampas longitudinales, con pendientes de acuerdo a las normas de accesibilidad contenidas en la Ley 7600 y su Reglamento. En sitios donde el nivel de acera y calzada generen dificultad para lograr el acceso a los predios, podrán colocarse rejillas de materiales permitidos que no obstruyan la escorrentía, y deberán ser removibles o abatibles para facilitar la limpieza y mantenimiento del cordón de caño.

El propietario debe asegurar el parqueo de los vehículos dentro de los límites de su predio y no obstaculizar el paso de los peatones por la acera. En caso de no poder hacerlo por falta de espacio, el propietario debe abstenerse de modificar el cordón de caño, la acera o la línea de construcción, para rampas de acceso al predio. Caso contrario, se aplicará la multa que establece el artículo 76 del Código Municipal, pudiendo incluso la Municipalidad procederá la demolición de las obras.

**57.2.- Cajas y pozos de registro:** Estos elementos de conexión a las redes de servicios públicos, cuando se ubiquen en el espacio público, deben cumplir con los siguientes lineamientos:

a) **Nivelación:** Por todos sus lados tendrán un nivel igual al nivel final de la superficie de rodamiento o circulación.

b) **Material:** La tapa de la caja o pozo, debe ser de un material antideslizante y deberá soportar las cargas sin que se produzcan vibraciones, hundimientos o ambos.

**57.3.- Junta:** La junta de construcción entre la tapa y la superficie de acera o calzada, debe ser mínima.

**57.4.- Rampas para personas con discapacidad.** Los espacios públicos, aceras, parques, calles, puentes peatonales, plazas y otros, deben disponer de rampas para el acceso de personas con discapacidad. Estas tendrán gradiente máxima de un 10%, ser construidas del mismo material que las aceras y acompañarse con una barandilla a una altura de 90 cm. La acera, así como la rampa para personas con discapacidad deberán tener un ancho mínimo de 1.20 metros. Para estos efectos, se tomaran como referencia las recomendaciones dispuestas en el Manual del Espacio Urbano del Instituto Costarricense del Concreto y Cemento y Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

**57.5.- Elementos de seguridad y Casetillas para Guardas:** La Municipalidad podrá autorizarla instalación de casetillas para guardas y postes de seguridad en aceras, áreas de parque y franjas verdes, previa solicitud formal ante la Sección de Permisos de Construcción de la Dirección de Urbanismo, lo cual se

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

adecuará al Reglamento a la ley 8892: Regulación de mecanismos de vigilancia del acceso a barrios residenciales con el fin de garantizar el derecho fundamental a la libertad de tránsito.

**57.6.- Arborización de las calles y mobiliario urbano:** Para plantar árboles o instalar cualquier tipo de mobiliario urbano (bancas, basureros, casetas telefónicas, casetas de paradas de autobús, postes de alumbrado, pasamanos y barreras de protección) en los espacios públicos, se tomarán en cuenta los siguientes lineamientos:

a) El paso libre entre la línea de propiedad y el elemento a instalar no puede ser menor de 1,20 m. (Equivalente de ancho de acera mínimo óptimo según Ley N° 7600).

b) En las esquinas debe respetarse una distancia libre de siete metros en ambas direcciones, desde la esquina, espacio en el cual no se permite la instalación de ningún elemento.

c) La alineación del mobiliario o arborización deberá concentrarse siempre del mismo lado de la acera, especialmente sobre zona verde o su equivalente en 0,50 m desde el cordón de caño, dejando libre de obstáculos y continuo el ancho de la acera o ancho no inferior a 1,20 metros.

**57.7.- Arborización en vías públicas:** Con la finalidad de generar boulevares y ejes verdes se podrán realizar programas de arborización en los centros de las vías públicas o en sus laterales, de acuerdo con el diseño proyectado de ciudad. La arborización será únicamente la que permita el programa correspondiente de la Municipalidad, la cual indicará las especies nativas a fomentar en las zonas verdes o aceras del cantón que lo permitan, y dará el mantenimiento respectivo al proyecto. Para remover un árbol o notificar la necesidad de poda u otro, deberá solicitarse la autorización a la misma dependencia. Ninguna entidad pública o privada podrá sembrar árboles sin la debida autorización municipal.

**57.8.- Rotura de pavimento y aceras:** La rotura de pavimento y aceras en la vía pública local para la ejecución de obras privadas requiere expresa licencia de la Municipalidad, la cual fijará, en cada caso, las condiciones bajo las cuales la concede. El solicitante de la licencia de rotura en las calles locales estará obligado a ejecutar la reparación correspondiente y para garantizarlo deberá depositar, a la orden de la Municipalidad, el valor correspondiente a la reparación. Todo trabajo u obra deberá ser realizado según las disposiciones de prevención contenidas en las Normas para la Colocación de Dispositivos de Seguridad para Protección de Obras, contenidas en el Decreto Ejecutivo N° 26041-MOPT y normativa conexas.

En cuanto la rotura de pavimento y aceras en la vía pública local para la ejecución de obras públicas, sea con personal público o privado contratado por la respectiva administración pública, deberá necesariamente coordinarse de forma previa el inicio de obra, los dispositivos de seguridad que se utilizarán durante el proceso de construcción y el cierre de la misma. Asimismo, se deberá presentar planos constructivos y programación de obra, y tendrán la obligación de dejar la vía pública en las mismas o mejores condiciones en que se encontraba.

La coordinación deberá hacerse por el profesional responsable de la obra, directamente con los técnicos municipales, los cuales podrán formular las observaciones que consideren oportunas. La Administración Municipal cuenta con las facultades para solicitar toda la información necesaria durante el proceso al profesional responsable de las obras.

En caso de que no se coordine efectivamente conforme las disposiciones del presente Reglamento, la administración municipal dispondrá de las facultades para detener o suspender las obras, hasta tanto se materialice efectivamente el cumplimiento de las presentes disposiciones, y se comunicará al jerarca de la respectiva institución lo sucedido.



## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

**57.9.- Instalaciones provisionales, materiales y escombros en la vía.** Para colocar estructuras provisionales de cualquier tipo, depositar los materiales de construcción y escombros o hacer instalaciones de carácter provisional en las vías públicas de administración municipal, es obligatorio obtener la expresa autorización de la Municipalidad. Para autorizaciones en vías nacionales, dicha aprobación debe contar de previo con el visto bueno de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito del MOPT.

Todo trabajo deberá ser realizado de acuerdo con las Normas para la colocación de Dispositivos de Seguridad para Protección de Obras, contenidas en el Decreto Ejecutivo N° 26041-MOPT.

El interesado, a efectos de obtener la autorización deberá presentar de forma previa al área municipal, el respectivo plan de manejo de la obra que deberá incluir hasta la adecuada disposición final de los desechos; contando la administración municipal con facultades suficientes para hacer las observaciones necesarias que serán de acatamiento obligatorio para el interesado.

De no cumplirse con estas disposiciones, la Municipalidad procederá a la clausura de la obra y/o la eliminación de los obstáculos, cargando a la cuenta del propietario los costos generados.

### **Artículo: 58.- Espacio de estacionamiento de los vehículos**

El espacio de estacionamiento de los vehículos está diferenciado por el régimen del suelo, donde se encuentran aquellos espacios de estacionamiento sobre la vía pública local y aquellos en suelo privado.

Las disposiciones sobre estacionamiento de vehículos deben cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones Municipal y en forma supletoria el Reglamento de Construcciones del INV, y con la ubicación donde lo permita el Plan Regulador.

### **Artículo 59.- Estacionamiento en vía pública**

Los Estacionamientos en vía pública, son las plazas de estacionamiento que se sitúan sobre vía pública y pueden ser libres o sujetos a condiciones de pago mediante el sistema que defina la Municipalidad para esos efectos.

La Municipalidad definirá lo relativo al diseño de los espacios de estacionamiento, a partir de lo dispuesto en la Ley numero 3580, Ley de Instalación de Estacionómetros (Parquímetros); y el Reglamento municipal de Estacionómetros.

### **Artículo 60.- Estacionamiento en suelo privado o en concesión**

Son los establecimientos de estacionamiento que se sitúan sobre propiedad privada.

En el diseño de espacios de estacionamiento se atenderá a los siguientes criterios de anchuras:

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Los estacionamientos podrán ser construidos en superficie, en el subsuelo y en altura.

Se entiende por sitio de estacionamiento una porción de suelo de fácil acceso con las siguientes dimensiones mínimas, según el tipo de vehículo o usuario que se prevea.

	Longitud	Anchura
Vehículos de dos ruedas	2,5 metros	1,5 metros
Automóviles	5,5 metros	2,5 metros
Plaza discapacitados	5,5 metros	3,3 metros
Vehículos industriales ligeros	5,7 metros	2,5 metros
Vehículos industriales grandes	12,0 metros	3,5 metros

Las anchuras deberán incrementarse en 25 centímetros por cada lado que linde con una pared.

La pendiente máxima de la plaza será del tres por ciento (3%).

A los efectos del cumplimiento de medidas de evacuación y de seguridad para la protección contra incendios se aplicará la legislación y reglamentación existente para tal efecto según los requerimientos de la Ley Numero 8228 del Cuerpo de Bomberos de Costa Rica y legislación y reglamentación conexas emitida o que emita el Instituto Nacional de Seguros. Lo anterior, sin perjuicio de cualquier otra normativa técnica aplicable.

Se debe respetar la cobertura máxima establecida en el Reglamento de Zonificación y en concordancia con los índices de fragilidad ambiental. Para tales efectos la cobertura se entiende como sellamiento de pisos y no necesariamente como área edificada.

### Artículo 61.- Tipología de estacionamientos

Se distinguen tres tipos de estacionamientos: públicos, privados y municipales en áreas públicas:

**61.1.- Estacionamiento Público:** Son los establecimientos en propiedad privada, que ofrece servicio de estacionamiento a todo público, como actividad lucrativa.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

**61.2.- Estacionamiento Privado:** Son aquellos estacionamientos o espacios ubicados en propiedad privada, que forman parte del funcionamiento de un establecimiento comercial, de servicios, industrial o institucional, en donde el servicio que prestan es enteramente complementario a la actividad principal, y su utilización no genera actividad lucrativa, por lo que no necesita patente municipal.

**61.3.- Estacionamientos Municipales en Áreas Públicas:** Son aquellos establecidos con fundamento en la Ley No. 3580, y la Reglamentación Municipal aplicable.

### Artículo 62.- Condiciones de diseño de los Estacionamientos

Entre otras dispuestas en la normativa aplicable, se definen las siguientes condiciones de diseño de los estacionamientos:

- a. No se permiten accesos a estacionamientos a menos de ocho metros de la esquina más cercana.
- b. Para la construcción de espacios de estacionamiento frontales al inmueble, se permitirá usar como máximo dos tercios del frente del lote, manteniendo el resto como zona verde y paso peatonal. El retiro de la línea de construcción con este objetivo no puede ser menor a 5,5 metros de la línea de propiedad. Dicho acceso se resolverá por medio de una única rampa sobre la acera con un ancho máximo de cinco metros. Lo anterior, respetando lo indicado en el Reglamento de Construcciones Municipal sobre el particular.
- e. Las zonas de parqueo frente a calle pública, tributan como área libre de cobertura o antejardín, en tanto los materiales utilizados permitan asegurar en todo momento una adecuada permeabilidad, equivalente a lo previsto a las fichas técnicas del Reglamento de Zonificación.
- f. En caso de remodelación, o cambio de jardines a estacionamientos, se deberá solicitar el permiso municipal de construcción correspondiente.
- g. Debe marcarse claramente la separación entre los espacios de estacionamiento y la acera, lo cual se materializara a través de texturas.

La contravención a estas normas será fiscalizada y sancionada por la Municipalidad, en cumplimiento de las facultades conferidas por el Código Municipal y legislación conexas.

### Artículo 63.- Diseño de Estacionamientos Municipales en áreas publicas

De conformidad con las facultades que le otorga la Ley N° 3580, sobre la autorización a las Municipalidades a cobrar una tarifa por el estacionamiento en las vías públicas, la Municipalidad designará y controlará las zonas en espacios públicos para que funjan como estacionamientos regulados bajo cobro, y su

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

ubicación deberá estar acorde con los lineamientos establecidos para el funcionamiento de la vialidad y el tráfico en el cantón, bajo lineamientos de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito y la Dirección de Policía de Tránsito del MOPT, y de acuerdo a las siguientes normas técnicas:

**Señalización y Dimensiones:** Cada zona de estacionamiento deberá estar demarcada y numerada, su longitud mínima será de 5,5 m. y su ancho de 2,6 m.

- a. **Control y Cobro:** El control (vigilancia y seguridad) y cobro se realizará a través de estacionómetros, boletas, tiquetes u otro mecanismo con tecnología diferente.
- b. **Horario:** Para la aplicación de esta normativa queda autorizado un horario de domingo a domingo de 7 a. m. a 6 p. m. No se exceptúan de esta regulación los días domingos y feriados por ley.
- c. **Tarifas:** La tarifa por servicio de estacionamiento será establecida por la Municipalidad, y será actualizada cada año, tomando como referencia entre otros, la variación de la tasa de inflación. El procedimiento para el cobro se hará de acuerdo con las siguientes modalidades: (Debemos incluir una motivación en la parte introductoria, que lo que se pretende es desestimular.
- d. La ocupación de las zonas oficiales de estacionamiento debe ser cancelada de previo, según el tiempo de permanencia en la misma, a través del mecanismo de cobro que en ese momento exista a nivel municipal.
- e. La Municipalidad podrá establecer límites de tiempo de estacionamiento en las zonas que considere pertinente, y deberá hacer del conocimiento de los usuarios por medio de avisos visiblemente ubicados.

### **Artículo 64.- Sanciones y procedimientos.**

Cuando un vehículo se estacione sin hacer el pago correspondiente, se mantenga estacionado después de vencido el tiempo por el cual pagó o se estacione en zona no autorizada, el propietario incurrirá en infracción, y la multa será definida municipalmente a través de los mecanismos legales y reglamentarios vigentes. Dicha multa deberá ser cancelada dentro de los plazos y disposiciones dispuestas por la Municipalidad de El Guarco.

Si no hiciere la cancelación dentro del plazo dicho, el monto adeudado tendrá un recargo del 2% mensual que no podrá exceder, en ningún caso, el 24% del monto adeudado. La multa o la acumulación de multas no canceladas durante el período de un año o más, constituirán un gravamen sobre el vehículo con el cual se cometió la infracción, el cual responderá, además, por los gastos que demande la eventual acción de cobro judicial.

La cancelación total de estas multas será requisito indispensable para retirar los derechos de circulación cada año, a los cuales se adjuntarán los comprobantes de la infracción.

Excepcionalmente y solo en zonas no céntricas, la Municipalidad podrá autorizar el uso de espacios en las calles de su administración, para suplir necesidades de estacionamiento en establecimientos comerciales, industriales, de servicios o instituciones, para lo cual la Municipalidad elaborará un reglamento específico.

Lo que se recaude por concepto de impuestos autorizados por la Ley de Parquímetros, será invertido, preferentemente, en todo lo inherente al sistema de tránsito y vialidad del Cantón.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Para lograr el cumplimiento de este objetivo, la Municipalidad y las Direcciones de Policía de Tránsito e Ingeniería de Tránsito del MOPT, trabajarán en estrecha y efectiva colaboración.

### **Artículo 65.- Establecimiento de Estacionamientos**

Con el propósito de utilizar espacio de forma intensiva, los proyectos de nuevas zonas de estacionamiento que superen un área de 5,000m<sup>2</sup> (o capacidad de más de 200 sitios de estacionamiento) se deberán buscar en la medida de las posibilidades, otras soluciones de desarrollo como pueden ser los aparcamientos subterráneos o en altura.

Se podrán construir estacionamientos en el subsuelo de toda la ciudad, siempre que exista compatibilidad de usos según las normas correspondientes al Plan Regulador de El Guarco.

Con los proyectos de nuevos estacionamientos, se presentará la siguiente documentación adicional:

- Estudio de tráfico que justifique la contribución del nuevo estacionamiento a la mejora de la movilidad general.
- Informe ambiental que justifique el respeto del nuevo estacionamiento por el ambiente urbano de las zonas de interés y el mantenimiento o la mejora de los recorridos peatonales y ciclistas, su continuidad, claridad de lectura y comodidad.

## **Título VIII**

### **Reglamento de Mapa Oficial**

**Artículo 66.- Objeto del Mapa Oficial.** Conforme al artículo 43 de la Ley de Planificación Urbana, el Mapa Oficial, junto con los planos o el catastro que lo complementa, constituirá registro especial fehaciente sobre propiedad y afectación a dominio público de los terrenos o espacios ya entregados a usos públicos.

**Artículo 67.- Objetivos del Mapa Oficial.** Los objetivos del presente reglamento son:

Definir con claridad los terrenos propiedad pública y el uso que se les debe dar.

Hacer inventario de vías públicas de administración nacional o municipal.

Hacer inventario con la localización de áreas verdes y terrenos propiedad municipal o de interés estatal o municipal.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Impedir el desaprovechamiento de esos bienes, el deterioro o abandono de la infraestructura pública instalada, su apropiación por parte de terceros y

Lograr la mejor explotación de los mismos en función de su naturaleza, uso y potencial.

Localizar áreas de reserva para futuras inversiones públicas.

Potencializar usos públicos en el territorio.

Potenciar encadenamientos de las áreas públicas con las áreas de protección definidas en el artículo 33 de la Ley Forestal o la normativa que eventualmente la derogue, con el fin de lograr una adecuada sostenibilidad del territorio.

**Artículo 68.- Categorías de Bienes Públicos Incluidas en este Reglamento.** Sin que deba considerarse una categorización cerrada o exhaustiva, se incluyen las siguientes categorías de bienes públicos en este mapa oficial:

**Artículo 69.- Consideraciones y Principios sobre terrenos públicos.**

Todo terreno público es un bien común que como tal está fuera del comercio de los seres humanos, y a su través se busca el beneficio de la colectividad y no el particular.

Los terrenos e infraestructura pública deben ser un modelo para la forma de crecimiento de cualquier ciudad del país, por lo tanto son los primeros en cumplir con los requisitos mínimos exigidos por el Plan Regulador y sus Reglamentos.

Indicar y detallar los terrenos que estén en propiedad pública (estatal y municipal), sea registralmente, por posesión o en virtud del principio de inmatriculación reconocido en el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana, con el fin de evitar usos ilegales de parte de personas físicas o jurídicas, plantear las acciones administrativas o judiciales que corresponda, hacer efectiva la Ley de Control Interno en cuanto a las actividades de control orientadas a la protección y conservación de todos los activos institucionales, posibilitar el mejor aprovechamiento de esos activos y el diseño y aplicación de políticas e iniciativas públicas.

Debe quedar en claro que los bienes públicos que aparecen enlistados en el anexo de este reglamento (en los mapas y en el inventario), no deben tenerse como un *numerus clausus* sino *apertus*, es decir, que no se trata de un inventario exhaustivo de tales bienes y que por ende, aquellos que conforme al artículo 42 de la Ley de Planificación Urbana y 6 de la Ley de Construcciones ostenten esa condición, no la pierden por no estar contemplados o identificados expresamente en este reglamento.

**Artículo 70.- Sobre cumplimiento de las Regulaciones del Plan Regulador.**

Toda infraestructura o área pública no municipal está obligada a cumplir con cualquiera de los requisitos, regulaciones y procedimientos administrativos de cualquiera de los Reglamentos del Plan Regulador.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

**Artículo 71.- Obligación de Inscribir Áreas Pública en el caso de Fraccionamientos con Fines Urbanísticos y Urbanizaciones:** Todas las áreas de uso público deberán ser traspasadas al dominio municipal. Tratándose de fraccionamientos con fines urbanísticos y de urbanizaciones, de previo a que la Dirección de Urbanismo Municipal otorgue los visados municipales de segregación a todos y cada uno de los lotes resultantes del proyecto urbanístico y/o fraccionamiento, la persona propietaria o ente desarrollador del proyecto urbanístico deberá traspasar libre de gravámenes hipotecarios a la Municipalidad de El Guarco, vía escritura pública debidamente inscrita ante el Registro Público y entregadas al Área Jurídica Municipal, o en su defecto certificaciones originales emitidas por el Registro Público, donde conste la inscripción de las relacionadas áreas públicas a nombre de la Municipalidad de El Guarco. Consecuentemente, la Dirección de Urbanismo Municipal no otorgará los referidos visados ni aprobará permisos de construcción hasta tanto no se cumpla con la obligación dicha, cuyo cumplimiento acreditará mediante certificación original (registral o notarial) vigente con no más de un mes de emitida.

### **Artículo 72.- Otras Áreas Contempladas en este Reglamento:**

#### **72.1.- Áreas de Reserva para Nueva Infraestructura Vial.**

Se muestran las propuestas en el Mapa de vialidad, En los mapas se especifican los anchos de las vías. Para detalles específicos ver el Reglamento de Vialidad en el capítulo de este Plan Regulador.

#### **72.2.- Áreas de Reserva para Ampliación de Red Vial Existente.**

Se muestran en el Mapa Oficial. Para detalles específicos ver el Reglamento de Vialidad

#### **72.3.- Áreas de Reserva para Aceras y Paradas de Autobuses.**

Se muestran en el Mapa Oficial. Estas son zonas en las que será necesaria la compra de terrenos privados, para ampliar significativamente el ancho de las aceras.

### **Artículo 73. Transitorios:**

- I- Todo Uso de Suelo otorgado por esta Municipalidad antes de la Promulgación del Plan Regulador tendrá una vigencia de 1 año a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.
- II- La Municipalidad elaborará una zonificación específica para los centros de población dentro de la zona agrícola y la zona de protección, siempre y cuando no existan limitaciones o restricciones estipuladas en los IFAS. Entre otros elementos de análisis se podrá tomar como referencia los mapas de zonas homogéneas del ONT del Ministerio de Hacienda.
- III- Establézcase la zona residencial especial de Sabana Grande, Se deberá realizar los estudios sociales y ambientales pertinentes a fin de regular, y confinar dicho poblado. Se deberá tomar en cuenta el crecimiento vegetativo de dicha población.
- IV- Para tales efectos, la Municipalidad queda con la responsabilidad de redactar las normas y regulaciones que regirán para este y otros sectores de similar situación, a fin de garantizar que los asentamientos humanos futuros queden separados de las zonas agrícolas y/o productivas, para que no se vean afectadas ninguna de las actividades, el crecimiento horizontal en estos pequeños poblados, serán regulados mediante mecanismos que deberá redactar el Municipio en un plazo máximo de un año, lo cual permitirá que las futuras generaciones puedan resolver su situación habitacional.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

- V- Con el fin de ejercer un efectivo control en las zonas sujetas a cambio de uso del suelo como los son los casos específicos que se indican en la guía de observaciones, y con el fin de iniciar prácticas de manejo responsable la municipalidad velará para que se cumplan al pié de la letra las condiciones enunciadas en la variable ambiental, igualmente redactará una serie de reglamentos tal y como lo establecen los Índices de Fragilidad Ambiental aprobados por la SETENA según resolución No. 199-2010-SETENA, específicamente para los casos que se indican en el oficio 206-ALC-2013 (ver anexos) pertenecientes a la zona de IFA categoría II-F y III-A. Se establece un plazo de un año para que se redacte los respectivos reglamentos.

### **Título IX:**

#### **Anexos (Fichas Técnicas, Mapas y Tablas)**

**Artículo 74.-Son anexos del presente Plan Regulador los siguientes:**

**a. Mapas de Índice de Fragilidad Ambiental: Integrado, Subclases y Sobreuso.**

**b. Del Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo del Cantón de El Guarco**

- Mapa de Zonificación Propuesta (Escala 1:20000)
- Mapa de Zonificación Propuesta (Escala 1:5000)
- Mapa de Zonificación Propuesta Distrito El Tejar (Escala 1:5000)
- Mapa de Zonificación Propuesta Distrito San Isidro (Escala 1:5000)
- Mapa de Zonificación Propuesta Distrito Tobosi (Escala 1:5000)

**c. Del Reglamento de Vialidad**

- Mapa de Vialidad (Escala 1:20000)
- Mapa de Vialidad (Escala 1:5000)
- Mapa de Especialización de vías (Escala 1:5000)
- Mapa de Transporte Público
- Tabla de Plan Vial

**d. Del Reglamento de Mapa Oficial**

- Mapa Oficial (Escala 1:20000)
- Mapa Oficial (Escala 1:5000)
- Tabla de Mapa Oficial



### FASE DE GESTIÓN PARA LA IMPLEMENTACION

#### OBJETIVOS

- Retroalimentar con participación ciudadana la gestión municipal referida al ordenamiento territorial.
- Afianzar visiones y propósitos compartidos de desarrollo entre las fuerzas vivas del cantón.
- Hacer del plan regulador una herramienta colectiva para orientar las acciones públicas y privadas en el territorio a través de programas educativos y de divulgación.
- Generar la evaluación participativa y el mejoramiento continuo del plan regulador a lo largo de su vigencia por medio del observatorio urbano del ITCR.
- Participar a grupos organizados de la construcción dinámica del Plan Regulador en función de los cambios socio culturales y económicos del ámbito nacional e internacional.

#### JUSTIFICACIÓN

- Uno de los mayores problemas para que se respeten las disposiciones de los planes reguladores es ejercer el control debido sobre las actuaciones privadas y públicas que se dan en el territorio. La experiencia muestra que cuando la gestión pública se complementa con la gestión ciudadana, mediante la organización y canalización constructiva de esta última, se incrementa la factibilidad del acatamiento colectivo al plan regulador.
- El plan regulador es una herramienta que para cumplir su papel debe actualizarse y mejorarse de forma permanente, siendo el mejor camino para lograrlo la implantación de sistemas de evaluación por indicadores que funcionen de forma continua generando periódicamente reportes y recomendaciones de mejoramiento (sistema de control interno integrado).
- La participación es ante todo un derecho de los ciudadanos. Pero para que surta efectos positivos y pueda generar círculos virtuosos, requiere de organización, procedimientos claros, reglas del juego precisas y mecanismos de sistematización adecuados.
- Existen tensiones y niveles de desconfianza entre sectores ciudadanos y gobiernos locales. Como lo ha demostrado con amplitud la teoría que considera el capital social como factor determinante del desarrollo<sup>1</sup>, resulta fundamental construir confianza entre Ciudadanos, líderes y funcionarios públicos para lograr los objetivos y las metas del desarrollo. Más aún, sin confianza es casi imposible superar factores como la falta de planificación, la desestructuración urbana, el deterioro del medio ambiente, la falta de democracia y la pobreza. De ahí que resulte pertinente el abordaje compartido entre líderes, ciudadanos y funcionarios de problemas, situaciones y alternativas, como quiera que ello permite el progresivo reconocimiento del otro.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

- Los imaginarios colectivos (*representaciones subjetivas compartidas por grupos poblacionales*), son un potente factor para aunar voluntades, razón por la cual resulta muy relevante construir visiones de futuro y propósitos compartidos sobre el deber ser territorial. Cuando tales visiones y propósitos se plasman en herramientas como el plan regulador, se puede hacer de la ejecución de éste una empresa común y se puede afirmar que los habitantes tienen un proyecto de cantón, un proyecto de ciudad.
- Se requiere promover y fortalecer una cultura de lo público en líderes, habitantes y funcionarios, esto es, una cultura que asuma la relación entre lo mío y lo de todos como complemento y retroalimentación de intereses particulares y públicos bajo la primacía de estos últimos, una cultura de ejercicio de deberes y derechos acatando irrestrictamente la ley, una cultura que asuma voluntariamente y por convicción el respeto y defensa de los bienes públicos tangibles e intangibles<sup>1</sup> y que se interese por la situación y el futuro de la colectividad. Uno de los medios para construir cultura de lo público es la promoción de cultura ciudadana.<sup>1</sup>
- Existen una serie de organizaciones comunitarias y agremiaciones que han servido como canales de expresión y gestión de necesidades ciudadanas (Asociaciones de Desarrollo, Asadas, Cámaras de Comercio, Cámara de Turismo, etc.), a la vez que instancias de representación muy consolidadas como los concejos municipales y otras en términos generales más frágiles como los concejos de distrito. La ley de planificación urbana dio vida a las Comisiones de Seguimiento de los Planes Reguladores que se han constituido, con respecto a los planes, en la instancia natural para canalizar participación ciudadana e interacción de la municipalidad con programas públicos como el PRUGAM.

Por otra parte, hacen presencia en la GAM universidades de prestigio como la Universidad de Costa Rica, la Universidad Nacional y el Instituto Tecnológico de Costa Rica.

Resulta necesario y altamente provechoso para construir cultura de lo público y de la participación, incorporar a todos los actores mencionados en los análisis, el seguimiento y las decisiones sobre el plan regulador.

## CONTENIDOS

### 1.1. Enfoque conceptual

- Participación
- La participación es la interacción comunicativa entre Estado y ciudadanía para incrementar los niveles de incidencia de ésta última en el proceso de gobernar, es decir, en las fases de planeación, ejecución y evaluación de la gestión pública.
- La interacción comunicativa que define la participación, significa:
- Información compartida de forma oportuna entre las partes involucradas en el proceso de participación
- Espacios constantes de diálogo abierto y sincero, a propósito de la información compartida, con el fin de identificar soluciones a problemas comunes.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

- Incrementar la incidencia ciudadana en el proceso de gobernar, significa crear y animar mecanismos de interacción comunicativa en las fases de planeación, ejecución y evaluación de políticas públicas, como son los Planes Reguladores y sus desarrollos reglamentarios.
- 
- Sostenibilidad sociocultural
- La sostenibilidad sociocultural de un plan sucede cuando en la conciencia de los habitantes se instalan de forma permanente mentalidades y valoraciones asociadas a propósitos fundamentales de dicho plan. Como consecuencia de lo anterior se produce no solo aceptación del plan sino niveles de compromiso con sus acciones y a la vez comportamientos ciudadanos progresivamente coherentes con el mismo. Por tanto, esta sostenibilidad exige procesos de cambio cultural cada vez más generalizados. Para que estos últimos se den, se requiere de una masa crítica cada vez más amplia de líderes de opinión local que usando su capacidad de influir, generen acciones y procesos que muestren nuevos horizontes a la sociedad en su conjunto. 1
- Ahora bien, crear esa masa crítica de líderes de opinión local demanda crecientes capacidades colectivas en ellos mismos para analizar y dialogar de forma constructiva, multicausal y tolerante, en torno a los dilemas del desarrollo y el ordenamiento territorial. En esa dirección, será importante posicionar en los líderes de opinión cantonal y regional los siguientes criterios orientadores para afrontar los debates en torno a las acciones públicas y privadas de ordenamiento territorial:
- Equilibrio territorial: distribución de bienes y servicios de acuerdo al crecimiento demográfico y las densidades poblacionales, para que se atiendan y prevean las demandas de forma adecuada y oportuna.
- Equidad social: mediante la provisión de bienes y servicios se generan oportunidades a las que de forma cada vez más amplia y democrática distintos grupos poblacionales y personas deben poder acceder.
- Sostenibilidad ambiental: el uso y aprovechamiento en tiempo presente de recursos naturales y bienes colectivos, se lleva a cabo de forma tal que se preserven y de ser posible se mejoren para tiempos futuros.
- Competitividad económica: aprovechar las oportunidades presentes para mejorar la rentabilidad económica y social de la producción y la comercialización, de manera que el territorio y sus habitantes se proyecten al futuro con una oferta singular y calificada que ofrezca ventajas comparativas con respecto a otras ofertas municipales o regionales. Adicionalmente, la competitividad es inteligente y sostenible si no destruye el patrimonio del territorio y sus habitantes.
- Articulación de lo urbano con lo cantonal y de lo cantonal con lo regional: establecer una permanente relación entre centros urbanos, áreas rurales y zonas protegidas de cada cantón y entre éstos, la provincia respectiva y la GAM, de manera que se ligen las partes con el todo y el todo con las partes, identificando acciones y procesos tanto comunes como diferenciados de manera simultánea.
- Articulación de lo inmediato con lo estratégico: relacionar lo urgente con lo importante y las acciones del día a día con las soluciones estructurales y de largo plazo.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

- Articulación de los intereses públicos con los privados, dando siempre prelación a los públicos: las características del cantón son el resultado de múltiples acciones privadas (que siempre son las más abundantes) y públicas (que son menos pero pueden ser más estructurantes). Entre unas y otras debe existir coherencia y complemento en lugar de rivalidad y desencuentro, jugando los intereses públicos el papel de orientadores de las acciones dirigidas a satisfacer los intereses privados. Estas últimas deben tener un amplio campo de acción pero a la vez unos límites muy claros impuestos por el interés público. Cuando los intereses privados y los públicos marchan de la mano, ambos se benefician y mejoran sus resultados ya que si lo público funciona bien lo privado obtiene mejores resultados y si lo privado respeta lo público se generan beneficios para el conjunto de la sociedad.

Para generar mayores capacidades colectivas de análisis y diálogo en los líderes de opinión local, se deben promover la convergencia de distintos puntos de vista, la corresponsabilidad pública-privada como valor ético de lo público, la construcción de consensos por la vía de los argumentos (*no por las correlaciones entre mayorías y minorías*), la configuración de visiones globales en lo territorial, estructurales en lo temático y estratégicas en lo temporal. Por otra parte, todo lo anterior tendrá sentido si en los líderes de opinión local se consolidan las actitudes de hablar francamente, escuchar de forma sincera y disponerse a construir acuerdos para generar nuevas realidades. Este último aspecto se inspira en las reflexiones de Adam Kahane sobre cómo abordar y encontrar soluciones compartidas a problemas complejos.<sup>1</sup>

De esta manera, la sostenibilidad sociocultural se constituye en un aspecto definitivo para que exista apropiación ciudadana del ordenamiento territorial y por tanto del plan regulador.

### Cultura ciudadana

La cultura ciudadana consiste en la capacidad de los habitantes de un territorio para autorregularse, acatando de forma voluntaria pautas de comportamiento para tejer las relaciones sociales entre ellos y con el entorno que les rodea, de conformidad con un deber ser colectivamente asumido.

Para que la ciudadanía se autorregule se requiere que se den como mínimo los siguientes elementos:

Imaginario compartido, sean estos de presente o futuro (por ejemplo: construir un cantón ecoturístico con el trabajo de medianas y pequeñas empresas, descontaminar los ríos y convertir sus rondas en áreas de recreación pasiva).

Nociones colectivas claras y precisas de lo aceptable y lo inaceptable (por ejemplo: es inaceptable botar basura en la calle o irrespetar las normas urbanas), de manera que se consoliden reglas compartidas.

Actitudes y comportamientos que tengan una alta aceptación o una alta censura social (por ejemplo: altos niveles de aceptación hacia la preservación del patrimonio y altos niveles de censura social hacia la alteración de las características básicas de las edificaciones y los entornos patrimoniales)

### Credibilidad

La credibilidad determina en gran medida la legitimidad de las instituciones. La credibilidad de la ciudadanía hacia la municipalidad se incrementa cuando existen hechos contundentes que no dejan lugar a dudas sobre la buena orientación del gobierno. Sin embargo, mantener la credibilidad depende menos de esos hechos contundentes, y más de la calidad, coherencia y transparencia de la gestión pública que se desarrolla en un continuo de acciones y procedimientos a lo largo del período plurianual de cada administración local.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Una participación de calidad, en tanto información y comunicación constantes entre ciudadanía y gobierno local, puede contribuir de manera potente a fortalecer la mutua credibilidad, pero por si sola no la garantiza más allá de las personas directamente implicadas en los procesos de participación, razón por la cual afianzar la credibilidad demanda acciones constantes y complementarias a la participación, que ratifiquen de forma permanente la transparencia, la buena fe y de ser posible la eficiencia y la eficacia de las administraciones municipales. Estas acciones son el resultado de aplicar día tras día principios de gestión pública como los siguientes:

Sostener en público lo que se sostiene en privado

Manejar los recursos públicos como recursos sagrados

La razón de ser de la administración municipal es servir a los ciudadanos y nada puede estar por encima de esa misión.

El interés público debe primar siempre sobre el interés particular o de grupo

Hacer más y mejor, con lo menos posible

Cualquier ciudadano tiene los mismos derechos que el Alcalde

En su entorno inmediato, cualquier ciudadano tiene los mismos deberes que el Alcalde

Cuando se afianza la credibilidad, los gobiernos locales se convierten en referentes colectivos del deber ser y de pautas de comportamiento, lo cual puede contribuir de manera destacada a fomentar la cultura ciudadana.

Entre los elementos señalados (participación, sostenibilidad sociocultural, cultura ciudadana, credibilidad), se pueden crear importantes sinergias de mejora permanente. En efecto, la participación puede incrementar la sostenibilidad y la credibilidad y éstas a su vez pueden incrementar la cultura ciudadana, la cual a su vez puede redundar en el fortalecimiento de la participación.

Las acciones principales de este sistema de gestión social se darán en las áreas de participación y cultura ciudadana, buscando a través de ellas afianzar la sostenibilidad sociocultural y la credibilidad.

Desarrollo de la visión

El Guarco se perfila como un cantón de alta competitividad, tanto en el ámbito regional como nacional e incluso internacional, debido entre otras cosas a la gran diversidad de actividades productivas y culturales que la definen e identifican. En este sentido podemos señalar que en el campo productivo se destaca junto al cantón de Cartago como una región agrícola de gran productividad en Costa Rica, si tomamos en cuenta el reducido tamaño de su territorio, en este valle y en estas montañas se producen buena parte de las hortalizas del país y gran cantidad de ellas se exportan, tal es el caso de los mini vegetales, flores, chayotes, helechos, papas, remolachas, zanahorias, cebollas, fresas, tomates y otras muchas más.

En cuanto turismo, El Guarco tiene un alto potencial turístico por desarrollar sobre todo en las partes altas de la pre-cordillera de Talamanca, se destaca actividades como la producción de trucha, el turismo ecológico por sus vastas zonas protegidas como Zona Protegida de Río Navarro y Río Sombrero y la Reserva Río Macho entre otras, y su cultura y tradición en las artes primarias, como el teatro, la danza, la música, la pintura, contando con importantes exponentes a nivel local.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Al sur oeste de la Ciudad de El Tejar se ubica el sitio donde otrora se levantara la primera ciudad de Costa Rica y que se conoce como ciudad de El Lodo, cuna de la población de Costa Rica, en un valle que permite el disfrute de un paisaje montañoso distante. Con la construcción del nuevo hospital de Cartago, esta zona se convertirá en un importante pulmón económico del cantón.

Los ríos y afluentes viajan en el eje oeste este de la ciudad lo cual permite un planeamiento de redes de aguas asociados a los causes naturales que facilitarían el control de los actuales problemas de infraestructura sanitaria y de aguas pluviales y potenciaría una ciudad densa y polifuncional con una trama verde envidiable, dadas las características actuales de la mancha verde y al ancho de sus vías que permiten la incorporación de la vegetación y el transporte eficiente de personas.

### Planeamiento de escenarios posibles

Ahora bien el desarrollo de esta visión o modelo de ciudad económicamente activa y funcionalmente eficiente, dentro de un modelo de sostenibilidad con su entorno no podría desarrollarse sin identificar y abordar los temas críticos y en el caso que nos ocupa “El Borde de la Ciudad” Y “Su casco urbano” se convierten en dos de los más importantes, pues brindan la oportunidad de solucionar los problemas de vivienda y definir con claridad la franja de amortiguamiento o contención urbana en relación a los temas de alto riesgo y vulnerabilidad de la ciudad, al paisaje, y a los temas de vialidad y transporte, lo cual convertiría a El Guarco en una ciudad altamente atractiva para la inversión en sus diferentes modos de producción: Industria, Turismo, Servicios y Agricultura.

DISEÑO DE ESCENARIOS (Descripción del entorno futuro). En base a lo anterior se propone el siguiente esquema de escenarios:

Aprovechar el nuevo plan regulador para definir las áreas de amortiguamiento o contención urbana y el nuevo desarrollo urbano del centro de ciudad y sus bordes bajo modelos que incorporen la alta, media, y baja densidad para dar solución a problemas de vivienda que vinculen la movilidad, el paisaje y el símbolo a la percepción integral de la ciudad tanto de adentro hacia afuera como de afuera hacia adentro, brindan un escenario de equilibrio social, funcionalidad y armonía con el paisaje, deseable y competitivo en función a un modelo de desarrollo agroecoturístico.

El desarrollo expansivo y la conurbación es una realidad de nuestro crecimiento urbano, permitir su desmedido y acelerado comportamiento en pro de una economía libre y sin controles esperando que las distintas actividades productivas delimiten y definan el crecimiento de la mancha urbana, es un escenario posible pero insostenible, pues el principal atractivo de la región es su riqueza paisajística e histórica y la gran diversidad de producción, lo cual requiere de una protección adecuada a los recursos naturales y áreas de reserva.

Predeterminar el crecimiento de la ciudad de El Tejar hacia su periferia y establecer los principios urbanos que configuren una identidad propia en relación al paisaje y potencien la alta densidad y la multifuncionalidad para sacar el mejor provecho de su condición de núcleo regional, permite visualizar una vocación acentuada que deviene de la historia misma de la ciudad y su génesis, el plan de la gran área metropolitana de Costa Rica delimitará el crecimiento expansivo en pro de la protección de los recursos naturales por tanto visualizar la morfología urbana en alta densidad y su relación con el entorno físico y económico es un escenario posible y muy deseable.

### Visión Estratégica

A partir del escenario 1 se plantea la siguiente visión o modelo de borde de ciudad:

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Transformar el centro y borde de la ciudad de El Tejar en su carta de presentación ante los visitantes e inversionistas, realizando proyectos de vivienda interconectados por un sistema de vialidad y transporte eficiente que vincule las distintas y variadas zonas de producción del territorio y los distintos recorridos turísticos bajo requerimientos de sostenibilidad y estructuración del paisaje.

Rehabilitar el casco central de la ciudad de El Tejar a partir de una dinámica local, regional y nacional a partir de una estructura heredada en complicidad con una estructura posible que permita proyectar a la ciudad como destino turístico de nivel internacional, potenciando así todas sus oportunidades y minimizando al máximo sus debilidades ante el reto de la globalización.

Temas críticos del desarrollo de la periferia como medio de transición de lo urbano a lo natural.

Vialidad y transporte eficiente, a lo interno y externo al núcleo de la ciudad de El Tejar

Trama Verde y recuperación de bordes y riveras de causes

- Silueta urbana, bordes y crecimiento
- Densificación de las zonas urbanas periféricas
- Desarrollo del componente hotelero y servicios turísticos
- Administración local con alianzas solidarias con empresa privada e instituciones publicas
- Adoptar el Plan de desarrollo turístico del ICT como medio regional de integración económica, social y ambiental.

Conclusión: Aún y cuando pueda parecer que un tema o fenómeno particular de una ciudad pueda ser atendido independientemente de la Planificación Integral de la misma, la formulación de la Visión Estratégica de una ciudad o de uno de sus temas críticos como en este caso, debe partir del diagnóstico global de la ciudad, pues según la teoría consultada (Planificación Estratégica de ciudades, de José Miguel Fernández Gúell) dicha visión debe buscar la competitividad de la ciudad como un todo y encontrar su propio modelo de desarrollo. En este sentido hemos planteado que el Desarrollo del Anillo periférico y el acceso a la ciudad es un componente crucial en la formulación de la visión estratégica de la ciudad misma y por tanto su propia visión debe estar estrechamente ligada al modelo de ciudad que buscamos. Así mismo la rehabilitación urbana del casco central de la ciudad es otro tema crítico de la competitividad de la ciudad misma por lo que ambos temas son de trascendental importancia en esta investigación propositiva.

Estrategia de Gestión

La estrategia es el sendero que se decide tomar para pasar de una situación existente a una situación deseada. En el caso de El Guarco, la estrategia debe indicar cómo se va a transitar de una precaria cultura de la participación y de lo público, a la visión de futuro señalada.

A partir del encuentro constante del Comité de Enlaces Intermunicipales del Valle de El Guarco con el auspicio del CIVCO, Centro de Investigación de Vivienda y Construcción del Instituto Tecnológico de Costa Rica, seguir construyendo una cultura interinstitucional tendiente a crear políticas y directrices integrales a favor de la sostenibilidad del territorio y su respectivo desarrollo.

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

El acompañamiento técnico que realizarían el Instituto Tecnológico de Costa Rica consiste en la prestación permanente de servicios de información, formación y asesoría a los diversos actores cantonales, desde un conocimiento especializado en el tema motivo del acompañamiento, en este caso, monitoreo, en evaluación, análisis, diagnóstico, planes reguladores, participación y cultura ciudadana.

Además de contar con el conocimiento especializado, los equipos de profesionales acompañantes deben regirse por los siguientes criterios y actitudes:

No suplantar a las entidades y organizaciones acompañadas. Por el contrario, el trabajo del acompañante consiste en brindarles elementos a aquellas para que fortalezcan sus propias capacidades, ganen en autonomía y hagan lo más pronto posible prescindible la acción del acompañante.

Caminar a la par con los acompañados. No adelantarse demasiado ni marchar muy atrás de ellos, sino en lo posible caminar al mismo paso, construyendo juntos el camino.

Colocarse en los zapatos del acompañado y asumir que debe aprender de ellos y no solo enseñarles.

No imponer su criterio a los acompañados, sino mostrarles diversas alternativas para que ellos escojan y construyan su propio camino.

La información que brinde ha de ser clara, suficiente, pertinente y oportuna.

La formación que promueva debe desarrollarse con los siguientes criterios pedagógicos:

Diálogo de distintos tipos de saberes (académico, institucional, empírico). Este principio implica una valoración positiva de cada tipo de saber. No hay uno más importante en sí y por sí que otro, sino que son distintas formas de construir conocimiento que se deben y pueden retroalimentar para obtener mejores resultados.

Aprender haciendo (ejercicios, trabajos de campo, diseñar – ejecutar – evaluar). De acuerdo a este principio los procesos formativos no deben consistir solo en charlas, cátedras y sesiones de aula en las que el profesor es el único emisor de saber, sino que deben involucrar de forma vigorosa el trabajo de campo, los ejercicios individuales y grupales y la evaluación de experiencias.

Mostrar y preguntar: consiste en plantear varias alternativas frente a un problema y preguntar una y otra vez sobre la validez del análisis del problema y sus posibles soluciones, de modo que se pongan a prueba los argumentos y los involucrados en el proceso formativo seleccionen con fundamentos claros sus propias opciones.

Dejar aprender: la conjugación de los principios pedagógicos anteriores se orienta a permitir que los estudiantes aprendan por sí mismos con el apoyo de todas las herramientas conceptuales y metodológicas recibidas.

La asesoría debe ser exacta, oportuna y eficaz.

Se recomienda un acompañamiento durante los dos primeros años de vigencia del plan regulador, después de los cuales se espera que los propios actores locales hayan adquirido capacidades básicas para continuar aplicando por su cuenta el sistema de gestión social.

Capacidad de la gestión municipal en el ordenamiento urbano territorial



## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

En la actualidad la Municipalidad de El Guarco cuenta con una estructura administrativa compuesta por una Oficina de Ingeniería, Construcción y Catastro, Departamento de Recursos Humanos, Administración Tributaria (Bienes inmuebles y Valoración), Unidad Técnica Vial, Proveduría, Contabilidad, Tesorería y Oficina de la Alcaldía, además de la secretaria del Concejo Municipal.

De ellas la encargada de la gestión del Plan Regulador es la Oficina de Ingeniería, Construcción y Catastro, también existe la Comisión del Plan Regulador, función recargada a la Comisión de obras y Urbanismo.

Este departamento cuenta con dos computadoras con licencia de arc gis, una impresora multi-funcional, dos escritorios, 6 sillas, una mesa de trabajo, un archivador vertical, dos gaveteros pequeños, dos bibliotecas y un "video-beam" donados por PRUGAM.

El material precisaría ser completado con un plotter para la salida de mapas a escalas apropiadas para su consulta, aunque es posible suplirlo con subcontrataciones puntuales de servicios de impresión y ploteo. En cualquier caso, el coste de estos servicios podría amortizarse en poco tiempo con la compra de un plotter. Dados los avances de los Sistemas de Información Geográfica y su importancia en la gestión del territorio es imperante dotar a la oficina a cargo del Plan Regulador de los recursos tecnológicos y humanos a fin de lograr una eficiente gestión a tono con los tiempos.

Por otra parte deberá evaluar la capacidad instalada necesaria para dar respuesta a las demandas de consultas y modificaciones por parte de los ciudadanos, tanto en términos de personal como de recursos para ello. Sería precisa la implantación de un sistema de gestión (o sistema de calidad) apropiado, capaz de detectar y corregir las necesidades de personal y deficiencias que puedan observarse tras su puesta en marcha. Esto es, establecer procedimientos para la gestión de las consultas y solicitudes de licencias y permisos, modificaciones al plan regulador, etc. en tiempos de respuesta razonables

El equipo mínimo ideal para la gestión del Plan Regulador debiera contar con los siguientes perfiles profesionales: (con inclusión de género)

Un arquitecto urbanista

Un Ingeniero Civil

Un Geógrafo y/o experto en Ciencias Sociales y/o Ambientales con capacidad para el manejo de Sistemas de Información Geográfica.

Un licenciado en Derecho, con especialidad en Urbanismo.

Un topógrafo

Este personal debiera completarse con personal administrativo suficiente para atender las gestiones necesarias del departamento.

Componentes del sistema

Alianzas estratégicas

El primer paso para poner a marchar este sistema de gestión social, es la formalización de una alianza estratégica entre la Comisión de Seguimiento al Plan Regulador, la municipalidad, el ITCR y un medio de comunicación de amplia recepción y credibilidad en el cantón. La Comisión de Seguimiento y la municipalidad generarán información sobre la marcha del plan regulador, la universidad efectuará el acompañamiento técnico para la evaluación del plan regulador (seguimiento y monitoreo), fortalecer las capacidades de análisis y diálogo de todos los actores locales y de acatamiento a las normas urbanas, y el

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

medio de comunicación difundirá al conjunto de la ciudadanía los productos que se vayan generando en el proceso (evaluaciones periódicas, recomendaciones de mejoramiento, documentos de análisis, ....).

El documento de referencia para concretar dicha alianza sería este sistema de gestión social, el cual los involucrados podrán ajustar y modificar si así lo estiman necesario.

Una vez formalizada la alianza, la cual podría denominarse Comité de Gestión Social para El Guarco, él sería la encargada de poner en marcha los demás componentes del sistema, que se enuncian a continuación. El apelativo de “ciudadana” tiene sentido por los propósitos que la animarían, pero también porque el sistema de gestión social busca que los habitantes ejerzan sus derechos y cumplan sus deberes y que se constituyan en sujetos pensantes y actuantes en los escenarios de lo público.

Todas las líneas de acción que se describen a continuación están pensadas para dos años de ejecución, contados a partir del momento en que entré en vigencia el nuevo plan regulador o se aprueben las modificaciones al plan que ya está vigente. Al término de esos dos años, el Comité determinará cómo continuar desarrollando las líneas de acción de este sistema.

### Cultura ciudadana

Teniendo en cuenta los aspectos enunciados en el enfoque de este documento como determinantes para que exista cultura ciudadana (imaginarios, nociones colectivas, comportamientos), se plantean las siguientes líneas de acción:

Posicionar en el imaginario colectivo las políticas y orientaciones principales del Plan Regulador como factores definitivos de progreso y futuro para los habitantes del cantón. En particular se deben destacar: i) las políticas de desarrollo; ii) la estructura ecológica (zonas protegidas, rondas de ríos y recuperación de las mismas, zonas verdes, protección de los cuerpos de agua); iii) la relación entre usos del suelo y el peso específico de los usos más importantes; iv) el sentido de los requisitos planteados para los nuevos desarrollos urbanos; v) la estructura vial, destacando el papel de las ciclovías; vi) la importancia del patrimonio construido.

Construir de forma compartida el Decálogo Ciudadano del Plan Regulador.

Posicionar positivamente ante la opinión pública comportamientos ciudadanos respetuosos del plan regulador y a la vez posicionar negativamente los comportamientos que desconozcan el plan regulador.

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

LÍNEA DE ACCIÓN	DESCRIPCIÓN DE LOS PASOS A DESARROLLAR
<p><b>POSICIONAR EN EL IMAGINARIO COLECTIVO LOS ASPECTOS ESCENCIALES DEL PLAN REGULADOR</b></p> <p>Objetivo: consolidar una visión compartida sobre el tipo de cantón que se debe construir para mejorar la calidad de vida de los habitantes</p>	<p>El Comité diseñará un plan para posicionar los contenidos principales del Plan Regulador que incluirá:</p> <p>Artículos mensuales de periodismo investigativo.</p> <p>Programas radiales de opinión de 30 minutos cada uno de ellos y periodicidad mensual.</p> <p>Un paquete de dos o tres recorridos pedagógicos cantonales para estudiantes, docentes, organizaciones sociales y habitantes del municipio, por medio de los cuales se expliquen sobre terreno las principales disposiciones del plan regulador. Se buscará realizar cuatro recorridos cada mes para grupos de 30 personas cada uno de ellos.</p> <p>Se recomienda que los artículos de prensa, los programas de radio y los recorridos, aborden cada uno de ellos temas más específicos que genéricos. Por ejemplo: el centro urbano, la zona industrial, las áreas protegidas, el agua, las nuevas urbanizaciones, patrimonio histórico, etc. Todos los productos que se generen mediante estas actividades deben ser elaborados de forma tal que se puedan multiplicar y reutilizar en colegios, organizaciones, empresas, o en cualquier otro espacio que se estime conveniente.</p> <p>Difusión en sitios de encuentro ciudadano del cantón (pulperías, malls, farmacias,</p>

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

	<p>colegios, restaurantes, paradas de autobús, ...) de un afiche muy gráfico (<i>por ejemplo: mapa pedagógico de usos del suelo</i>) y con poco texto que sintetice aspectos centrales del Plan Regulador, en tamaño pliego y a cuatro tintas. Se sugiere editar 1000 afiches.</p> <p>Producción, entrega y explicación de un folleto de 12 páginas tamaño doble carta, con información relevante sobre los contenidos principales del plan regulador, mediante talleres para habitantes en reuniones de distrito y para estudiantes y docentes en reuniones de colegio.</p>
--	--

LÍNEA DE ACCIÓN	DESCRIPCIÓN POR PASOS A DESARROLLAR
<p><b>CONSTRUCCIÓN COLECTIVA Y APLICACIÓN DEL DECÁLOGO DEL PLAN REGULADOR</b></p> <p>Objetivo: establecer reglas del juego socialmente aceptadas que permitan afianzar valoraciones, actitudes y comportamientos ciudadanos respetuosos del ordenamiento territorial del cantón</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. El Comité convocará a representantes de residentes, comerciantes, industriales, y concejos de distrito, para construir en un taller un decálogo de comportamientos o mandamientos para el cumplimiento del plan regulador.</li> <li>2. Una vez definido el decálogo se convocará a un evento solemne en el cual los representantes de la sociedad civil y de la alcaldía lo firmarán públicamente, comprometiéndose a promoverlo y observarlo. El decálogo debe estar centrado no solo en el cumplimiento de las disposiciones del plan por parte de cada ciudadano, sino también en el control social del mismo, es decir, en la vigilancia para que no se desconozca o burle el plan regulador.</li> <li>3. Una vez adoptado y firmado el decálogo en el acto solemne mencionado, se fijará una impresión del mismo en múltiples lugares públicos y será materia de estudio en los centros educativos.</li> <li>4. Una vez promulgado y fijado el decálogo en lugares públicos, las autoridades municipales deben aplicar sin excepciones las sanciones de ley a quienes violen el plan regulador. Este comportamiento público generará al comienzo roces y tensiones, pero a mediano y largo plazo dará credibilidad.</li> </ol> <p>Ejemplos de las reglas del juego que podrían quedar incorporadas al decálogo: No iniciar ninguna construcción sin haber recibido por escrito el permiso respectivo; no botar basuras en las calles y espacios públicos, ni verter aguas servidas de ningún tipo a los ríos; no construir ningún tipo de estructura en las rondas de los ríos ni en las zonas de protección de las nacientes de agua; conversar con aquellos ciudadanos que puedan estar irrespetando el plan regulador y si es necesario denunciarlos; etc. Varios de los mandamientos serán disposiciones del plan regulador, las cuales adquirirán una fuerza singular al quedar también consignadas en este decálogo ciudadano.</p>

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

LÍNEA DE ACCIÓN	DESCRIPCIÓN POR PASOS A DESARROLLAR
<p><b>POSICIONAMIENTO DE COMPORTAMIENTOS RESPETUOSOS DEL PLAN REGULADOR</b></p> <p>Objetivo:</p> <p>Incrementar tanto la valoración positiva de comportamientos respetuosos del plan, como la censura social de los irrespetuosos al mismo, como forma de afianzar visiones compartidas y reglas del juego que estimulen la autorregulación ciudadana, es decir, el acatamiento voluntario de las normas.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cada trimestre se difundirán por la radio los comportamientos que hayan sido sancionados durante el mes respectivo, enfatizando no en las personas u entidades sancionadas, sino en los motivos y contenidos de la sanción, como una forma de afianzar la censura social y reforzar las normas del decálogo y del plan regulador.</li> <li>2. De la misma manera y en el mismo espacio radial, se reconocerán positivamente los comportamientos responsables con el plan regulador por parte de personas, grupos, organizaciones o entidades, dando una retribución de bajo costo económico, con el fin de que la ciudadanía no actúe en función de un premio sino de valores alojados progresivamente en su conciencia. Esas retribuciones pueden ser la entrega de libros u objetos, la proyección gratuita de una película cultural en la organización o entidad reconocida, la realización de un paseo guiado a una zona protegida en el que la municipalidad o el Comité solo aporte la guianza, etc.</li> </ol>

Participación

## PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Se establecerán mecanismos permanentes de información y diálogo entre habitantes, representantes de la sociedad civil y administración municipal, que posibiliten la incidencia de los ciudadanos en el seguimiento y monitoreo del Plan Regulador.

Para el efecto, al interior del Comité se conformará la Comisión Técnica de Seguimiento al Plan, integrada por tres personas, la cual llevará a cabo las siguientes actividades:

Análisis por indicadores de los informes de gestión del plan regulador, que la municipalidad presentará semestralmente al Comité.

Aplicación de una encuesta anual sobre conocimiento, percepción y valoración ciudadana del plan regulador y el cumplimiento del mismo.

Los resultados de la primera medición que se lleve a cabo, en las dos actividades anteriores, se adoptarán como la línea de base para el seguimiento del plan.

Presentación de informes semestrales a Foros Ciudadanos que el Comité convocará y que estarán referidos a la marcha del plan regulador. Dichos informes de la Comisión Técnica serán escritos y se expresarán pedagógicamente en presentaciones multimedia. Contendrán no solo datos y análisis sobre qué ha ocurrido en el semestre con el plan, sino recomendaciones para el mejoramiento de la gestión del plan, las cuales serán discutidas en estos Foros Ciudadanos por áreas temáticas como por ejemplo: usos del suelo, medio ambiente, crecimiento urbano, patrimonio construido, ferias, transporte público, eventos, etc.

Se requiere incorporar a este trabajo de monitoreo y seguimiento, entre otros, los siguientes indicadores:

PARA LOS INFORMES DE GESTIÓN DE LA MUNICIPALIDAD	PARA LA ENCUESTA DE CONOCIMIENTO, PERCEPCIÓN Y VALORACIÓN CIUDADANA
Porcentaje de cada una de las metas, alcanzado al finalizar cada trimestre	Nivel de conocimiento y valoración del PEMP
Porcentaje del monto total de recursos asegurados con fuentes municipales, nacionales o internacionales para ejecutar proyectos públicos de ordenamiento	Conocimiento y valoración de la Alianza Ciudadana
Cantidad de personas vinculadas a espacios de participación	Valoración de la gestión municipal y de la actitud de sus funcionarios hacia la ciudadanía y de las respuestas dadas a sus reclamos, demandas o peticiones

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

Cantidad y tipo de permisos de construcción solicitados y otorgados con una síntesis del expediente respectivo	Conocimiento y valoración de las disposiciones prioritarias del Plan Regulador
Cantidad y tipo de conflictos presentados en el trimestre por aplicación de las normas urbanas, manejo dado a los mismos, nivel de solución de cada uno de ellos y tiempo promedio de respuesta a reclamos y conflictos	Percepción de la relación entre plan regulador y mejora de la calidad de vida
Coherencia entre respuesta dada a reclamos /conflictos y Plan Regulador y coherencia de certificados de uso, visados, patentes y permisos, con Plan Regulador	Conocimiento y valoración de las acciones públicas y privadas relacionadas con el ordenamiento territorial, llevadas a cabo durante el semestre

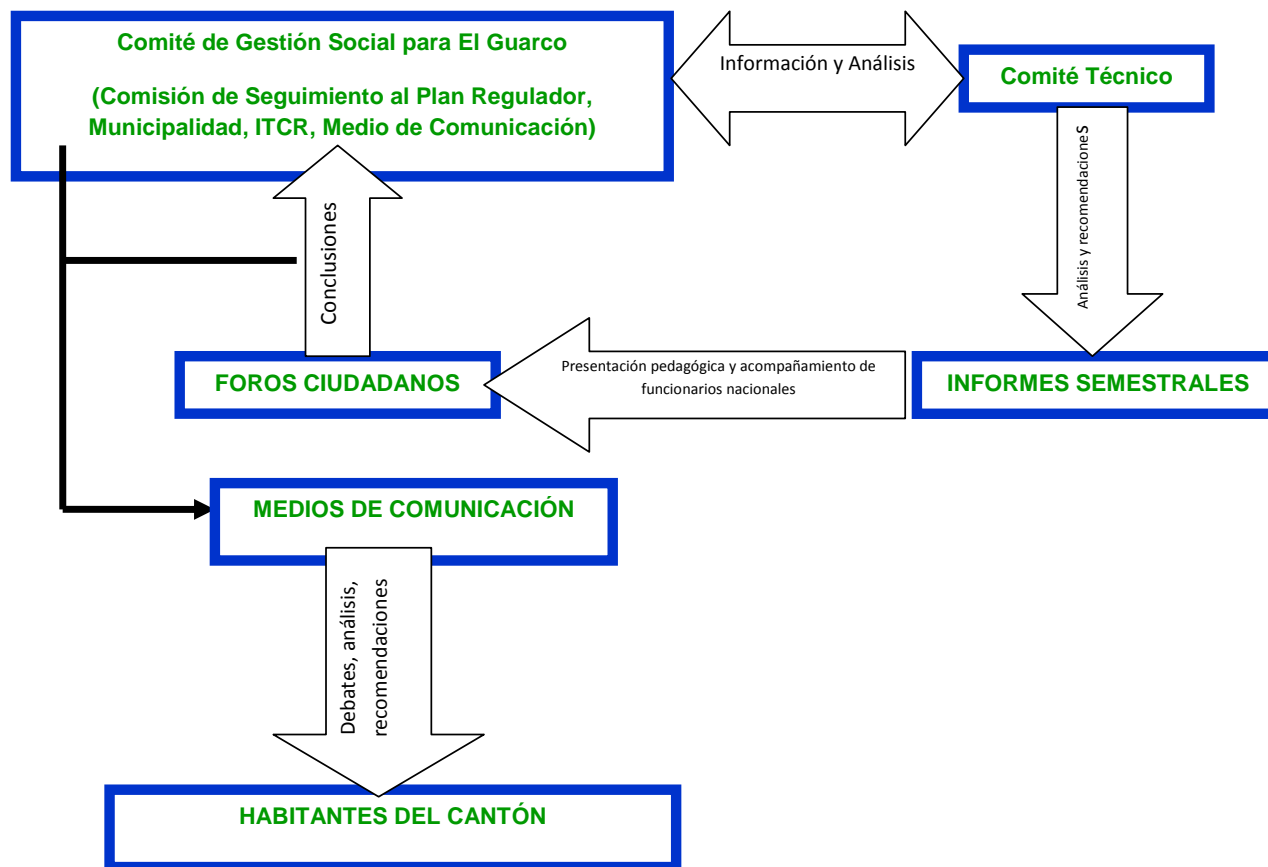
Con el fin de enriquecer el trabajo de evaluación planteado y de la Comisión Técnica, cuando se presenten los informes trimestrales y se realicen los foros ciudadanos, se invitará a funcionarios del INVU, SETENA y el MOPT, para que desde su experiencia hagan aportes adicionales a las recomendaciones formuladas por la Comisión Técnica.

Las recomendaciones que finalmente se adopten y se le formulen a la administración municipal deben tener un grado significativo de consenso al interior del Comité. Estas recomendaciones serán ampliamente difundidas a la ciudadanía por los medios masivos de comunicación local.

El siguiente gráfico expresa las relaciones que se darían entre distintas instancias, mecanismos y actores, en el componente de participación del sistema de gestión social:

El siguiente gráfico expresa las relaciones que se darían entre distintas instancias, mecanismos y actores, en el componente de participación del sistema de gestión social:

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO



Katherine Quirós Coto, Secretaria.—1 vez.—(IN2014045634).



## ANEXOS

PLAN REGULADOR DE EL CANTÓN DE EL GUARCO

ANEXO 1: TABLA DE ELEMENTOS INVENTARIADOS COMO PATRIMONIO HISTÓRICO ARQUITECTÓNICO

DEL CANTÓN DE EL GUARCO

Declaratoria	Decreto	Gaceta	Fecha	Distrito	Propietario	Tipo Edificio	Tipo Declaratoria
Ciudad del Lodo.	15098-C	7	10/01/1984	Tejar	Municipalidad de El Guarco.	Sitio	Interés Histórico Cultural
Silo para almacenar heno.	18475-C	195	14/10/1988	Tejar	Municipalidad de El Guarco.	Silo	Interés Arquitectónico
Ermita de Palmital.	29467-C	Alc. 33-C/91	14/05/2001	San Isidro	Temporalidades de la Iglesia Católica - Arquidiócesis de Cartago.	Templo Católico	Patrimonio Histórico Arquitectónico
Casa del Refugio Ojo de Agua.	04246-C	209	02/11/1974	San Isidro	Municipalidad de Pérez Zeledón.	Casa	Monumento Nacional
Escuela Dr. Carlos Luis Valverde Vega.	28393-C	20	28/01/2000	San Isidro	Junta de Educación de San Isidro de Concepción.	Escuela	Patrimonio Histórico Arquitectónico
Escuela Juan Ramírez.	28394-C	18	26/01/2000	Tobosi	Junta de Educación Escuela Juan Ramírez.	Escuela	Patrimonio Histórico Arquitectónico

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

ANEXO 2: INVENTARIO DE PROPIEDADES MAPA OFICIAL									
DISTRITO	NO_PLANO	NO_FINCA	AiO	AREA_PLANO	ESTAD_STIC	AREA_ARCVI	Coord_Este	Coord_Nort	Categoría
01 El Tejar	305219871983	104471	1983	1790.42	Zona Comunal Urb. La Rosita	1767.12	506419	1089371	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Zona de Facilidades Comunes Ur. La Fundación	313.08	506021	1087567	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Zona Comunal Urb. La Fundación 2	525.75	505732	1087431	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Zona Juegos Infantiles Ur. Tu Casa Barrio Nuevo	741.04	505395	1087664	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Delegación Fuerza Pública Barrio Nuevo	94.04	505485	1087934	Edificio público
01 El Tejar	303534491979	60612	1979	4450.70	Unidad Pedagógica de Barrio Nuevo	4435.18	505484	1088021	Escuela
01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Juegos Infantiles. Sin plano, sin ficha.	1033.84	505979	1087739	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Zona de egos Infantiles Urb. La Fundación	1499.06	506023	1087737	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	300000000000	152243	0000	-1.00	Zonas Comunes y Calles Urb. Cacique Guarco	22236.50	505854	1088034	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Área de facilidades comunales. Urb. Cacique Guarco	1308.67	505741	1088097	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Área de facilidades comunales. Urb. Cacique Guarco	503.65	505771	1088087	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Zona Comunal. Urb. Los Llanos.	1046.75	505712	1088110	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	302880861977	82793	1977	1705.59	Escuela JoséJoaquín Peralta	1640.67	504629	1088758	Escuela
01 El Tejar	304487111997	165221	1997	2038.26	Zona de Parque Infantil Urb. Las Catalinas	2113.39	505900	1088571	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	304486991997	165228	1997	3158.39	Zona de Parque Urb. Catalinas	3133.58	506017	1088317	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	304486971997	165226	1997	1085.95	Zona de Parque Urb. Catalinas	1099.50	506004	1088264	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	300000000000	90767	0000	-1.00	Plaza de deportes Hacienda Vieja	8467.49	507472	1088287	Plaza de deportes
01 El Tejar	304107651980	95161	1980	2425.01	Zona Comunal Los Sauces	2541.15	506974	1088363	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	304107681980	95163	1980	1520.80	Zona Comunal Los Sauces	1485.03	506941	1088284	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	304108631980	85313	1980	1492.12	Zona Comunal Los Sauces	1362.46	507109	1088161	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	305203731998	170036	1998	987.38	Zona de Parque Urb. Catalinas	1023.99	506105	1088631	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	304476961997	165223	1997	2242.09	Zona de Parque Urb. Catalinas	2287.26	506047	1088418	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	304477021997	165222	1997	236.11	Zona de Parque Urb. Catalinas	241.99	506031	1088382	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	304476981997	165227	1997	739.04	Zona de Parque Urb. Catalinas	766.33	506060	1088463	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	305203761998	170038	1998	1298.36	Zona de Juegos Infantiles Urb. Catalinas	1340.51	506083	1088570	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	305203801998	170037	1998	4043.28	Zona de protección Las Catalinas	4199.58	505974	1088759	Zona comunal y de parque

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

01 El Tejar	304487091997	165225	1997	2141.20	Zona Comunal Urb. Las Catalinas	2218.46	505850	1088585	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Zona de Parque Infantil Urb. Catalinas	1171.63	505789	1088732	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	309030241990	129603	1990	1000.00	Plantel Municipal	1058.62	505408	1088486	Edificio p-blico
01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Basílica Inmaculada Concepción	7783.48	506816	1088525	Templo
01 El Tejar	300000000000	86254	0000	-1.00	Zona de Parque Urbanización Hacienda Vieja Primer etapa	5073.17	507433	1088415	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	300557791992	-1	1992	3455.34	Escuela de La Asunción	3560.50	507698	1088512	Escuela
01 El Tejar	304012521980	44192	1980	-1.00	Prevista vial Hacienda Vieja	307.99	507627	1088345	Calle
01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Parque Central de El Tejar	6546.59	506717	1088555	Parque
01 El Tejar	308405061989	121485	1989	2808.04	Zona de Parque Urb. La Victoria	2918.68	506442	1088741	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	308405051989	121484	1989	1074.21	Zona Comunal Urb. La Victoria	1068.52	506448	1088620	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	308280941989	121483	1989	819.82	Zona de parque Urb. La Victoria	809.22	506540	1088550	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	300000401982	102676	1982	526.06	Fuerza Pública El Guarco	529.64	506563	1088516	Edificio p-blico
01 El Tejar	1046464	76800	2006	16200.00	Colegio Elías Leiva Quirós	16789.06	506595	1088828	Escuela
01 El Tejar	303222741996	197881	1996	673.73	Área Rectora de Salud de El Guarco	726.96	506640	1088759	Edificio p-blico
01 El Tejar	300317311992	135769	1992	8121.79	Escuela Ricardo Jiménez Oreamuno	8641.64	506766	1088654	Escuela
01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Municipalidad de El Guarco Palacio Municipal	1083.06	506709	1088646	Edificio p-blico
01 El Tejar	301491082010	234334	2010	0.00	Plaza de Deportes El Tejar	14360.93	506480	1088860	Plaza de deportes
01 El Tejar	308107612002	188981	2002	1050.27	Zona de Juegos Infantiles Urb. Catalinas	1092.69	505681	1088928	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Zona de protección Las Catalinas	1194.70	505824	1088856	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	305203791998	170034	1998	468.77	Zona Comunal Urb. Las Catalinas	468.90	505871	1088836	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	303356251979	64206	1979	1125.12	Zona Comunal Urb. Calderón	1198.89	506583	1089321	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	308878041990	127575	1990	476.80	Zona Comunal Villa Foresta	477.28	506718	1089341	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	305019251998	85423	1998	430.36	Calle Pública	443.35	506775	1089480	Calle
01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Cementerio de El Guarco.	5420.36	506712	1089279	Cementerio
01 El Tejar	308878051990	127574	1990	1037.73	Zona de Facilidades Comunes. Urb. Villa Foresta	1091.97	506765	1089295	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	308878031990	127576	1990	374.00	Zona de protección de río	390.27	506911	1089295	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Zona de Protección Ana Lucia	257.78	507163	1089435	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Parque El Silo	2857.40	507266	1089487	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	303712721996	159889	1996	1225.00	Tanques Elevados Silo-Calle Norte	1309.45	507472	1089476	Edificio p-blico
01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Plaza de El Silo	4307.87	507289	1089287	Plaza de deportes

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Zona de Protección Ana Lucia	1020.20	507159	1089493	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Zona protección de Río Urbanización Ana Lucia	2112.99	506930	1089394	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	301265821993	146730	1993	-1.00	FACILIDADES COMUNALES ANA LUCIA	5315.65	507006	1089427	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	0	40702	1998	-1.00	Zona de Facilidades Comunes Urb. La Fundación	1057.53	506055	1087832	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	516922	40702	1998	944.20	Zona de Facilidades Comunes Urb. La Fundación	860.02	506054	1087801	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	309386802004	234321	2004	-1.00	Plaza de deportes Barrio Nuevo	7141.63	505451	1087941	Plaza de deportes
01 El Tejar	300000000000	-1	0000	-1.00	Zona Comunal Los Sauces	3428.36	507002	1088354	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	309077881990	32322	1990	-1.00	Zona Comunal Urbanización La Fundaci%n 2	1991.88	505808	1087571	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	728042	202036	2001	1010.22	Zona de Facilidades Comunes Urb. Los Zorsales	1010.07	506342	1087851	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	728041	202029	2001	1151.32	Zona de Facilidades Comunes Urb. Los Zorsales	1151.26	506382	1087843	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	730267	202032	2001	1963.19	Zona de Facilidades Comunes Urb. Los Zorsales	1964.72	506422	1087844	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	728043	202030	2001	628.59	Zona de Facilidades Comunes Urb. Los Zorsales	635.35	506266	1087937	Zona comunal y de parque
01 El Tejar		0		0.00	Zona de Parque Urb. La Victoria	2918.68	506442	1088741	Zona comunal y de parque
01 El Tejar		0		0.00	Zona de Parque y Juegos Infantiles Urb. Catalinas	1405.57	505718	1088477	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	516925	40702	1998	2120.43	Zona de Protección de Río Purires Urb. La Fundación	2122.61	506063	1087638	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	308106382002	188982		13272.89	Zona Comunal Urbanización Las Catalinas	13868.93	505760	1088946	Zona comunal y de parque
01 El Tejar		0		0.00	Capilla La Asunción	555.50	507510	1088540	Templo
01 El Tejar		0		0.00	Salón Comunal de El Tejar	1416.87	506642	1088919	Zona comunal y de parque
01 El Tejar		0		0.00	Iglesia y Salón Movimiento Familiar Cristiano Sabana Grande	22106.57	505001	1089110	Templo
01 El Tejar		0		0.00	Plaza de deportes Sabana Grande	10310.24	504915	1089025	Plaza de deportes
01 El Tejar		0		0.00	Centro de Adaptación Social de Cartago	79976.77	508015	1088028	Edificio p-blico
01 El Tejar		0		0.00	Zona comunal y Capilla Hacienda Vieja	1835.71	507451	1088178	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	304012521980	44192	1980	-1.00	Prevista vial Hacienda Vieja	307.99	507647	1088450	Calle
01 El Tejar	302124341994	7125	1994	1538.57	Escuela Cacique Guarco	1543.02	506032	1089282	Escuela
01 El Tejar	303662831996	159733	1996	453.11	Zona de protecci%n de río Urbanizaci%n El Guarco	447.20	506921	1089384	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	303662841996	159732	1996	721.09	Zona Comunal Urbanización El Guarco	732.26	506904	1089386	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	3016058792012	244268	2012	232.00	Zona Comunal Urbanización Los Tejares	230.00	0	0	Parque
01 El Tejar	3016013412012	244269	2012	64.00	Zona Comunal Urbanización Los Tejares	71.73	0	0	Parque
01 El Tejar	3016036932012	244270	2012	464.00	Zona Comunal Urbanización Los Tejares	497.51	0	0	Parque
01 El Tejar		241701	2012	580.00	Juegos Infantiles Jacarandas	0.00	0	0	Zona comunal y de parque

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

01 El Tejar		241705	2012	1312.00	Area protección Jacarandas	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
01 El Tejar		241702	2012	400.00	Zona Comunal Jacarandas	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
01 El Tejar		241704	2012	578.00	Zona de parque Jacarandas	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	3015958772012	241703	2012	323.00	Juegos infantiles Jacarandas	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	304164671997	162202	1997	0.00	Zona de juegos infantiles Villa Andrea	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	304124161997	162203	1997	281.08	Zonas de facilidades comunales	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	3010891792006	205332	2006	442.89	Zona de Parque Urb. María del Rosario	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	3010882102006	205331	2006	801.00	Zona juegos infantiles Urb. María del Rosario	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	3010891712006	205530	2006	887.12	Zona de facilidades comunales	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	3013271692009	12572	2010	295.00	Zona de retiro Villa Andrea	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
01 El Tejar	304457731997	164565	1997	103.55	Servidumbre pluvial catalinas	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
02 San Isidro		0		0.00	Escuela de Guatuso	925.13	505766	1085888	Escuela
02 San Isidro		0		0.00	Cementerio de San Isidro	1948.42	505079	1087223	Cementerio
02 San Isidro		0		0.00	Plaza de deportes Higuito	5170.91	504323	1085968	Plaza de deportes
02 San Isidro	31432374010	234525	2010	6872.00	Plaza de deportes San Isidro	6668.55	505159	1086893	Plaza de deportes
02 San Isidro		0		0.00	Iglesia de Higuito	315.73	504370	1085856	Templo
02 San Isidro		0		0.00	Escuela Japón Higuito	1460.30	504417	1085940	Escuela
02 San Isidro		0		0.00	Zona Comunal Urbanización Alameda	2118.04	504967	1086929	Zona comunal y de parque
02 San Isidro		0		0.00	Parque Comunal	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
02 San Isidro	305403521984	110065	1984	0.00	Parque infantil Urbanización La Silvia	0.00	0	0	Parque
02 San Isidro		0		0.00	Escuela Carlos Luis Valverde Vega	0.00	0	0	Escuela
02 San Isidro	3014335472010	234352	2010	154.00	Vestidores deportivos y Centro Cultural Amubis	0.00	0	0	Escuela
02 San Isidro		0		0.00	Zona comunal Urbanización La Silvia	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
02 San Isidro		0		0.00	Zona comunal Urbanización La Silvia	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
02 San Isidro	305288791984	121584		230.30	Zona comunal Urbanización La Silvia	248.34	0	0	Zona comunal y de parque
02 San Isidro	307376871988	121582	1988	1732.58	Are de protección rio Lobo	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
02 San Isidro	30745001992	148383	1992	208.10	Área comunal lotificación navarro	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
02 San Isidro		0		0.00	Zona de retiro rio Sendas del Sol	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
02 San Isidro		0		0.00	Zona Comunal y de Parque Urbanización Sendas del Sol	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
02 San Isidro		0		0.00	Lote adulto mayor San Isidro	0.00	0	0	Zona comunal y de parque

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

02 San Isidro		0		0.00	Zona Comunal Urbanización Sendas del Sol	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
02 San Isidro	3013023022008	217251	2008	1013.78	Lote comunal Didier Carranza	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
02 San Isidro	30325291963	57540	1963	39455.25	Tajomunicipal	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
03 Tobosi		0		0.00	Iglesia de Tobosi	5601.51	501825	1087798	Templo
03 Tobosi		0		0.00	Cementerio de Tobosi	4938.09	501082	1087859	Cementerio
03 Tobosi		0		0.00	Escuela Juan Ramírez Tobosi	3948.06	501746	1087882	Escuela
03 Tobosi		0		0.00	Iglesia de Tablón	6140.67	499243	1086759	Templo
03 Tobosi		0		0.00	Plaza de deportes de Tobosi	5354.36	501746	1087784	Plaza de deportes
03 Tobosi		0		0.00	Plaza de Deportes de Barrancas	7757.48	503984	1087988	Plaza de deportes
03 Tobosi		0		0.00	Zona Comunal Urbanización Los Geranios	841.74	501940	1087993	Zona comunal y de parque
03 Tobosi		0		0.00	Escuela Mariano Guardia	1422.91	503981	1087915	Escuela
03 Tobosi	3013974982010	226960	2010	1879.00	Zona de parque y juegos infantiles Urb. Jardines Tobosi	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
03 Tobosi	3013967072010	226959	2010	875.00	Planta de tratamiento Jardines de Tobosi	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
03 Tobosi	30139604142010	226961	2010	0.00	Zona Comunal Urbanización Jardines de Tobosi.	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
03 Tobosi	3013960082010	226962	2010	477.00	Zona Comunal Urb. Jardines Tobosi	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
03 Tobosi	3010494342006	202799	2006	281.15	Facilidades comunales El Rómulo	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
03 Tobosi	3010476122006	202938		458.19	Área Comunal para pozo El Rómulo	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
03 Tobosi	3010472882006	202800	2006	599.66	Juegos Infantiles El Rómulo	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
03 Tobosi	0	0		56299.56	Finca Mastate	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
03 Tobosi	302170071994	1994		1543.78	Zona Parque Urb Barrancas	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
03 Tobosi	302170091994	157188	1994	169.23	Área juegos infantiles Urb. Barrancas	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
03 Tobosi	303840551997	0	1997	837.72	Escuela Juan Ramírez sin traspaso	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
03 Tobosi	303840571997	177249	1997	1743.90	Áreaprotección Santa Eduvigis	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
03 Tobosi	303889391997	0	1997	152.09	zona parque Santa Eduvigis	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
03 Tobosi	303840461997	0		0.00	Juegos Infantiles Santa Eduvigis	0.00	0	0	Zona comunal y de parque
03 Tobosi	303840561997	179482	1997	830.54	Áreaprotección Santa Eduvigis	0.00	0	0	Zona comunal y de parque

PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

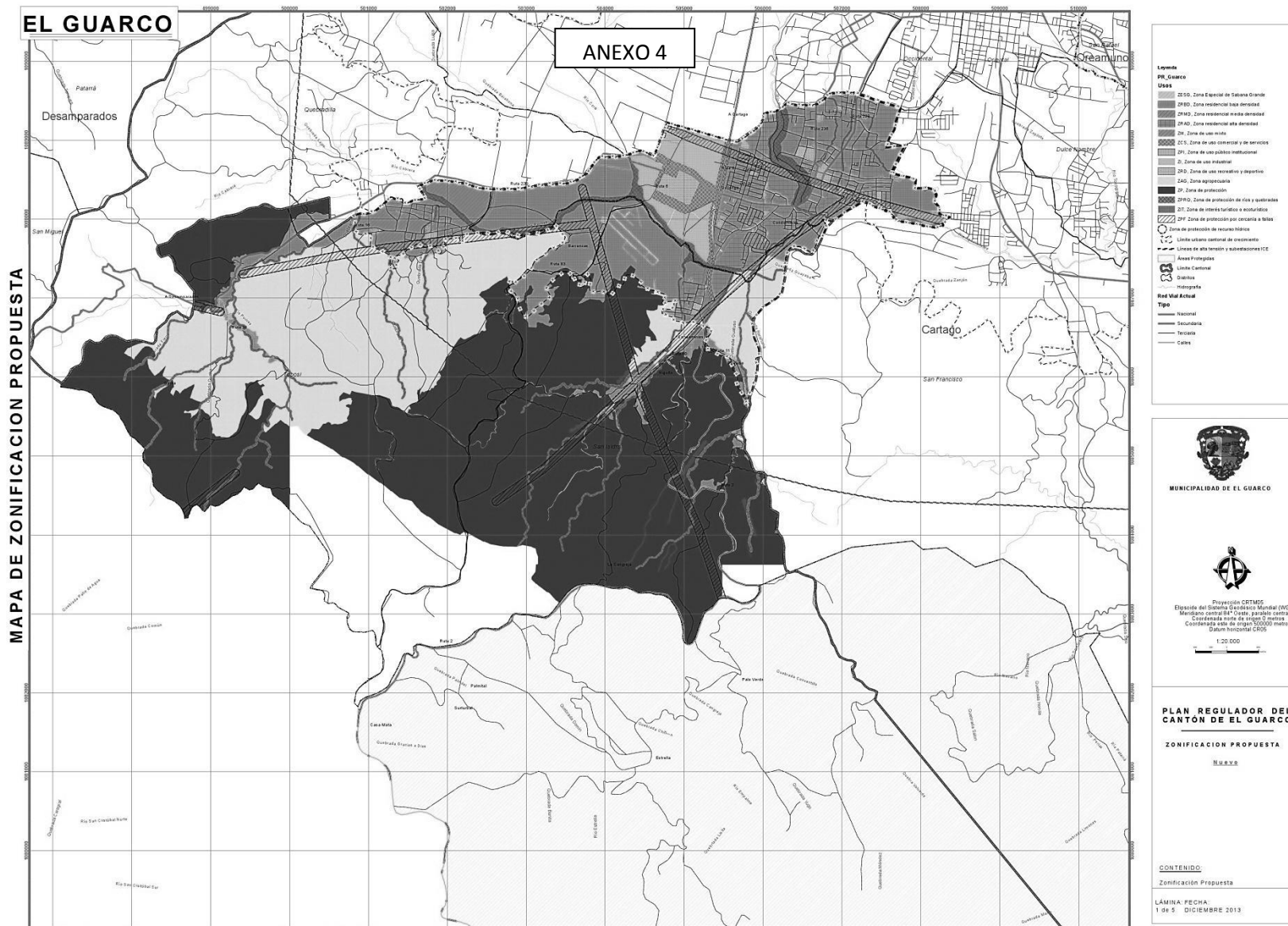
ANEXO 3: TABLA PLAN VIAL						
OBJECTID	Ruta_1	Longitud_1	Propuesta_	Actuación_	Derecho vi	Longitud
1	Ruta N236 (Taras - Tejar)	4.4 km	Nacional Secundaria	Potenciar	17,00 m	0.7 km
2	Ruta N228 (Molino - Tejar)	2.7 km	Nacional Secundaria	Potenciar	20,00 m	1.0 km
3	Calle El Carmen - Pitahaya - Tejar	3.3 km	Primaria	Potenciar	20,00 m*	0.5 km
4	Eje Metropolitano Sur (Los Diques – Cori - Linda Vista)	4.6 km	Secundaria	Completar	17,00 m	2.3 km
5	Hacienda vieja - Tejar	0.5 km	Terciaria	Potenciar	14 m	0.4 km
6	Red Interna El Tejar 01	0.5 km	Terciaria	Nueva	14 m	0.5 km
7	Jardines de Agua Caliente - Diques	1.0 km	Terciaria	Completar	14,00 m	0.5 km
8	Red Interna El Tejar 03	1.1 km	Terciaria	Completar	14 m	1.1 km
9	Red Interna El Tejar 02	0.4 km	Terciaria	Completar	14 m	0.4 km
10	Red Interna El Tejar 04	0.3 km	Terciaria	Nueva	14 m	0.3 km
11	Red Interna El Tejar 06	0.1 km	Terciaria	Nueva	14 m	0.1 km
12	Red Interna El Tejar 14	1.3 km	Terciaria	Completar	14 m	1.3 km
13	El Silo - Santa Rita	1.0 km	Terciaria	Completar	14,00 m	1.0 km
14	Guadalupe - Residencial Cartago	1.3 km	Terciaria	Completar	14,00 m	1.0 km
15	Red Interna El Tejar 09	0.5 km	Terciaria	Completar	14 m	0.5 km
16	Red Interna El Tejar 12	0.5 km	Terciaria	Completar	14 m	0.5 km
17	Red Interna El Tejar 16 (Eje Norte Sur Cementerio)	0.3 km	Terciaria	Nueva	14,00 m	0.3 km
18	Guadalupe - Tejar	1.6 km	Terciaria	Completar	14,00 m	1.0 km
19	Red Interna El Tejar 07	0.3 km	Terciaria	Nueva	14 m	0.3 km
20	Red Interna El Tejar 11	0.2 km	Terciaria	Nueva	14 m	0.2 km
21	Eje Metropolitano Sur (Paraíso - Desamparados)	21.8 km	Primaria	Completar	20,00 m	2.2 km
22	Calle Marginal Dique	5.2 km	Primaria	Rehabilitar	20,00 m	0.6 km
23	Red Interna El Tejar 10	0.4 km	Terciaria	Nueva	14 m	0.4 km
24	Red Interna El Tejar 13	0.3 km	Terciaria	Completar	14 m	0.3 km
25	Red Interna El Tejar 15	0.4 km	Terciaria	Nueva	14 m	0.4 km
26	Sabana Grande - Ruta 228	2.2 km	Primaria	Rehabilitar	20,00 m	0.4 km
27	Ciclovía Guadalupe 1	6.1 km	Ciclo vía	Ciclovía	2.20 m	1.2 km
28	De ruta 228 a Palo Blanco	3.0 km	Terciaria	Potenciar	14 m	3.0 km



PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

29	Entrada Ruta 2 a Iglesia de Barrancas	1.4 km	Secundaria	Nueva	14 m	1.4 km
30	De Iglesias de Barrancas a entrada de Tobosi	1.5 km	Secundaria	Potenciar	14 m	1.5 km
31	Ciclo vía Purires	1.8 km	Ciclo vía	Ciclo vía	2.20 m	1.8 km
32	Ruta N2	11.5 km	Nacional Primaria	Potenciar	50 m	11.5 km
33	Ruta N228	7.7 km	Nacional Secundaria	Potenciar	20 m	6.1 km
34	Red Interna San Isidro 01	0.1 km	Terciaria	Potenciar	14 m	0.1 km
35	Red Interna San Isidro 02	0.1 km	Terciaria	Completar	14 m	0.1 km
36	Red Interna San Isidro 03	0.1 km	Terciaria	Completar	14 m	0.1 km
37	Higuito 1	0.8 km	Terciaria	Potenciar	14 m	0.8 km
38	Higuito 2	0.1 km	Terciaria	Potenciar	14 m	0.1 km
39	Higuito - Palo Blanco Ruta turística Plan GAM	3.3 km	Terciaria	Potenciar	14 m	3.3 km
40	Cementerio de Tobosi - Tablón	2.2 km	Terciaria	Potenciar	14 m	2.2 km
41	Barrio La Cruz - Tobosi	0.9 km	Terciaria	Potenciar	14 m	0.9 km
42	Calle Martínez Tobosi	1.5 km	Terciaria	Potenciar	14 m	1.5 km
43	Centro Tablón	0.5 km	Terciaria	Potenciar	14 m	0.5 km
44	Ciclo vía El Guayabal - Guatuso	4.3 km	Ciclo vía	Ciclo vía	2.20 m	4.3 km
45	Red Interna El Tejar 05	0.3 km	Terciaria	Nueva	14 m	0.3 km
46	Ciclo vía Los Diques	1.4 km	Ciclo vía	Ciclo vía	2.20 m	1.4 km
47	Ciclo vía Hacienda Vieja - La Victoria	M	Ciclo vía	Ciclo vía	2.20 m	2.5 km
48	Ciclo vía Quebradilla	12.6 km	Ciclo vía	Ciclo vía	2.20 m	4.9 km
49	Red Interna El Tejar 08	0.1 km	Terciaria	Nueva	14 m	0.1 km
50	La Rueda Río Purires	0.9 km	Calles	Nueva	20 m	0.9
51	Ruta turística POTGAM	12.5 km	calles	Potenciar	14m	12.5km
53	Ruta N 228	7.7 km	Nacional Secundaria	Potenciar	20 m	6.1 km
55	Municipalidad Kinder El Tejar	0.09	Calles	Nueva	14 m	0.09 km
58	Red Interna El Tejar 09	0.5 km	Terciaria	Completar	14 m	0.5 km
59	Calle Hnos. Montero	0.9 km	calles	Completar	14 m	0.9 Km
60	Entrada Ruta 2 a Calle Guayabal	1 km	Secundaria	Nueva	14 m	1 km

# PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO



# PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

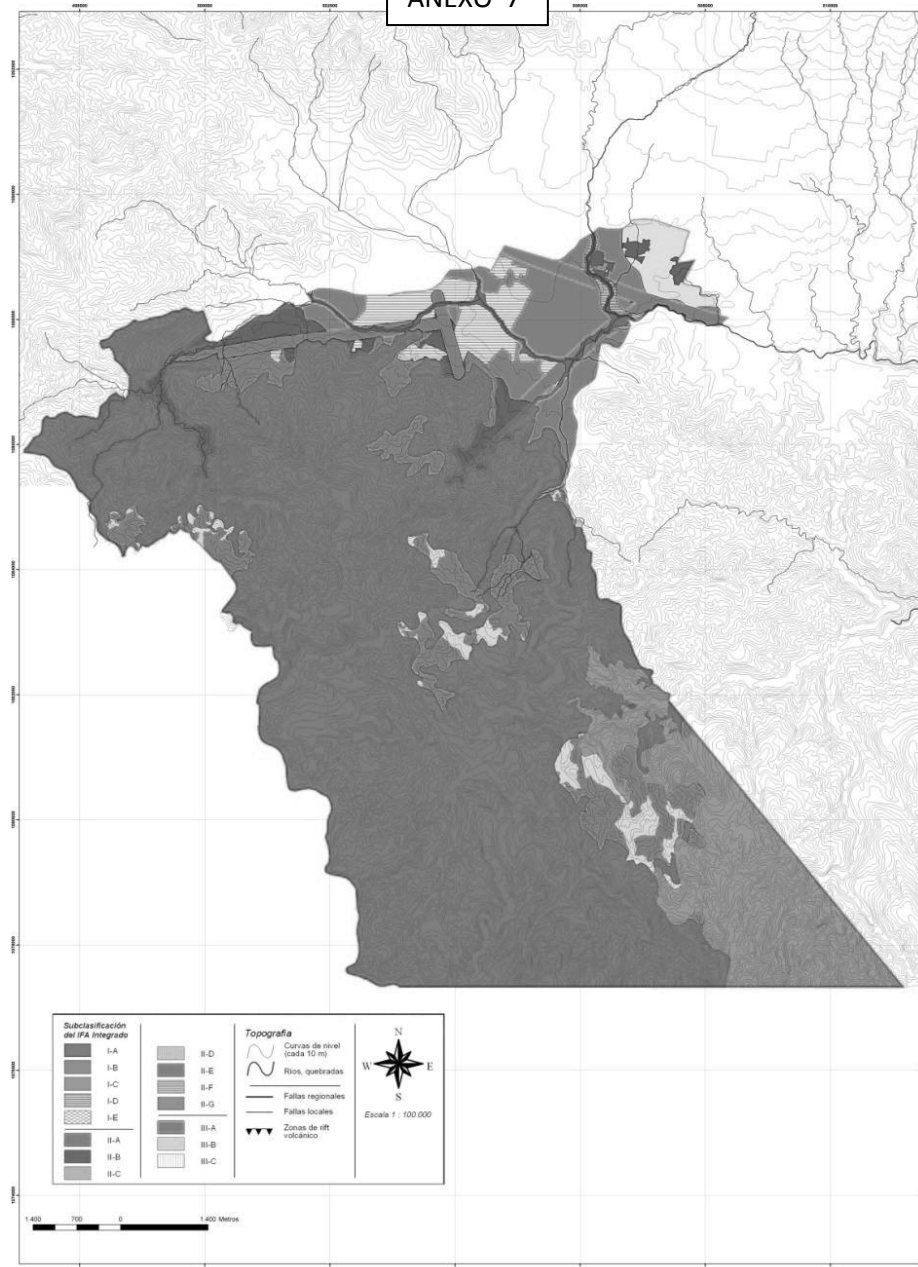


# PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO



# PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

## ANEXO 7



# PLAN REGULADOR DE EL CANTON DE EL GUARCO

## ANEXO 8

