

ALCANCE N° 11

REGLAMENTOS

MUNICIPALIDAD DE ESPARZA

MUNICIPALIDAD DE QUEPOS

REGLAMENTOS

MUNICIPALIDADES

MUNICIPALIDAD DE ESPARZA

PROYECTO DE REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS DE LA MUNICIPALIDAD DE ESPARZA

El Concejo Municipal del Cantón de Esparza con fundamento en lo establecido en los artículos 169 y 170 de la Constitución Política, artículos 4 inciso a), 13 inciso c) y 43 del Código Municipal, Ley N° 7794, artículos 60 inciso c) y 69) de La Ley Orgánica Del Ambiente N° 7554, artículos 10 inciso 8) de la Ley de Biodiversidad N° 7788, La Ley de Gestión Integral de Residuos N° 8839; mediante acuerdo tomado en sesión ordinaria de fecha lunes 21 de noviembre de 2016, según artículo XXX, inciso , del Acta N° 30-2016, aprueba el presente Reglamento para la Gestión Integral de los Residuos Sólidos de la Municipalidad de Esparza, por lo que se conceden 10 días hábiles de ley una vez realizada su publicación, para que los interesados presenten las observaciones u oposiciones.

CAPÍTULO I Generalidades

Artículo 1°—**Objetivo general.** El presente Reglamento tiene como objeto establecer las regulaciones y procedimientos en la recolección, disposición y aprovechamiento de los residuos sólidos ordinarios generados en el cantón de Esparza; por tanto, define las responsabilidades de los diferentes actores del cantón; regula la recolección clasificada, el transporte, almacenamiento temporal, valorización, tratamiento y disposición final adecuada de residuos sólidos; define y establece la estructura institucional y operativa necesaria para cumplir la gestión integral de residuos sólidos y complementa las regulaciones nacionales en materia de gestión de residuos.

Artículo 2°—**Alcances.** Este reglamento es de acatamiento obligatorio para todas las personas, físicas, jurídicas, públicas o privadas, generadoras de residuos sólidos ordinarios de competencia municipal, que se encuentren localizados dentro del ámbito territorial del cantón de Esparza

Artículo 3°—**Glosario.**

Acopio: Acción tendiente a reunir residuos sólidos en un lugar determinado y apropiado para su separación y comercialización

Almacenamiento temporal: Depósito de los residuos o desechos sólidos durante un período corto, en contenedores previos a su recolección, tratamiento o disposición final.

Aprovechamiento: Conjunto de acciones cuyo fin es mantener los materiales que los constituyen en los ciclos económicos o comerciales, mediante su reutilización, manufactura,

rediseño, reprocesamiento, reciclado y recuperación de materiales secundarios con lo cual no se pierde su valor económico.

Centro de acopio comunal: Instalación comunal, con el equipamiento necesario, para el almacenamiento de residuos sólidos valorizables generados por los vecinos, previo a la recolección segregada por parte de los vehículos respectivos para su transporte a un centro de recuperación de materiales.

Centro de recuperación de materiales: Es un sitio permanente de recepción y almacenamiento temporal de residuos para su valorización, donde los materiales recuperables pueden ser pesados, clasificados, separados y preparados de acuerdo a su naturaleza (p.ej. plástico, cartón, papel, vidrio y metales) para su posterior comercialización.

Clasificación: Actividad de ordenar por tipo de residuos y características los materiales de desecho para su posterior aprovechamiento.

Contenedor: Recipiente destinado al depósito temporal de los residuos sólidos.

Compostaje: Técnica que permite la descomposición de la materia orgánica biodegradable en forma controlada para lograr un producto utilizable como mejorador de suelo.

Desecho: Material que una vez utilizado o por cualquier otra razón, no es funcional a la persona que lo adquirió.

Disposición final: Acción de depositar o confinar permanentemente residuos sólidos en sitios o instalaciones cuyas características sean de un sitio diseñado para este fin.

Fuente de generación: Lugar donde se generan los residuos.

Generador: Persona física o jurídica, pública o privada, usuaria del servicio municipal de recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos que produce.

Gestión integral de residuos: Conjunto articulado e interrelacionado de acciones regulatorias, operativas, financieras, administrativas, educativas, de planificación, monitoreo y evaluación para el manejo de los residuos, desde su generación hasta la disposición final.

Municipalidad: Para efectos del presente Reglamento, siempre que sea indicado, la Municipalidad debe entenderse como la Municipalidad de Esparza.

Plan Municipal de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PMGIRS): Instrumento que define la política cantonal en la materia y orientará las acciones municipales y/o cantonales en el tema dentro del área de su competencia. Es resultado de un proceso de planificación que se elabora de preferencia de forma participativa por la municipalidad incorporando los diversos actores del cantón.

Recolección: Actividad realizada para el recaudo de los residuos sólidos ordinarios o reciclables para su posterior transporte a una planta de tratamiento y disposición final o centro de recuperación de materiales.

Reciclaje: Sometimiento de un material usado a un proceso para que se pueda volver a utilizar, como someter repetidamente una materia a un mismo ciclo, para ampliar o incrementar los efectos de este.

Recolección segregada: Servicio de recolección separada de residuos sólidos previamente clasificados en la fuente de generación según el tipo de material que permite que puedan ser valorizados.

Reducción: Actividad que permite disminuir la cantidad de residuos sólidos generados o dispuestos por una persona.

Relleno Sanitario: Método de ingeniería para la disposición final de los residuos sólidos que se generan en el cantón de acuerdo con el Reglamento de Rellenos Sanitarios.

Residuos: Material sólido, gaseoso o líquido contenido en un recipiente o depósito, cuyo generador o poseedor desea o debe deshacerse de él, y que puede ser valorizado o tratado responsablemente.

Residuos de construcción y demolición: aquellos residuos sólidos generados en faenas tales como: la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios, y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales.

Residuo de manejo especial: Aquellos residuos ordinarios que por su volumen, su cantidad, sus riesgos potenciales, sus necesidades de transporte, sus condiciones de almacenaje o su valor de recuperación, requieren salir de la corriente normal de residuos ordinarios.

Residuo orgánico. Residuo fácilmente biodegradable sólido o semisólido, de origen animal o vegetal, que puede ser descompuesto y aprovechado por medio del compostaje.

Residuo peligroso: Aquel que por sus características corrosivas, explosivas, radioactivas, tóxicas, infecciosas, biológicas, inflamables, combustibles, punzocortantes o la combinación de ellas pueden causar daños a la salud de las personas y al ambiente. Se considerará como residuo peligroso originado en las unidades habitacionales, entre otros, los siguientes: medicinas vencidas, termómetros de vidrio, lámparas fluorescentes, luminarias, baterías, sustancias inflamables (restos de pinturas y disolventes), aceites usados, equipos Electrónicos y agujas para inyectar u otros objetos punzo-cortantes.

Residuo sólido ordinario: Residuos de carácter doméstico generados en viviendas y en cualquier otra fuente cuyas características permiten que no sean fuente directa de peligro para la salud o el ambiente. Se excluyen los residuos de manejo especial o peligroso como los que son producto de la actividad industrial y los de la actividad médica y farmacéutica.

Residuo sólido valorizable: Residuo que tiene valor de reúso o tiene potencial de ser valorizado a través de procesos de reciclaje o compostaje.

Residuo sólido voluminoso o no tradicional: Aquellos objetos dispuestos por sus propietarios en forma esporádica, al haber terminado su vida útil, los cuales por su tamaño, peso o características no son aptos para la recolección ordinaria y requieran de un servicio especial de recolección; como refrigeradores, calentadores de agua, estufas, colchones, lavadoras o cualquier mueble de características similares.

Separación: Formar grupos homogéneos de elementos, que estaban mezcladas con otros.

Separación de los residuos: Procedimiento mediante el cual se evita desde la fuente de generación que se mezclen los residuos sólidos, lo que permite que éstos se dispongan de forma clasificada y separada, con fines de recolección.

Tratamiento: transformación de los residuos o partes específicas a nuevos productos o al cambio de las características, como son el reciclaje, compostaje, tratamiento mecánico biológico, tratamiento térmico, entre otros.

Usuario: Tiene la categoría de usuario para los efectos de la prestación de los servicios aquí regulados, toda persona física y jurídica, que resulte afectada o beneficiada de los servicios de la Gestión Integral de Residuos Sólidos (GIRS).

Valorización: Conjunto de acciones asociadas cuyo objetivo es dar un valor agregado a los residuos para los procesos productivos mediante la recuperación de materiales y/o el aprovechamiento energético y el uso racional de los recursos.

Artículo 4°—**Propiedad de los residuos.** Los residuos sólidos generados en el cantón de Esparza, serán propiedad y responsabilidad de la Municipalidad, en el momento de que los usuarios del servicio público, sitúan o entregan los residuos para su recolección de conformidad con el reglamento respectivo. Sin embargo, la Municipalidad podrá otorgar el derecho de la recolección y la valorización a terceros, calificados de forma previa.

CAPÍTULO II Educación

Artículo 5°.—**Proyectos educativos.** La Municipalidad fomentará proyectos que promuevan el desarrollo de una cultura ambiental orientada a la búsqueda de soluciones de la problemática sobre el manejo responsable de los residuos sólidos, en instituciones públicas del Cantón y finalmente a la comunidad en general.

Artículo 6°—**Reconocimiento.** La Municipalidad podrá dar reconocimientos a las instituciones públicas que participen en la realización de los proyectos de la Unidad Ambiental, así como a aquellas organizaciones que de manera independiente ejecuten proyectos con un impacto positivo ambiental, importante para la comunidad.

CAPÍTULO III De las atribuciones y obligaciones municipales

Artículo 7°—**Responsable de la GIRS.** Para el cumplimiento e implementación de este reglamento y de otra legislación nacional vigente en la materia, la Municipalidad a través de la Gestión de Ordenamiento Territorial y Servicios Públicos con la colaboración de la unidad de Servicios Ambientales, serán las entidades responsables de la gestión de los residuos sólidos en el cantón. La administración y el Concejo Municipal dotarán a estas dependencias del personal técnico y profesional necesario, así como del presupuesto adecuado para cumplir con sus funciones.

Artículo 8°—**De las competencias municipales en la GIRS.** De conformidad con la legislación vigente, la Municipalidad es responsable en materia de Gestión Integral De Residuos Sólidos, de las siguientes competencias:

- a) Prestar los servicios de recolección, recuperación, transporte y disposición final de residuos sólidos ordinarios.
- b) Realizar la limpieza de caños, acequias, alcantarillas, vías, plazas y zonas públicas (parques y ornato).
- c) Concertar pactos, convenios o contratos con personas o entidades externas, para la prestación de dichos servicios en su totalidad o solamente parte de estos, así como garantizar el cumplimiento de sus funciones.
- d) Establecer convenios con otras municipalidades para prestar los servicios de gestión integral de residuos sólidos o parte de estos en conjunto.
- e) Aprobar y aplicar las tasas correspondientes por dichos servicios.
- f) Aplicar sanciones en caso del incumplimiento de la legislación vigente.
- g) Acatar los reglamentos y directrices que dicte el Ministerio de Salud, en la materia.
- h) Elaborar y aprobar el Plan Municipal de Gestión Integral de Residuos Sólidos de competencia municipal.

Artículo 9°—**Funciones de la Unidad de Servicios Ambientales y el Departamento de Servicios Públicos.** Es atribución y deber en materia de gestión integral de residuos sólidos, a través de su personal y en coordinación con otras unidades municipales, de conformidad con su competencia, lo siguiente:

- a) Ejercer la dirección y supervisión sobre los encargados de Cuadrilla.
- b) Administrar y fiscalizar la correcta prestación del servicio público de manejo integral de residuos sólidos de competencia municipal objeto del presente reglamento, ya sea ejecutado en forma directa o por concesión.
- c) Establecer el registro de empresas y particulares autorizados para la prestación de servicios de gestión integral de residuos sólidos, de competencia municipal a que se refiere este reglamento.

- d) Establecer y mantener actualizado el registro de los grandes generadores de residuos sólidos de competencia municipal.
- e) Organizar administrativa y operativamente el servicio público de aseo urbano de competencia municipal y formular el programa anual del mismo de acuerdo al Plan Municipal de Gestión Integral de Residuos Sólidos.
- f) Realizar campañas de prevención y minimización, acopio, reúso, recuperación y separación de los residuos valorizables contenidos en los residuos sólidos de competencia municipal.
- g) Implementar acciones y mecanismos preventivos a efecto de evitar que se arrojen, derramen, depositen o acumulen residuos en espacios públicos que pudieran causar daño a la salud, entorpezcan la libre utilización de los mismos o perjudiquen la imagen urbana.
- h) Fomentar entre las comunidades y empresa privada, la correcta separación de los residuos sólidos de competencia municipal, en las fuentes de generación.
- i) Dar aviso a las autoridades competentes de la presencia de residuos peligrosos y de manejo especial durante la prestación del servicio público de recolección y aseo urbano de competencia municipal.
- j) Establecer e informar a la población las rutas, horarios y periodicidad en que se prestará el Servicio Público de aseo urbano de competencia municipal.
- k) Procurar la utilización de instrumentos y maquinaria de forma tal que permita la optimización de sus funciones y recursos.
- l) Prohibir la separación de los residuos en los camiones de recolección o transporte de residuos sólidos.
- m) Promover el establecimiento de centros de recuperación.
- n) Mantener sistemas de datos detallados que integrarán el Sistema de Información sobre la gestión integral de residuos, que contendrá la información relativa a la situación local, los inventarios de residuos generados, la infraestructura disponible para su manejo, las disposiciones jurídicas aplicables a su regulación y control y otros aspectos que faciliten el logro de los objetivos de la Ley y de los ordenamientos que de ella emanen.
- o) Coordinar con otras autoridades municipales para la aplicación de acciones conjuntas en la prevención y gestión integral de residuos sólidos de competencia municipal.
- p) Estimular y promover con la población las actividades necesarias para el auxilio en la vigilancia y cumplimiento del presente reglamento.
- q) Coordinar con las autoridades nacionales, en la vigilancia del cumplimiento de la normativa vigente.
- r) Coordinar con las autoridades nacionales para la ejecución de las disposiciones legales aplicables en materia de residuos de manejo especial y peligroso.
- s) Coordinar las acciones con el Comité Interinstitucional del Plan Municipal de Gestión Integral de Residuos Sólidos para la implementación del mismo.
- t) Las demás facultades y atribuciones que otorgan el presente ordenamiento y disposiciones legales aplicables.

CAPÍTULO IV

Del manejo integral de los residuos sólidos

Artículo 10.—**De las responsabilidades.** Tanto los generadores, como las entidades autorizadas por la Municipalidad para el manejo de algunas de las etapas de la gestión de los residuos sólidos en el cantón, son responsables de acatar las disposiciones establecidas en este reglamento.

Artículo 11.—Responsabilidades del generador.

1. Almacenar temporalmente los residuos generados en su casa o terreno de tal forma, que no causen ningún impacto ambiental y/o riesgo a su salud o de otras personas de la comunidad.
2. Colocar los residuos sólidos generados a partir de las 05:00 horas del día de la recolección, de tal forma que no causen impactos ambientales o de salud.
3. Colocar las bolsas conteniendo los residuos sólidos ordinarios a disposición del ente recolector, debidamente empacados de conformidad con las características de cada tipo de residuo, en un sitio de fácil acceso y recolección según las rutas y horarios establecidos por la municipalidad, evitando la obstrucción peatonal, vehicular y escorrentía de aguas pluviales.
4. Los residuos a ser recolectados tienen que estar dentro de bolsas o recipientes cerrados. Los recipientes desechables pueden ser bolsas plásticas o de características similares. Estas deberán cumplir con las siguientes condiciones:
 - a) Su resistencia deberá soportar la tensión ejercida por los residuos contenidos y por la manipulación.
 - b) Su capacidad no debe exceder los 25 kilogramos de peso.
 - c) Su color debe estar de acuerdo a: el rojo únicamente para residuos peligrosos, transparentes para residuos valorizables o reciclables y para residuos no aprovechables cualquier color exceptuando los anteriormente mencionados.
 - d) Deberán poder cerrarse adecuadamente, de tal forma que estando cerrados no permitan la entrada de agua, insectos o roedores, ni el escape de líquidos.
 - e) Los recipientes reutilizables deberán ser de tal forma que estando cerrados no permitan la entrada de agua, insectos o roedores, ni el escape de líquidos. Estarán hechos de material liso e impermeable que permita su lavado y limpieza; asimismo, su volumen y peso no deberán afectar la salud ni la seguridad de los trabajadores que los manipulen.
 - f) Los contenedores colectivos deben tener tapas superiores de un material duradero que resguarden los residuos de las inclemencias del tiempo y/o puertas laterales para que los operarios recolectores puedan extraer fácilmente los residuos. La limpieza de estos contenedores es responsabilidad de los usuarios del servicio.
 - g) Por condiciones de acceso, en sitios donde no transite el camión recolector quienes habiten a una distancia menor a 250 metros, deberán trasladar sus residuos ordinarios al punto más cercano por donde pasa el camión recolector.
5. En las zonas donde la Municipalidad ofrece el servicio de recolección separada, de residuos valorizables, los mismos tienen que ser separados desde su generación y puestos al servicio de la recolección, el día asignando para la recolección exclusiva de este tipo de material. La identificación del tipo de residuo (material valorizable, residuo sólido ordinario) tiene que ser facilitada por el recolector.
6. Los residuos valorizables tales como vidrio, papel, cartón, plástico y aluminio entre otros, deben ser entregados, en el horario establecido, secos y libres de residuos orgánicos. El ente recolector podrá modificar o establecer nuevas condiciones para su separación, embalaje y recolección, que serán comunicadas previamente a los usuarios en forma escrita.
7. Entregar sus residuos sólidos, separados en diferentes recipientes o colocarlos en el contenedor colectivo.
8. Los residuos punzo-cortantes deberán ser empacados individualmente, de tal forma que no constituyan un riesgo para la salud del personal recolector.

9. Colocar los residuos en el suelo o en una canasta metálica de baja altura, al frente de su propiedad en la margen de la vía pública, preferiblemente con techo, o en un contenedor colectivo, de tal forma que no puedan ser alcanzados por animales.
10. En zonas, donde se ofrece recipientes colectivos, el generador tiene que depositar sus residuos sólidos en el mismo, garantizando que serán cerrados después de su uso.
11. Mantener limpios los sitios con los contenedores o los recipientes en donde se disponen los residuos sólidos en espera de su recolección.
12. En caso que los residuos sean esparcidos en la vía pública por cualquier circunstancia antes de ser recolectados, el generador y el dueño del inmueble está en la obligación de recogerlos y depositarlos nuevamente en un recipiente adecuado.
13. El generador no debe colocar sus residuos directamente en el camión recolector, esta labor puede ser realizada únicamente por los funcionarios encargados del servicio de recolección.
14. Si los residuos sólidos no fueron recolectados, por incumplimiento en el horario, por la peligrosidad de los mismos, por no corresponder a la categoría de residuos recolectados en ese día o por alguna infracción a lo establecido en este reglamento y la legislación vigente, el usuario deberá retirarlos de la vía pública de forma inmediata y mantenerlos dentro de su propiedad y disponerlos correctamente en la siguiente recolección.
15. Si la Municipalidad no ha establecido una ruta de recolección segregada de residuos valorizables periódica y cantonal, los usuarios deberán participar de las campañas de recolección de este tipo de residuos, llevarlos al centro de acopio comunal más cercano o a los centros de recuperación de materiales que la Municipalidad estará publicitando.
16. Los residuos generados del mantenimiento de áreas verdes o jardines (ramas, zacate, hojas, etc.), no se consideran residuos sólidos ordinarios, por lo que el generador no deberá colocarlo al servicio de recolección municipal y está en la obligación de darle un manejo adecuado a estos.
17. El conocimiento y acatamiento del presente reglamento son obligatorios para todos los usuarios del servicio de recolección de cualquier tipo de residuos, de manera que su desconocimiento nunca podrá ser utilizado como excusa para su incumplimiento o evitar las sanciones respectivas.

Artículo 12.—Responsabilidades del recolector:

1. Prestar el servicio de la recolección de residuos sólidos en forma accesible, periódica y eficiente para todos los usuarios.
2. Garantizar la recolección en el área bajo su responsabilidad. La frecuencia de la recolección es decidida de común acuerdo con los responsables municipales. El recolector puede ser la Municipalidad o una empresa privada a la que fue otorgada una concesión. Independientemente de esto, la responsabilidad frente al usuario sigue siendo de la Municipalidad.
3. Si el recolector es concesionario privado este debe:
 - a. Acoger el sistema de recolección separada municipal en caso de que exista y esto debe quedar contemplado en el contrato, cumplir con los requisitos de los vehículos, de seguridad ocupacional y todo lo estipulado en el presente reglamento y en la legislación vigente.
 - b. Estar debidamente inscrito y autorizado por el Ministerio de Salud y la Municipalidad.
 - c. El registro tendrá una vigencia de doce meses y para renovar su condición de recolector autorizado, deberá entregar por escrito con un mes de antelación mínimo, los acuerdos de recolección con los usuarios, un plan del servicio de recolección, líneas de comunicación disponibles para los usuarios y el municipio y una copia certificada por un

- notario público del destino de los reciclables valorizados en los doce meses de servicio previo, respaldada con facturas de venta.
- d. El recolector deberá prestar el servicio, de acuerdo a la tarifa que defina la Municipalidad, en el contrato de concesión.
 - e. Brindar informes trimestrales sobre la forma de ejecución del servicio, indicar los pesos de los materiales recolectados, la dirección exacta para el tratamiento o la disposición final de los residuos y entregar documentos que certifiquen lo anterior.
 - f. Cumplir con los siguientes requisitos: póliza de riesgos del trabajo, predio o edificación con permiso sanitario de funcionamiento al día, haber obtenido previamente la licencia municipal de actividad lucrativa, estar al día con los impuestos municipales, estar inscrito como patrono o trabajador independiente y al día con las obligaciones ante la CCSS.
 - g. El recolector privado perderá la autorización para brindar el servicio sin responsabilidad legal o económica para la Municipalidad si: cambia de domicilio sin reportarlo; no mantiene una línea de comunicación eficiente con la Municipalidad y con los usuarios; deja de estar al día con el Ministerio de Salud, la Municipalidad, la CCSS o el INS; se reciben tres denuncias comprobadas y justificadas de una incorrecta gestión de los residuos recolectados, desatención o malos tratos a los usuarios; si el o los camiones recolectores registrados no mantienen las características exigidas para su operación.
 - h. En caso cometer alguna de las faltas citadas se dará un plazo de seis meses para corregir la situación y presentar la documentación respectiva ante la Municipalidad.
4. En caso de quedar residuos esparcidos por la vía pública en el momento de la recolección, la Municipalidad o la empresa responsable, debe recogerlos y depositarlos en el camión recolector; así como tomar cualquier otro medio adecuado para evitar la contaminación.
5. Los vehículos utilizados para la recolección de residuos deben ser los correctos para el tipo de residuo que recolecten y estar debidamente identificados. Los vehículos deben de tener las siguientes características:
- a) Para la recolección de residuos valorizables, residuos no tradicionales o voluminosos, residuos electrónicos, chatarra y residuos metálicos: Camión no compactador con cajón de carga cubierto, capacidad de carga adecuada con la necesidad de transporte, sellado para evitar la fuga de sólidos y líquidos en la vía pública y cumplir con otros requisitos establecidos en la legislación vigente.
 - b) Para los residuos no valorizables y los peligrosos (separados y empacados debidamente): camión compactador con capacidad de carga adecuada con la necesidad de transporte, deberán garantizar la correcta prestación del servicio y no permitir el vertido de líquidos y lixiviados o residuos sólidos y cumplir con lo establecido por la legislación vigente.
 - c) Los funcionarios de la recolección deben tener en todo momento durante la ejecución de sus labores implementos adecuados de seguridad ocupacional tales como: guantes, zapatos cómodos antideslizantes, pantalón largo y tener disponible en el vehículo un extintor de incendios y botiquín para primeros auxilios apropiados.

Artículo 13.—Recolección de residuos sólidos. La recolección de residuos sólidos ordinarios en el cantón se ejecuta de forma selectiva de conformidad con las siguientes categorías:

- a) Residuos no valorizables.
- b) Residuos valorizables.
- c) Residuos no tradicionales o voluminosos.

Artículo 14.—**Categorías de residuos sólidos a separar.** Los generadores deberán separar los siguientes residuos valorizables de acuerdo a las medidas establecidas y comunicadas previamente por la Municipalidad:

1. Papel y cartón: limpio y seco. Excepto: papel higiénico, servilletas, cartón de huevos o similar.
2. Vidrio: limpio y seco de botellas de todo color, sin quebrar. No se acepta vidrio plano de ventanas.
3. Plástico: limpio y seco, empaques de alimentos, botellas y sus tapas, bolsas plásticas, envases de cualquier sustancia que no contenga residuos peligrosos.
4. Aluminio: latas de bebidas enjuagadas y aplastadas, papel aluminio sin residuos de comida, y cualquier otro material elaborado con este metal.
5. Envases tetra pack: cajas de jugos, lácteos y bebidas bien limpias.
6. Hojalata: latas de alimentos lavadas y sin residuos de comida, tarros de pintura, piezas de hojalata, etc.
7. Residuos no valorizables.
8. Residuos peligrosos domiciliarios: baterías, vidrio quebrado, navajillas, jeringas, agujas, etc.
9. Residuos no tradicionales o voluminosos.
10. Residuos electrónicos.
11. Residuos metálicos.

Las categorías pueden variar dependiendo de la capacidad que exista para su valorización, de la producción de material, o de la adquisición de nueva tecnología para el tratamiento de residuos sólidos no considerados hasta el momento. La Municipalidad debe proveer la información necesaria a los generadores para que puedan separar en la fuente de generación, según las categorías vigentes y de conformidad con las necesidades del servicio de recolección.

Artículo 15.—**Frecuencia.** La frecuencia de recolección es la siguiente:

- a) Residuos sólidos no valorizables: será determinada por las necesidades del servicio.
- b) Residuos valorizables: al menos una vez al mes
- c) Residuos no tradicionales o voluminosos: cada seis meses.

La Municipalidad determina el día, zona y el tipo de residuos a recolectar en cada ruta de recolección y publica dicha información en medios de comunicación nacional o local, radio, circulares, entre otros. En caso de cambios necesarios los usuarios serán avisados con 15 días de anticipación.

Artículo 16.—**Colocación de los residuos en condominios, edificios, Servidumbres y sitios de difícil acceso:**

1. Para el caso de los usuarios con propiedades ubicadas en condominios y edificios de dos pisos o más, deberán instalar un contenedor de almacenamiento colectivo, sobre la ruta de recolección establecida, cumpliendo con lo estipulado en el artículo 11 de este reglamento.
2. En callejones y alamedas donde el vehículo recolector no pueda transitar, los residuos se deberán depositar en la entrada de éstos en un contenedor de uso colectivo, a la orilla de la calle principal.
3. El camión recolector tendrá la responsabilidad de entrar solamente a los caminos debidamente habilitados y con posibilidad de maniobrar.

Artículo 17.—**Centros de recuperación de residuos valorizables:**

- 1) La Municipalidad tiene la facultad de instalar y operar centros de recuperación de materiales valorizables o autorizar a terceros, previamente calificados y cumpliendo con las

disposiciones del Ministerio de Salud, para la acumulación, clasificación, preparación y comercialización de los mismos.

- 2) Los centros de recuperación de materiales valorizables temporales y permanentes, deben de previo a iniciar labores, cumplir con la normativa vigente para Centros de Recuperación de Residuos Sólidos Valorizables además contar con los permisos respectivos del Ministerio de Salud, de la Municipalidad y cumplir con los requisitos laborales y ambientales que establezca la legislación vigente, entre los cuales se encuentran:
 - a) Los centros de recuperación deben de contar con condiciones de infraestructura higiénicas y de salud ocupacional para las personas que ahí laboran y no deben ocasionar molestias a los vecinos por ruido, olores, lixiviados, estancamiento de agua en recipientes; así mismo sus alrededores deberán permanecer libres de residuos de cualquier tipo (sólidos, líquidos y gaseosos), en caso de contar con zona verde, ésta debe tener un mantenimiento periódico, finalmente deben contar con condiciones que faciliten el acceso de vehículos.
 - b) Solamente se permite el desensamblaje, la mezcla, la transformación y el tratamiento de los residuos si las instalaciones están expresamente autorizadas para ello, por el Ministerio de Salud y si el uso del suelo se haya de conformidad con el Plan Regulador Municipal.
 - c) Cualquier tipo de agrupación social organizada puede constituir centros de acopio comunal, para almacenar los residuos sólidos valorizables en su fuente de generación para recibir el servicio de recolección segregada de residuos sólidos reciclables.
 - d) Los centros de acopio comunal deben tener una persona debidamente capacitada en el manejo correcto de los residuos sólidos reciclables encargada de la organización, el orden de las instalaciones y de informar de sus gestiones a la municipalidad.
 - e) Los centros de acopio comunal deben localizarse en recintos privados a los cuales tengan acceso los vecinos del sector y el camión recolector.
 - f) Se pueden establecer convenios con los centros de acopio comunal para crear mecanismos de cooperación en la gestión integral de los residuos sólidos en el sector.
 - g) La Municipalidad en coordinación con otros actores sociales realizará actividades de educación que permitan a las comunidades adquirir las destrezas para clasificar sus residuos sólidos valorizables e instalar centros de acopio comunal o colectores de material reciclable, al mismo tiempo sensibilizarlos sobre las ventajas que esto trae, la importancia de un buen manejo de los residuos sólidos y las responsabilidades de las comunidades como generadores.
 - h) El almacenamiento de los residuos ordinarios reciclables no podrá realizarse al aire libre sin ningún tipo de tratamiento preventivo, únicamente se exceptuará en los casos que la municipalidad autorice.

Artículo 18.—Plantas para producción de compostaje:

- a) El Municipio tiene la facultad de instalar y operar centros de recuperación de materiales orgánicos para la producción de compostaje o autorizar a terceros previamente calificados para la acumulación, tratamiento de los mismos y comercialización del producto final.
- b) Estos centros deben contar, previo a iniciar labores, con los permisos respectivos del Ministerio de Salud y de la Municipalidad.
- c) Deben además cumplir con los requisitos y condiciones, laborales, ambientales y sanitarias que establezca la legislación vigente.

CAPÍTULO V

Disposición final de los residuos sólidos

Artículo 19.—**Sitios de disposición final.** Los residuos no valorizados solamente pueden ser depositados en rellenos sanitarios que cumplen con la normatividad vigente (Decreto Ejecutivo No. 27378-S de 9 de octubre de 1998 y sus reformas) y debidamente autorizados por las autoridades correspondientes. Los horarios para la recepción de los residuos serán los establecidos por el operador del relleno y debe ser debidamente comunicado a los usuarios.

CAPÍTULO VI

De la disposición final de los residuos valorizables

Artículo 20.—**Condiciones higiénicas de los contenedores.** La Municipalidad o la empresa que realiza la recolección de los residuos ordinarios reciclables, en caso de que utilice contenedores para disponer los residuos deben garantizar el mantenimiento higiénico de los mismos desprovistos de lixiviados o sólidos que no son reciclables.

Artículo 21.—**Registro estadístico.** El Departamento de Servicios Ambientales de la Municipalidad o en su defecto la empresa privada que realiza la recolección de los residuos ordinarios reciclables, deberá mantener un registro estadístico mensual de la cantidad de residuos recolectados por tipo de material y peso, con la finalidad de tener un control de las tasas de generación y determinar las áreas prioritarias a trabajar.

Artículo 22.—**Certificación de disposición.** La Municipalidad o la empresa que realiza la recolección de los residuos ordinarios reciclables, deben garantizar mediante un documento o certificación la disposición de los residuos ordinarios reciclables recolectados en el cantón.

Artículo 23.—**Método de disposición.** El método de disposición de los residuos ordinarios reciclables debe ser avalado por el Ministerio de Salud y esta Municipalidad.

CAPÍTULO VII

Manejo integral de residuos de manejo especial

Artículo 24.—**Escombros y residuos de construcción y demolición.** La responsabilidad por el manejo de los residuos provenientes de la construcción o demolición corresponde al dueño de la propiedad, el cual debe garantizar su recolección, transporte y disposición final en forma directa o mediante un gestor autorizado. El sitio de disposición debe cumplir con los requisitos legales y evitar ser una molestia para los vecinos y los trabajadores.

Artículo 25.—**Ferías u otras actividades públicas.** Los encargados de ferias, conciertos u otras actividades públicas que se efectúen en el cantón, a la hora de obtener los respectivos permisos municipales, deben presentar una copia del Plan De Gestión de Residuos Sólidos para el sitio, basado en los planes de manejo de residuos sólidos vigente, con el aval del Ministerio de Salud según su protocolo establecido.

CAPÍTULO VIII

Manejo de residuos peligrosos, biológicos e infecciosos

Artículo 26.—**Manejo de residuos peligrosos.** Los residuos peligrosos que se generen en las actividades industriales y de servicios deben ser manejados de conformidad con el Reglamento sobre Residuos Peligrosos Industriales vigente y deben ser entregados por sus generadores industriales y comerciales a un gestor autorizado.

Artículo 27.—**Residuos peligrosos domiciliarios.** Los residuos peligrosos que se producen en los hogares deben ser separados de los residuos ordinarios en la fuente de generación y ser entregados al servicio de recolección debidamente identificados y en recipientes seguros y apropiados según el tipo de residuos.

Artículo 28.—**Residuos infectocontagiosos.** Para el tratamiento de los residuos infectocontagiosos que se generan en establecimientos que presten atención a la salud u otros afines, se debe seguir los lineamientos vigentes para la gestión de este tipo de residuos que emita el Ministerio de Salud.

CAPÍTULO IX

Tarifa por la gestión de residuos sólidos

Artículo 29.—**Fijación.** La Municipalidad fijará las tasas por el servicio municipal de gestión de residuos sólidos de acuerdo al reglamento para la fijación y Cobro de la tasa por el servicio de recolección de residuos sólidos y su disposición final, que incluya e integre todos los costos asociados al servicio municipal de gestión y manejo de residuos sólidos. Dicha tasa puede ser adaptada semestralmente conforme a la inflación de país y a las necesidades del servicio.

Artículo 30.—**Tarifas diferenciadas.** La Municipalidad puede establecer tasas diferenciadas por la recolección, tratamiento y disposición final de los residuos generados en el cantón, según sean actividades comerciales, de servicios y domiciliarios o según la cantidad generada.

Las tasas serán definidas y adaptadas periódicamente conforme la inflación en el país y según cambios o mejoras del servicio en el sector. Los usuarios serán informados con mínimo 2 meses de anterioridad sobre los cambios, antes de entrada en vigor.

CAPÍTULO X

Participación civil y comunal

Artículo 31.—**Supervisión vecinal.** Todos los usuarios deben cumplir y velar por que sus vecinos más cercanos cumplan con las disposiciones de este Reglamento. En el caso de que algún usuario requiera denunciar algún incumplimiento de sus vecinos, puede hacerlo en el Departamento de Servicios Ambientales de la Municipalidad o a través de los medios establecidos y publicitados previamente por la Municipalidad para tal efecto.

CAPÍTULO XI

Sobre la responsabilidad ambiental de las industrias y del comercio

Artículo 32.—**Programas de residuos por parte de los generadores:**

- a) Los generadores deben elaborar e implementar un programa o Plan De Manejo Integral De Residuos para sus instalaciones y procesos, el cual debe incluir la jerarquización de los residuos sólidos (evitar, reducir, reutilizar y valorizar a través del reciclaje) y la entrega de los mismos a gestores autorizados para su tratamiento, lo cual constituirá un requisito previo, para el otorgamiento de la licencia de actividad lucrativa.
- b) Los contenidos del programa de manejo integral de residuos deberán coadyuvar al cumplimiento de la política nacional, el Plan Nacional y la Ley para la Gestión Integral de Residuos y todos sus reglamentos, así como lo establecido en el PMGIRS y ser acordes a lo establecido en los mismos. Los requisitos y el contenido de los programas de manejo integral se sujetarán a lo previsto en la legislación vigente.

Artículo 33.—**Reconocimiento municipal al desempeño en GIRS.** Una vez al año, la Municipalidad tendrá la potestad de realizar un reconocimiento a las de empresas, instituciones comercios, comunidades, hogares, personas físicas u organizaciones que realicen una labor sobresaliente en materia de protección y conservación del ambiente.

CAPÍTULO XII Prohibiciones

Artículo 34.—**Prohibiciones para los generadores de residuos.** Queda prohibido depositar en los cuerpos de agua, sus zonas de protección, terrenos desocupados, en la vía pública o en sitios públicos, lo siguiente:

1. Residuos peligrosos industriales y comerciales.
2. Sustancias líquidas y excretas.
3. Residuos infectocontagiosos.
4. Animales muertos y (o) restos de ellos; así como excretas de animales provenientes de fincas, granjas, locales comerciales o criaderos de cualquier tipo.
5. Lodos provenientes de plantas de tratamiento de aguas negras, industriales, Biodigestores o tanques sépticos.
6. Baterías de ácido plomo.
7. Llantas de cualquier tipo de vehículo motorizado.
8. Residuos de demolición y construcción.
9. Residuos en el sitio de recolección con más de ocho horas de antelación al horario que establezca la Municipalidad.

Además de lo anterior, queda prohibido:

1. Arrojar, quemar, incinerar, enterrar, almacenar o abandonar en sitios no autorizados o aquellos que la Municipalidad establezca, residuos de cualquier tipo.
2. Disponer de residuos de jardín o zonas verdes por medio del servicio municipal de recolección de desechos sólidos ordinarios.
3. Extraer de los recipientes colectores, depósitos o contenedores instalados en la vía pública, centros de acopio y almacenamiento temporal autorizados por la Municipalidad, los residuos reciclables.
4. Gestionar, transportar, almacenar, valorizar, tratar y disponer residuos peligrosos y ordinarios en lugares no autorizados o aprobados por la Municipalidad.
5. Llevar a cabo la gestión, el transporte, el almacenamiento, la valorización, el tratamiento y la disposición de residuos en condiciones contrarias a las establecidas en las disposiciones legales correspondientes y sin autorización alguna.
6. Mezclar residuos ordinarios no reciclables y peligrosos, contraviniendo lo dispuesto en este Reglamento y demás disposiciones normativas.
7. Comprar, vender y almacenar material valorizable robado o sustraído ilícitamente.

Artículo 35.—**Prohibición para los recolectores.**

- 1) Se prohíbe al recolector autorizado mezclar para su transporte los residuos sólidos valorizables que han sido separados por los generadores y puestos para su recolección, con cualquiera de las otras categorías de residuos sólidos establecidas. En caso de ser una entidad autorizada, esto será causal de resolución del contrato, previo seguimiento del debido proceso.
- 2) El personal designado para la recolección, tienen terminantemente prohibido ingresar en propiedad privada con el fin de recoger residuos de cualquier tipo, sin importar que haya acceso libre a la propiedad.

CAPÍTULO XIII

Fiscalización y sanciones

Artículo 36.—**Sanciones.** La aplicación de multas y sanciones será de conformidad con la Ley para la Gestión Integral de Residuos y su reglamento, en caso de detectarse incumplimiento de las obligaciones establecidas en este reglamento en cuanto al adecuado manejo, incluyendo: separación, recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos.

Artículo 37.—**Medidas especiales.** La Municipalidad, ante la violación de este reglamento, debe aplicar las siguientes medidas, de conformidad con el artículo 99 de la Ley Orgánica del Ambiente:

- a. Advertencia mediante un comunicado o notificación, que existe un reclamo o denuncia contra el presunto infractor.
- b. Cancelación parcial, total, permanente o temporal de los permisos o licencias otorgadas sobre los establecimientos que provocan la denuncia, el acto o la actividad contaminante o destructiva.

Artículo 38.—**Inspecciones.** Los funcionarios de la sección Servicios Ambientales debidamente identificados, deben realizar las inspecciones de verificación, seguimiento o cumplimiento de este reglamento. Para ingresar a inmuebles privados se debe solicitar permiso a los propietarios o pueden hacerse acompañar de autoridades de policía para tal efecto, en caso de renuencia del dueño u ocupante. Al encontrarse indicios de incumplimiento de este reglamento, se le notificará al responsable para el inicio del procedimiento administrativo ordinario respectivo, de conformidad con lo preceptuado en la Ley General de la Administración Pública.

Artículo 39.—**Denuncias.** En caso de que existan indicios sobre una conducta que pueda constituir de una infracción o delito, los inspectores municipales presentarán la denuncia respectiva, ante el Tribunal Ambiental Administrativo, Ministerio de Salud o ante la representación del Ministerio Público en el cantón de Esparza.

Artículo 40.—**Cancelación de permisos y licencias.** La Municipalidad puede solicitar a las autoridades que los hubieren otorgado, la suspensión, revocación o cancelación de las licencias, permisos y registros necesarios para la realización de las actividades que hayan dado lugar a la comisión de la infracción.

CAPÍTULO XIV

Disposiciones finales

Artículo 41.—**Divulgación y publicación.** La Municipalidad tiene la responsabilidad de divulgar el presente reglamento, una vez que éste entre en vigencia, a través de los medios de comunicación de mayor accesibilidad para la población del cantón.

Artículo 42.—**Normas supletorias.** En lo no previsto del presente Reglamento se aplicará supletoriamente, entre otras, las siguientes disposiciones normativas: Constitución Política República de Costa Rica, Política para la Gestión Integral de Residuos Sólidos 2010 – 2021, Ley General de Salud, N° 5395, Ley de Gestión Integral de Residuos Sólidos N° 8839, Ley Orgánica del Ambiente N° 7554, Ley General de la Administración Pública, Reglamento para

el Control de Ruidos y Vibraciones vigente, Reglamento General a la ley para la Gestión Integral de Residuos Sólidos 2013, Código Municipal N° 7794, Ley de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos N° 7593, Eliminación de Aguas Estancadas N° 22518-S, Convenio sobre la Protección de los Trabajadores Contra los Riesgos Profesionales debidos a la Contaminación del Aire, el Ruido y las Vibraciones en el lugar de Trabajo N° 6550, entre otras relacionadas a la temática.

CAPÍTULO XV **Regulaciones transitorias**

Transitorio único. Para el cumplimiento del presente Reglamento la Municipalidad tomará acciones paulatinas, en función de la disponibilidad de los recursos humanos y financieros, iniciando con los residuos sólidos ordinarios del cantón. Así mismo, la Municipalidad quedará facultada para ampliar el servicio a cualquier otro tipo de residuo en el momento que considere pertinente.

Artículo 43.—**Vigencia.** El presente cuerpo normativo regirá a partir de su publicación definitiva en el Diario Oficial *La Gaceta*.

Espíritu Santo de Esparza, 13 de diciembre de 2016.—Margoth León Vásquez
Secretaria del Concejo Municipal.—1 vez.—(IN2017101482).

MUNICIPALIDAD DE QUEPOS

ADOPCIÓN FORMAL DE LA "MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN REGULADOR URBANO DE LA CIUDAD DE QUEPOS, INTEGRACIÓN DE LA VARIABLE AMBIENTAL"

De conformidad con lo acordado por el Concejo Municipal de Quepos, mediante acuerdo 01, artículo único **"CONOCER EL INFORME FINAL DE LA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR DEL CASCO URBANO DE QUEPOS,"** adoptado en sesión extraordinaria 064-2016, celebrada el día viernes 30 de diciembre del año dos mil dieciséis, mediante la cual se acordó la adopción formal de la **"MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN REGULADOR URBANO DE LA CIUDAD DE QUEPOS, INTEGRACIÓN DE LA VARIABLE AMBIENTAL"**, por lo que se procede con su Publicación en el Diario Oficial la Gaceta, para su oficialización y entrada en vigencia.

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL USO DE SUELO (INTEGRACION DE LA VARIABLE AMBIENTAL) TÍTULO I- OBJETIVOS

CAPÍTULO I: De los Objetivos

Artículo 1. Objetivo general:

El presente Reglamento tiene como meta impulsar en el área urbana de Quepos, un nuevo modelo de desarrollo, ambientalmente sano y socialmente justo que permita un crecimiento urbano en armonía con la naturaleza; buscando un desarrollo sostenible que mantenga los rasgos culturales y las tradiciones de la ciudad y que eleve la calidad de vida de los habitantes.

Artículo 2. Objetivos específicos:

- a) Modificar el Plan Regulador Urbano de la Ciudad de Quepos, integrando la variable ambiental aprobada por la Secretaría Técnica Ambiental (SETENA) como un insumo entre otros aspectos.
- b) Localizar y delimitar los usos predominantes del suelo con el propósito de ordenar estos usos y preservarlos de la proximidad de otros usos prediales molestos, no permitidos o no compatibles con la zonificación propuesta, integrando los Índices de Fragilidad Ambiental aprobados por la SETENA a la propuesta de planificación.
- c) Delimitar los usos del suelo con el fin de orientar el desarrollo y crecimiento ordenado de las diferentes actividades que se realicen en el suelo urbanizado y urbanizable de la ciudad.
- d) Estimular el crecimiento urbano en la porción del suelo no urbanizable.
- e) Garantizar la coexistencia armoniosa de las actividades ubicadas en la ciudad, con el propósito de minimizar los conflictos que puedan surgir entre ellas.
- f) Regular la intensidad con que las diferentes actividades se desarrollarán en el suelo urbanizado y urbanizable del área urbana de Quepos, de modo que se consiga:
 - f.1. Conformidad con la infraestructura y servicios en cada una de las zonas, así como con el potencial y condiciones de cada una de éstas.
 - f.2. El equilibrio en el aprovechamiento del suelo y de las actividades que se desarrollan, evitando la sobrecarga u ociosidad de ciertos sectores.

f.3. Lograr un desarrollo integral de la ciudad que evite las especializaciones excesivas y vulnerables de ciertas áreas, la segregación, así como la desarticulación social y espacial de los diferentes sectores del área urbana.

f.4. Lograr una distribución más equilibrada y ordenada de las actividades del territorio del área urbana de la ciudad de Quepos, a través de la delimitación y ubicación de los usos del suelo, con la integración los Índices de Fragilidad Ambiental aprobados por SETENA, y modificando los usos del suelo ya que el Plan tiene diez años de vigencia.

f.5. Dotar a la ciudad de los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial necesarios para prevenir el futuro crecimiento.

f.6. Establecer una jerarquización urbana y vial que permita un desarrollo integral del entorno urbano, evitando el crecimiento lineal a través de la delimitación de los núcleos concéntricos de barrios de la ciudad, así como una red vial que clasifique las carreteras del área urbana, en rutas primarias, secundarias, terciarias y locales que incorporen a la ciudad con su entorno inmediato.

TÍTULO II DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: Ámbito de aplicación del Plan Regulador Urbano.

Artículo 3. Las disposiciones del P.R.U., serán de aplicación y acatamiento para todas personas físicas y jurídicas de la zona urbana de Quepos.

Artículo 4. La Municipalidad de Quepos con el propósito de aplicar dicho plan, constituirá la Junta Coordinadora del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Quepos, órgano asesor del Concejo Municipal que coordinará con grupos organizados la implementación y seguimiento al P.R.U., y velará por su aplicación y ejecución. En esta comisión participarán regidores, funcionarios de la planta administrativa y vecinos interesados. Estará conformada por no menos de tres ni más de siete miembros, cuyo período coincidirá con el de los miembros de la corporación que lo designe, o lo que reste e él. Sus integrantes pueden ser reelegidos y desempeñarán sus cargos ad honórem, considerando los artículos 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana.

El Departamento de Ingeniería y Control Urbano (DICU). Es la dependencia encargada de la administración, aplicación y actualización del P.R.U. a través de sus funciones básicas: Información Urbana, Planificación Urbana - Ambiental, Promoción y ejecución del Plan, Permisos de Construcción de edificios, obra civil, rótulos, autorización de Usos de Suelo, Alineamientos a excepción de los establecidos en la Ley Forestal No. 7575 potestad del INVU con base en los artículos 33 y 34 de dicha Ley y su Reglamento.

Las acciones concretas en estas áreas son las siguientes:

4.1. Planificación Urbana-Ambiental: Actualización del P.R.U. y sus reglamentos, promoción y elaboración de políticas, planes, programas y/o proyectos de renovación urbana, vialidad, transporte, saneamiento ambiental, paisaje, patrimonio arquitectónico y espacios públicos.

- a) Información Urbana: Consiste en la recopilación, sistematización e interpretación de la información territorial, gráfica y alfanumérica, mediante la aplicación de los sistemas de información geográfica en la planificación urbana y en la formulación de proyectos.
- b) Departamento de Ingeniería y Control Urbano (DICU) de la Municipalidad. Promoción de una política gráfico-fiscal a fin de regularizar los procesos de

urbanización previos a la entrada en vigencia del P.R.U y formular las políticas para la actualización del Mapa Oficial Municipal. Contiene 2 áreas:

- b.1) Permisos Urbanos: Aprobación de anteproyectos de construcción y urbanizaciones, concesión de permisos de construcción, demolición, y autorización de usos de suelo (Certificado de Uso del Suelo. Emisión de requisitos para el control del desarrollo conforme a las políticas de planificación urbana-ambiental).
- b.2) Inspección Urbana: Vigilancia y control de todos los procesos de construcción y demolición, así como el estado físico de las edificaciones y la infraestructura, control del uso no autorizado y el control de la publicidad, de conformidad a los requisitos del P.R.U.

4.2. Comisión Técnica Interinstitucional INVU-Municipalidad de Quepos. (INVU-DICU). En los casos en que las normas deban aprobarse conjuntamente por el INVU y la Municipalidad de Quepos, debe emitirse un dictamen del Departamento de Urbanismo del INVU y del Departamento de Ingeniería y Control Urbano (DICU). En caso de interpretación de las normas, será la Comisión Técnica Interinstitucional INVU - Municipalidad de Quepos. (INVU-DICU), quien interpretará la normativa del Reglamento para la decisión final, y con base a lo anterior se tomará un Acuerdo Municipal basado en el dictamen de la Comisión.

CAPÍTULO III: Modificación y actualización del Plan Regulador Urbano y Variación de los requisitos.

Artículo 5. Para la modificación del P.R.U., en forma global o parcial, es preciso seguir las disposiciones y procedimientos que señala el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

La variación y reducción de los requisitos de los Reglamentos del P.R.U: densidad, frente, retiros, alturas, áreas de lotes en no más del 25 %, así como la extensión de la línea divisoria entre diferentes usos en no más de 50 metros, analizando cada caso en particular específicamente obedeciendo al interés general, y la adecuada zonificación resultante de la aplicación de los índices de Fragilidad Ambiental establecidos en la Viabilidad Ambiental No. EAE-01-2009-SETENA.

Únicamente para proyectos nuevos de urbanización y condominios residenciales, podrán hacerse vía Acuerdo Municipal. Estos casos serán permitidos cuando el caso en cuestión se encuentre en una o varias de las siguientes circunstancias:

- a) Lotes mayores a 1500 metros cuadrados o proyectos de 1000 metros cuadrados de construcción, donde se pretende dar la oportunidad a un proyecto de diseño más integral y que ofrezca más ventajas que las permitidas en este reglamento y/o reglamentos complementarios. Las áreas bajo esta disposición podrán pertenecer a varios propietarios y no será necesaria la reunión de fincas para la aprobación del anteproyecto.
- b) Cuando existan características muy particulares del desarrollo de la zona o área objeto de control: topografía, geología, tenencia de la tierra, ubicación, tendencia de desarrollo y cambios de usos cercanos.
- c) Cuando el uso es comunitario y no contradice al Plan Regulador en su disposición de uso de la zona o el proyecto es de interés público.

- d) Cuando sean proyectos auspiciados por entidades públicas y privadas sin fines de lucro. Los proyectos de vivienda estatales o privados, proyectos de donación, beneficencia, catalogados de emergencia por catástrofe o interés nacional según su decreto ejecutivo.

5.1 La aceptación de nuevos sistemas para el fraccionamiento y la urbanización de terrenos, no contemplados en este reglamento, podrá ser permitida, como experimental, cuando se apruebe por la Comisión Técnica Interinstitucional INVU - Municipalidad de Quepos. (INVU-DICU) señalada en el artículo 4.2 de este Reglamento y con base en el Reglamento Nacional de Fraccionamiento y Urbanización, para zonas de renovación urbana.

5.2 La Comisión Técnica Interinstitucional INVU-Municipalidad de Quepos. (INVU-DICU) en conjunto podrán variar los requisitos ya mencionados hasta un 25 % y desplazar hasta 50 metros la línea divisoria entre usos si el caso en estudio lo amerita.

5.3 Las normas en proyectos específicos, elaborados por la DICU, que detallan las normas del P.R.U, sin contradecirlas, para ser aprobados contarán previamente con el Visto Bueno del Departamento de Urbanismo del INVU. La DICU consultará a los sectores locales organizados, en todas las etapas de elaboración del proyecto. Los proyectos específicos contarán con los reglamentos específicos para su control y regulación.

Artículo 6. Con fundamento en las evaluaciones al P.R.U cada cuatro años por lo menos, se realizará una revisión y actualización del P.R.U., sus programas y proyectos.

Artículo 7. Las propuestas de modificación al P.R.U., tendrán por fundamento los estudios realizados por el Departamento de Ingeniería y Control Urbano (DICU) de la Municipalidad, para lo cual podrán utilizarse estudios y la asesoría de otras instituciones, universidades, empresas y agencias de cooperación, que se consideren relevantes, así como las disposiciones del Concejo Municipal y los diferentes sectores organizados cuya representación sea acreditada bajo un reglamento específico, de conformidad con la Ley de Planificación Urbana. Las modificaciones que se propongan deben basarse en criterio técnico y de carácter general.

CAPÍTULO IV: De los Anteproyectos, Proyectos de fraccionamiento, Visado de Planos Catastrados, Permisos de movimiento de tierra y excavación, Demolición y Construcción.

Artículo 8. Para los efectos de permisos de construcción, ampliación, remodelación, restauración, demolición o reconstrucción de edificios o urbanizaciones, cualquier persona física o jurídica, privada o pública, debe obtener previamente un Certificado de Uso del Suelo en el que se haga constar el uso permitido en el inmueble que se desea aprovechar, así como condiciones dada la zona en que este se ubique.

8.1 Para los anteproyectos de condominio (residenciales y comerciales), planos de urbanizaciones y fraccionamientos con fines de urbanizaciones y condominios, se debe contar con el Visto Bueno del Departamento de Ingeniería y Control Urbano (DICU) después de haberse aprobado el visado por parte de las entidades competentes entre ellas el Ministerio de Salud, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, Cuerpo

de Bomberos y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), tal como lo establece el criterio de la Procuraduría General de la República en su Criterio C-219-2013 del 14 de octubre del 2013.

8.2 Los planos correspondientes a proyectos de urbanización, condominio o fraccionamiento, requerirán previamente de la aprobación del Departamento de Ingeniería y Control Urbano (DICU), y deberán ser examinados y visados, en forma ineludible, por la Dirección de Urbanismo del INVU.

8.3 Todo proyecto de fraccionamiento, urbanización de tipo industrial, residencial habitacional, residencial en condominio o comercial, debe cumplir con la presentación de un anteproyecto ante la DICU, con la finalidad de establecer su factibilidad. La aprobación del anteproyecto que se otorgue, no autoriza la ejecución de las obras. El interesado debe presentar los planos arquitectónicos que especifiquen las actividades a desarrollar, alturas, retiros, coberturas, niveles de calles, certificado de uso de suelo con alineamiento, cumpliendo con la normativa vigente. Para urbanizaciones debe presentar la tabla de áreas. Para condominios deberá presentar la tabla de fincas filiales y sus coeficientes.

8.4 Los requisitos para tramitar el Visado del Plano Mosaico del proyecto (diseño de sitio condominios, conjuntos habitacionales y urbanizaciones), se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) formulario de solicitud completo y firmado por el propietario, representante legal debidamente acreditado o en su defecto un poder legal.
- b) Tres copias del plano de mosaico del proyecto (diseño de sitio). Una copia en formato digital, que contenga las redes de abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas residuales y pluviales.
- c) Dos planos originales y dos copias por cada fraccionamiento del proyecto.
- d) Dictamen de recibimiento de obras del sistema de agua potable, de la red general de alcantarillado sanitario y la red general de evacuaciones de aguas pluviales emitido por el ICAA o Acueducto Rural.
- e) Dictamen de recibido conforme por parte de la compañía de electricidad correspondiente del sistema de tendido eléctrico del proyecto y constancia de que existe garantía que cubre los equipos o instalaciones pendientes.
- f) Dictamen de recibido conforme de instalación de los hidrantes del proyecto extendido por el INS.
- g) Levantamiento topográfico del proyecto que contenga imágenes legibles y a colores de cada una de las áreas públicas, mobiliario y señales de tránsito.

8.5 Una vez de obtenido el visado por parte de las instituciones competentes en forma previa entre ellas el Ministerio de Salud, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados y la Dirección de Urbanismo del INVU, las urbanizaciones, fraccionamientos, condominios residenciales o comerciales deben contar con el visto bueno del Concejo Municipal.

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

8.7 Plazos de resolución. Los proyectos especiales o que implican un estudio técnico tendrán un plazo de resolución según lo dispuesto en la Ley de Administración Pública. La DICU podrá contratar un estudio técnico específico o solicitar, cuando se requiera, el criterio de otras instituciones, o solicitar ampliación de información para tomar la decisión final. Todo trámite en la DICU tiene término límite de 10 días hábiles. Si en este plazo el solicitante no obtiene alguna respuesta podrá recurrir al superior inmediato de la persona encargada del trámite, quien deberá responder en un plazo de cinco días hábiles siguientes al reclamo. No se incluyen en estos casos, los presentados al principio de este inciso.

8.8 Visados Municipales. Para el visado municipal de planos catastrados o no, emitidos por el Departamento de Ingeniería y Control Urbano (DICU), se otorgarán en los términos y condiciones que establece la Ley de Planificación Urbana y el presente Reglamento. Los planos Catastrados deben ser visados por la Municipalidad en los siguientes casos:

- a) Cualquier tipo de fraccionamiento de un terreno.
- b) Segregaciones en cabeza de dueño.
- c) Desarrollo de proyectos de cualquier índole.
- d) Reunión de fincas o rectificación de linderos o cabida.
- e) Informaciones Posesorias.
- f) Localización de Derecho.

8.9 Para la obtención del Visado Municipal de planos el interesado debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Formulario de solicitud con información completa y firmado por el propietario o representante legal.
- b) Copia de cédula de identidad si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica y certificación de la personería jurídica o certificación literal de la sociedad con la copia de la cédula de identidad del representante legal.
- c) Copia del plano catastrado certificado de la propiedad.
- d) Informe registral de la propiedad emitido por el Registro de la Propiedad.
- e) Alineamientos y afectaciones extendidos por las instituciones atinentes (MOPT, ICAA, MINAE, INVU, otras compañías de electricidad y telecomunicaciones) para cada caso resultante.
- f) En caso de segregaciones, debe aportarse un anteproyecto de la finca madre en el que se indiquen las porciones resultantes y sus características particulares de cada una de ellas en cuanto a frente, fondo y área.
- g) En casos individuales, se debe presentar los planos que modifican.
- h) Visado de disponibilidad de agua potable extendido por el ICAA o Acueducto Rural.

8.10 Permisos para movimiento de tierra y excavaciones. Los permisos de movimiento de tierra en función de la futura construcción, estarán sujetos a la aprobación de los planos constructivos por la Municipalidad. Además de lo indicado en la Ley de Construcciones y su Reglamento de Construcciones. Para movimientos de tierra con pendientes iguales o mayores al 30 % se requerirá de estudios técnicos que justifiquen de forma previa a la autorización si procediera.

8.11 Los permisos de excavación para otros fines deben adjuntar una memoria sobre precaución con detalles donde especifique los elementos que utilizará para proteger los terrenos colindantes. En las oficinas correspondientes el interesado deberá llenar una solicitud, adjuntar copias del proyecto y planos catastrados de la propiedad, salvo en casos que sea necesario un estudio particular.

8.12 No se podrán ejecutar movimientos de tierra en los siguientes sitios:

- a) Rellenos (sustitución de suelos suaves, nivelación de topografías escarpadas y conformación de terrazas apoyadas en laderas a excepción cuando medie autorización de la institución competente).
- b) Zonas de deslizamientos a menos que sea requerido por situaciones de emergencia declarada.
- c) Zonas de inundaciones a menos que sea requerido por situaciones de emergencia declarada.
- d) Zonas de protección de cuerpos de agua.
- e) Cauces de ríos y quebradas.
- f) Servidumbres eléctricas, de telecomunicaciones y de agua.
- g) Servidumbres de las líneas de transmisión de alta tensión.

8.13 Las demoliciones cumplirán lo estipulado en la Ley de Construcciones y lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones.

8.14 Para obtener los permisos de construcción los interesados deben presentarse a la Departamento de Ingeniería y Control Urbano (DICU), en caso de que el propietario no se presente debe llevar autorización autenticada por abogado, copia de la cédula de identidad y en caso de personas jurídicas certificación de personería jurídica extendida por notario público o Registro de la Propiedad, o Certificación Literal emitida por el Registro Público donde se demuestre la Representación de la sociedad. La Municipalidad tiene la potestad de modificar, aprobar, rechazar y fiscalizar las solicitudes que realicen los administrados.

8.15 Los requisitos para obtener un permiso de construcción en obras mayores a 40 metros cuadrados. Para la obtención de dichos permisos deberán presentar los siguientes requisitos:

- a) Certificado de uso de suelo. En caso de industria deberá presentar la calificación de actividad (grupo de riesgo y condiciones) por parte del Ministerio de Salud.
- b) Copia de cédula de identidad si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica y certificación de la personería jurídica o certificación literal de la sociedad con la copia de la cédula de identidad del representante legal.
- c) Copia certificada del plano catastrado de la propiedad.
- d) Informe registral de la propiedad emitido por el Registro de la Propiedad. Cuando sea precedente alineamientos y afectaciones extendidos por las instituciones atinentes (MOPT, ICAA, MINAE, INVU, compañías eléctricas y de telecomunicaciones).
- e) Copia de los planos constructivos visados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) y por el Área Rectora de Salud si es requerido por Ley.
- f) Póliza de Riesgos de Trabajos Profesionales que puede ser entregado al momento de retirar el permiso otorgado.

- g) Diseño de solución y tratamiento de aguas (sanitarias y pluviales) si aplicara.
- h) Viabilidad Ambiental aprobada por la SETENA si es requerido por Ley.
- i) Se podrá autorizar permisos para edificaciones por etapas en proyectos mayores a los 1500 m² de construcción. El interesado deberá presentar el total del proyecto y señalar las respectivas etapas debidamente numeradas.

8.16 Los requisitos para obtener permisos de construcción en obras menores a 40 metros cuadrados. Se consideran obras menores, construcciones de 40 m² o menos. Se excluyen aquellos que presenten especial atención debido a la peligrosidad o por criterio de índole estructural o riesgos en la ejecución. Para la obtención de dichos permisos deberán presentar los siguientes requisitos:

- a) Formulario de Solicitud debidamente lleno y firmado por el propietario.
- b) Certificado de uso de suelo. En caso de industria deberá presentar la calificación de actividad (grupo de riesgo y condiciones) por parte del Ministerio de Salud.
- c) Copia de cédula de identidad si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica y certificación de la personería jurídica o certificación literal de la sociedad con la copia de la cédula de identidad del representante legal.
- d) Copia del plano catastrado de la propiedad.
- e) Informe registral de la propiedad emitido por el Registro de la Propiedad.
- f) Cuando sea procedente alineamientos y afectaciones extendidos por las instituciones atinentes (MOPT, ICAA, MINAE, INVU, compañías eléctricas y de telecomunicaciones).

8.17 La Municipalidad cobrará un impuesto de construcción de hasta un 1 % el cual será el que determine la administración con base a lo que establezca la Ley. El valor de las construcciones será el que determine la Administración. El impuesto deberá ser cancelado en los 10 días hábiles siguientes a la notificación del Tributo. Sobre esta resolución se podrán presentar los recursos correspondientes de conformidad con el presente Reglamento.

8.18 Vigencia de permisos. Los permisos de construcción aprobados tendrán una vigencia de hasta un año natural para llevar a cabo el inicio de las obras. De no ser así, el interesado debe tramitar la RESELLO renovación del permiso correspondiente, hasta por un año más, si las obras dan inicio en las prórrogas dadas el permiso de construcción no tendrá caducidad. Si las obras de construcción NO dan inicio en estas prórrogas el permiso se dará por caduco.

Artículo 9. Certificado de Uso del Suelo. Acredita la conformidad de uso a los requerimientos de la zonificación establecido en el Mapa de Uso de Suelo. Debe ser exigido como un requisito previo e indispensable por parte de cualquier dependencia pública que vise construcciones, ampliaciones, remodelaciones, fraccionamiento, patentes o inscripciones, urbanizaciones, condominios transformación.

9.1 En ningún caso, podrá interpretarse como permiso para ejecutar la actividad o la obra que se pretende realizar, es de carácter informativo, por lo que no constituye una licencia ni genera derecho a desarrollar una actividad u obra, ni implica la obligatoriedad a ninguna institución de aprobar los permisos correspondientes si no se cumple con lo señalado en el presente Reglamento. Adicionalmente, el mismo tiene un carácter

permanente hasta tanto no cambien las condiciones técnicas o legales en que fueron otorgados.

9.2 Cuando el Certificado de Uso del Suelo indique que el uso pretendido por el interesado es no conforme, se deberá comprobar ante la administración que la actividad ubicada en dicha propiedad está a derecho y sea factible de realizarlo o ha obtenido la patente anteriormente y esté vigente, de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Planificación Urbana.

9.3 Este Certificado de Uso de Suelo en caso de Fraccionamiento, Urbanización o Condominio debe ser aprobado y entregado por la Departamento de Ingeniería y Control Urbano (DICU). En el mismo debe consignarse el uso permitido en el inmueble, alineamiento, frente mínimo, retiros, área mínima de lote, así como condiciones dada la zona en que se ubique el inmueble.

9.3 Para la solicitud del Certificado de Uso de Suelo debe presentarse:

- a) Formulario de solicitud completo y firmado por el interesado.
- b) Una fotocopia del plano catastrado de la propiedad, sin reducir, nítida y legible.

CAPÍTULO V: Licencia para Actividades Lucrativas.

Artículo 10. Patentes. Para el trámite de patentes también se exigirá la presentación del Certificado de Uso del Suelo correspondiente, de conformidad con el artículo 29 de la Ley de Planificación Urbana. Para la concesión de patentes por el Departamento de Patente Municipal, debe obtenerse Resolución Municipal de Ubicación del Departamento de Ingeniería y Control Urbano (DICU) donde conste la conformidad de la actividad con el Uso del Suelo dispuesto por el P.R.U en cada zona.

Artículo 11. Los Certificados extendidos para la actividad de construcción, remodelación, reparación o ampliación no serán válidos como requisito para el trámite de la Patente en el Departamento de Patentes Municipales. En caso de que se presente una disconformidad por parte del solicitante se utilizarán los recursos establecidos en el Código Municipal Ley No. 7794.

Como requisito debe presentar la solicitud acompañada con el recibo de pago o certificación del Departamento de Patentes de la vigencia de la Patente Municipal.

No obstante, el interesado deberá hacer las correcciones necesarias en el local a fin de cumplir lo establecido en reglamentos vigentes o de nueva aprobación. Luego de esto el Departamento de Ingeniería y Control Urbano (DIUR) podrá extender el certificado con el fin de renovar la patente. En caso de que se presente una disconformidad por parte del solicitante se utilizarán los recursos establecidos en el Código Municipal Ley No. 7794.

Artículo 12. Para el desarrollo de actividades lucrativas o de servicios, el interesado deberá cumplir con la zonificación de usos del suelo definidos en este Reglamento.

Artículo 13. Las solicitudes de licencias y patentes nuevas, el interesado deberá presentar el certificado de usos del suelo y demás requisitos vigentes de la Ley 8220 y demás leyes y reglamentos vigentes.

Para la renovación, se recomienda o trámite de Patentes para estos locales se seguirá lo indicado en los artículos 79, 80, 81, 82, 83, del Código Municipal Ley No. 7794.

Cuando la actividad comercial no sea la principal, sino que sea complemento residencial, únicamente se otorgará la respectiva patente si se asegura la independencia funcional y espacial entre ambas actividades, lo cual debe verificar el Departamento de Urbanismo de la Municipalidad (previo a otorgar el certificado de uso del suelo) Ministerio de Salud antes de que la Municipalidad otorgue la respectiva Patente. La Patente consignará el tamaño del local.

CAPÍTULO VI: Sanciones y Procedimientos

Artículo 14. Todo acto violatorio al P.R.U. y sus reglamentos que se cometa por parte del profesional responsable de un proyecto, el propietario del inmueble, por sus representantes legales, cuando se trate de una sociedad, o por cualquier administrado en general, será sancionada conforme lo disponen:

- a) La Ley de Planificación Urbana y sus modificaciones.
- b) La Ley de Construcciones y sus modificaciones.
- c) La Ley General de Salud Pública y sus modificaciones.
- d) El Código Municipal, Ley 7794 del 27 de abril de 1998.
- e) La Ley Orgánica del Ambiente N° 7554 del 3 de noviembre de 1995.
- f) Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico N° 7555 del 20 de octubre 1995.
- g) Ley Forestal N° 7575 del 13 de febrero de 1996.
- h) Los reglamentos que el Poder Ejecutivo haya dictado para regular las leyes anteriores.
- i) Los reglamentos del presente Plan Regulador Urbano de la ciudad de Quepos.

Además de lo dispuesto por las leyes y reglamentos citados en el artículo anterior, la contravención de las normas del presente reglamento o cualquier otra disposición legal o reglamentaria que guarde conexidad con la materia urbana, dictada por la Municipalidad de Quepos, el Poder Ejecutivo, Legislativo u otra dependencia autorizada.

Artículo 15. La Municipalidad de acuerdo con sus competencias, podrá por si sola o en conjunto con otras instituciones, imponer sanciones por las infracciones del Plan Urbano de la Ciudad de Quepos y sus reglamentos. Incluye multas, suspensión, cierres, desocupación y demolición de lo construido sin autorización, de conformidad con la normativa vigente, de conformidad con el presente Reglamento y la Ley de Construcciones.

15.1 La DICU contará con 5 días hábiles para levantar la información detallada sobre la supuesta infracción, con dicho estudio se procederá a notificar al infractor si corresponde lo siguiente:

- a) Advertencia de que debe obtener el respectivo permiso de construcción dentro de un plazo de 30 días hábiles y cancelar la respectiva multa.

- b) En caso de que en el plazo anterior no se obtuviera el permiso, se procederá a imponer las multas y sanciones que señalan la Ley de Construcciones y este Reglamento.
- c) Sobre dicha resolución se podrá interponer los recursos de revocatoria y apelación de conformidad al Código Municipal.
- d) En caso de que se tuviera que ejecutar la demolición de obras ilícitas, el costo de la misma será cobrada al propietario del inmueble.
- e) La notificación se hará en el lugar de la obra con el propietario, el profesional responsable, ingeniero residente o su asistente.
- f) El monto de la multa será el 1 % sobre el valor total de la obra.

CAPÍTULO VII: Recursos

Artículo 16. Toda resolución administrativa firme que dicte la Municipalidad, por medio de las correspondientes dependencias, en lo relativo a la aprobación de permisos de demolición, construcción, ampliación, restauración o remodelación, así como en lo pertinente a la expedición de licencias de funcionamiento y certificados de usos del suelo, tendrán los recursos, que regula el Código Municipal Ley N° 7794 del 27 de abril de 1998 artículos 153 y siguientes, 161 y siguientes, y el artículo 99 de la Ley Orgánica del Ambiente.

TÍTULO III CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE QUEPOS

CAPÍTULO I: Clasificación Genérica del Suelo

Artículo 17. El suelo de la ciudad de Quepos, se clasifica en tres grandes categorías:

- a) Suelo Urbanizado
- a) Suelo Urbanizable
- b) Suelo No Urbanizable.

Artículo 18. El suelo urbanizado es toda aquella porción de suelo que se encuentra edificado o que está dotado de infraestructura y servicios.

Artículo 19. El suelo urbanizable, es aquel que tiene potencial y condiciones para ser urbanizado.

Artículo 20. El suelo no urbanizable es aquel cuya urbanización no es posible o no es conveniente por diferentes razones, entre ellas, las ecológicas y paisajísticas o por limitaciones físicas del área (pendientes, fallas geológicas, zonas boscosas, de protección de ríos, inundables o sujetas a otras amenazas o limitaciones).

Artículo 21. En el suelo no urbanizable solamente se permitirá aquel tipo de actividad cuya finalidad sea la preservación ecológica, el mejoramiento paisajístico, la protección de la población, la conformación de áreas verdes y la mitigación del riesgo por amenaza natural o tecnológica.

CAPÍTULO II: Naturaleza de los Usos del Suelo

Artículo 22. Con el propósito de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el suelo de Quepos y contribuir a la consolidación de ciertos usos y actividades y protegerlas de otras que resulten molestas o incompatibles, el uso del suelo se clasifica en los siguientes tipos:

- a) Usos Conformes
- b) Usos No Conformes
- c) Usos condicionales
- d) Usos complementarios

Artículo 23. Usos conformes. Son todas aquellas actividades, edificaciones o usos del suelo acordes con los requisitos y lineamientos del P.R.U. para cada zona y que pueden ser desarrolladas.

Artículo 24. Usos no conformes. Son todos aquellos usos que no son permitidos por la zonificación y por los requisitos establecidos en el P.R.U. o en la normativa existente aplicable.

No obstante, en aquellos lotes consolidados como fincas (debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad antes de la vigencia del presente P.R.U.), sí se permitirá el desarrollo de actividades y la construcción compatibles con la zonificación, aun cuando no cumplan los requisitos mínimos de frente y superficie del lote, siempre y cuando el permiso de uso de suelo se encuentre vigente. Se entiende que todos los demás requisitos si deberán ser cumplidos.

24.1 En caso de donaciones de lotes para usos de interés social o beneficencia, vía Acuerdo Municipal, previo dictamen de la Comisión correspondiente del Concejo, y siempre que el uso sea compatible con la zonificación podrán no cumplir con los requisitos de superficie mínima y frente, exigiéndose un frente mínimo de 4 metros, sin embargo se deberá cumplir el resto de los requisitos de la zona.

24.2 Los lotes con planos catastrados que existan con anterioridad a la entrada en vigencia del P.R.U. y que no hayan sido inscritos, y no cumplan los requisitos de superficie mínima y frente mínimo, según la zona, serán visados por el Departamento de Ingeniería y Control Urbano (DICU) previo Acuerdo Municipal en los siguientes casos:

- a) Cuando por orden del juzgado se ordene al Municipio el Visado, debido a que la propiedad está en querrela para localizar derechos por sucesión, divorcio u otros.
- b) Cuando exista registro de planos deslindados en un fraccionamiento y no posean escritura. Se debe presentar certificación del Registro de la Propiedad de la existencia de las propiedades o derechos mediante plano catastrado sin titular, a los asientos anotados.

Artículo 25. Usos condicionales. Uso nuevo y existente solicitados que, por sus características, pueden causar molestias a los usos conformes de la zona, pero con ciertos requisitos pueden garantizar que esas posibles molestias se confinen en la propiedad.

25.1 Son aquellos que pueden darse en una zona, siempre y cuando cumplan los requisitos especiales, que establezca la Municipalidad en coordinación con el Departamento de Urbanismo del INVU o cualquier dependencia o institución competente para lograr la protección de la salud pública, la ciudad y la seguridad de los vecinos del Cantón, en un acto coordinado.

25.2 Estas condiciones deberán indicarse en el Certificado de Uso de Suelo correspondiente con base en los artículos 9 y 10 del presente Reglamento. Las condiciones serán aquellas que se establezcan en este reglamento, que sean de interés urbanístico, que sean usos complementarios, de interés municipal; que no afecten la salud y el ambiente.

25.3 No se permitirá el crecimiento de estos usos, y las intervenciones en construcciones existentes, se permitirán en las siguientes circunstancias:

- a) Trabajos de mantenimiento a lo existente. No implica cambios o reparación de la estructura primaria.
- b) El inmueble sea de valor histórico, cultural o patrimonial.
- c) Cuando las remodelaciones sean para cumplir con las normas de seguridad e higiene.
- d) En caso de siniestro, la Municipalidad podrá permitir la reconstrucción de la edificación o infraestructura dañada con una licencia provisional. El interesado deberá presentar una memoria de cálculo estructural (elaborado por un profesional responsable), para fijar los daños.

En un plazo de 30 días hábiles el interesado debe ponerse a derecho cumpliendo con los requisitos de este Reglamento de conformidad con el artículo 8.

Lo anterior no implica que si el uso que existía en el inmueble dañado es considerado no conforme a la zonificación del P.R.U., no se emitirá el uso del suelo y el interesado deberá ejercer una actividad compatible con la zonificación.

Artículo 26. Usos Complementarios. Son los usos complementa y apoya actividad principal a la zona. Y complemente y apoyo a los usos conformes.

Artículo 27. Cuando una finca o lote consolidado antes de la vigencia del P.R.U. este dividido por dos zonas de uso del suelo, se incorporará a la zona que cuente con mayor porcentaje.

Artículo 28. Fincas ubicadas en zonas limítrofes. Cuando un inmueble esté ubicado sobre la línea divisoria entre dos usos, se podrá generalizar cualquiera de ellos, siempre y cuando el uso resultante no se extienda más de 50 metros. Cuando el uso que se generalizare afecte más del 75 % de la propiedad que se trate, se podrá autorizar que este se extienda al 25 % del inmueble. En estas fincas se aplicarán las condicionantes que indica el artículo 25. En estos casos deberá aprobarse por Acuerdo del Concejo Municipal en coordinación con el Departamento de Urbanismo del INVU.

Se exceptúa de la aplicación de este artículo las zonas de protección de ríos y quebradas, humedales, zona de manglar y zonas clasificadas por el SINAC como Patrimonio Natural del Estado.

TITULO IV REQUISITOS E INCENTIVOS GENERALES PARA LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO I: Disposiciones generales sobre requisitos

Artículo 29. Alineamiento. Será el que determine el P.R.U., por medio del Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte, para cada una de las vías del cantón.

29.1 Los alineamientos serán también los extendidos por las instituciones atinentes (MOPT, ICAA, MINAE, INVU, otras compañías de electricidad y telecomunicaciones) para cada resultante. Los alineamientos relacionados, oleoductos, acueductos, líneas eléctricas, línea férrea, serán los que indiquen las instituciones correspondientes. Los retiros de las zonas de protección serán de acuerdo a la Ley Forestal No. 7575 y su Reglamento y otros, serán los que determinen el Departamento de Urbanismo del INVU las instituciones correspondientes con base en los artículos 33 y 34 de la Ley Forestal.

29.2 La DICU resolverá sobre el alineamiento únicamente cuando por normativa le sea competencia al término de ocho días hábiles, luego de presentada la solicitud, 2 copias del plano catastrado y el original o copia certificada.

Artículo 30. El alineamiento en las se determina midiendo desde la línea centro de calle hacia la propiedad.

Artículo 31. Línea de Construcción. Está determinada por el alineamiento y este debe respetarse en forma subterránea y aérea.

Artículo 32. El retiro frontal es equivalente al antejardín que tiene como fin permitir la filtración de aguas; por lo que implica una restricción para construir, sin que por ello esta porción de terreno pierda su condición de propiedad privada. Por lo menos un tercio del área de antejardín debe mantenerse como área verde. Podrá construirse una cochera para un automóvil (hasta 20 m²) en antejardín, siempre y cuando los elementos estructurales de apoyo del techo o columnas guarden el retiro mínimo de dos metros respecto a la línea de propiedad; sólo la cubierta podrá sobresalir hasta la línea de propiedad en voladizo. En antejardín no se permitirá piso impermeable, solo franjas de concreto para el paso de vehículos (huellas). Por los costados laterales y frontal en zona de antejardín no se podrán construir vallas sólidas con altura de más de un metro (1 m). Debe permitirse un 80 % de visibilidad como mínimo.

32.1 En el caso de ampliación vial, prevista, el retiro frontal comprenderá una franja de terreno adicional. A esta se le puede dar el uso provisional como antejardines y estacionamiento restringido, o usos comerciales al aire libre que no impliquen construcción de techos de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte del P.R.U. Si por falta de espacio el portón batiera hacia fuera, el propietario deberá poner rótulos preventivos de seguridad como advertencia a los peatones.

32.2 En la franja de antejardín se permitirán construir los 20 m² de área o en su defecto 1/3 del área de antejardín: cocheras abiertas, corredores abiertos, terrazas y parqueos. Tanque séptico, y de captación, cajas de registro. Casetas (guarda, basura y transformadores frontales), escaleras caracol, adosadas a la pared, ducto de basura y rótulos.

32.3 En caso de construcción de viga corona sobre las rejas en antejardín, la sección de ésta no podrá ser mayor de 12 x 20 cm. Estas vigas, así como las columnas que las sostienen, entrarán en el cálculo del 80 % de visibilidad. La sección de las columnas será 20 x 20 cm., como máximo.

Artículo 33. Retiros. Retiro es la distancia que existe o que se crea al separar una estructura de otra o una estructura de los linderos de la propiedad en que se ubica. Los edificios que se construyan en el futuro deberán guardar retiros. Los edificios mayores de 5 pisos deberán guardar un retiro mínimo con respecto a otros de por lo menos 1/3 de su altura. Esta distancia deberá guardarse por todos los lados del edificio.

33.1 La altura de edificios se permitirá en razón de la aplicación del artículo 38 de este Reglamento. El retiro en edificios que presenten ventanas hacia la colindancia (vecino) será el que se indique en el Reglamento de Construcciones. Los retiros podrán ser menores, siempre y cuando el diseño del edificio cumpla las normas de iluminación, ventilación y seguridad.

33.2 Los edificios mayores o iguales a 5 pisos de altura o su equivalente en metros deberán cumplir con lo indicado en el artículo 8 para su aprobación. Y deberán contemplar los siguientes lineamientos:

- a) Retiro frontal: Está fijado en el Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte del P.R.U, de acuerdo con las características de cada vía.
- b) Retiro posterior. En lotes esquineros podrá tomarse sobre el lado menor o en la esquina interior con un área equivalente. Se podrá eliminar el retiro posterior en lotes que enfrenten a tres calles, siempre y cuando el diseño propuesto satisfaga las necesidades de aireación e iluminación.
- c) Retiro lateral. La distancia que debe haber será la indicada en el Artículo 34 y el Reglamento de Construcciones.
- d) Viabilidad Ambiental aprobada por le SETENA en caso de ser requerido por la normativa correspondiente.
- e) En los casos de Urbanizaciones y Condominios se deberá seguir lo establecido en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, Reglamento de Construcciones y Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y cualquier norma aplicable.
- f) En el caso de la Zona de Marina (ZMR), se podrán autorizar para los edificios mayores de 5 pisos un retiro mínimo con respecto a otros de hasta 5 metros.

33.3 Además deberán presentar para su aprobación final lo siguiente:

- a) Estudio de impacto vial: estudio de accesos, congestión vehicular, soporte de las vías adyacentes a la propiedad, flujos promedio diario y mensual.
- b) Infraestructura: estudio de la demanda oferta de la infraestructura existente y la propuesta y la conexión con lo existente.

- c) Capacidad de agua: estudio de tanques, con capacidad para almacenar hasta un 40 % del consumo diario de edificio. Los tanques deberán estar funcionando al momento de concluir la obra. Debe indicarse su ubicación y sistema de bombeo.

Artículo 34. Área equivalente. En proyectos que no sobrepasen los dos pisos, el diseñador, a fin de obtener una mejor distribución arquitectónica del proyecto, podrá eliminar el retiro posterior, sustituyéndolo por un área equivalente en el interior del lote, siempre y cuando se cumpla con las normas vigentes sobre ventilación e iluminación natural, áreas y dimensiones mínimas.

Artículo 35. En edificios de más de dos pisos se podrá aceptar la misma solución y sustitución del área mencionada en el artículo anterior, siempre que el área correspondiente al retiro posterior sea incrementada en un diez por ciento.

Artículo 36. Cobertura. No se incluyen en la cobertura los aleros, siempre y cuando estos no excedan un metro. La cobertura de construcción está establecida para cada una de las zonas. Se exceptúan los casos indicados en el inciso a) del artículo 33 del presente Reglamento en cuanto al retiro frontal establecido. La cobertura implica que el área libre en la superficie sea respetada en el subsuelo. Deberá permitir el adecuado drenaje de aguas llovidas.

Artículo 37. Alturas. El presente Reglamento tendrá 3 tipos de altura.

37.1 Primer Tipo. Para casos en general. La altura máxima, se medirá a partir del nivel del cordón de la acera en el punto medio del frente del lote. En caso de lotes con dos o más frentes se podrá utilizar el punto medio del lado más alto. En el caso de terrenos que tengan frente a dos calles con diferentes pendientes, la altura máxima se aplicará en cualquiera de las fachadas.

37.2 Para el cálculo de la altura máxima de construcción no se tomarán en cuenta las chimeneas, parapetos, antepechos, instalaciones de ventilación, casetas de ascensores, tanques de agua, elementos mecánicos relacionados con el funcionamiento del edificio y elementos de recreación en las terrazas superiores.

37.3 El cálculo de altura máxima permitida se hará mediante la siguiente fórmula: $A = V \times C$ donde A = Altura máxima; V = derecho de vía correspondiente según lo establezca el Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte del P.R.U. o la institución correspondiente; C = coeficiente de altura para cada zona establecido por el Reglamento.

37.4 En aquellos casos en que la construcción de que se trate, amplíe el retiro frontal más allá del retiro obligatorio o establecido en el Reglamento de Vialidad y Transporte del P.R.U, para el cálculo de la altura mediante la fórmula indicada, a la variable V (derecho de vía) podrá sumársele el retiro adicional. En el caso de lotes esquineros, para calcular la altura máxima permitida, se tomará el menor derecho de vía.

37.5 Segundo Tipo. Casos definidos específicamente en cada Zona definida en este Reglamento para lo cual se deberá entender que la medida de cada piso será la de 3 metros ampliable a 4 metros siempre que el diseño lo soporte.

37.6 Tercer Tipo. Altura ubicada en la Zona de Marina (ZMR) se aplicará lo establecido por el Reglamento de Construcciones.

CAPÍTULO II: Disposiciones Generales sobre Incentivos.

Artículo 38. Galerías interiores. El propietario de un edificio que destine una galería interior de un mínimo de 5 m de ancho para un uso público peatonal, será computado como área construida. Obtendrá por parte de la Municipalidad un Certificado de Uso de Suelo que acreditará un aumento del área máxima de la construcción en 1,5 metros cuadrado para cada metro cuadrado de galería. También podrá computarse este beneficio en pórtico, plazas y espacios abiertos de uso público.

En los patios traseros o retiros posteriores la distancia podrá ser menor a la mínima, para ventilar piezas habitables, siempre y cuando la cobertura máxima de la zona se cumpla.

Artículo 39. Pórticos. La utilización de pórticos o galerías exteriores integradas a las aceras para uso y disfrute del peatón permitirá aumentar el área de construcción en 2,5 m², por cada metro cuadrado de pórtico, siempre que el pórtico tenga un mínimo de 3 metros de ancho libres. El incentivo se otorgará permitiendo mayor altura de la edificación.

Artículo 40. Ochavas. Las edificaciones en lotes esquineros que dejen un retiro mayor al exigido, para conformar espacios urbanos esquineros más amplios y así aumentar la concavidad en las esquinas, podrán obtener como incentivo la posibilidad de aumentar la altura de la edificación. Para lo anterior se aplicará lo expuesto en artículo 38, en sus dos últimos párrafos.

TÍTULO V USO DEL SUELO DE LA CIUDAD DE QUEPOS.

CAPÍTULO I: Clasificación Funcional de los Usos de Suelo de la Ciudad de Quepos.

Artículo 41. De conformidad con el análisis del suelo urbanizado, urbanizable y no urbanizable del cantón de la ciudad de Quepos, se determinaron quince zonas con los usos predominantes del suelo, que son:

- a) ZONA DE PROTECCIÓN FORESTAL (ZPF)
- b) ZONA AGROPECUARIA (ZAG)
- c) ZONA DE MANGLAR Y HUMEDALES (ZMH)
- d) ZONA DE PROTECCION ESPECIAL (ZPE)
- e) ZONA RESIDENCIAL (ZR)
- f) ZONA DE SERVICIOS MIXTOS (ZSM)
- g) ZONA RECREATIVA Y DEPORTIVA (ZRD)
- h) ZONA DE TRANSPORTE Y ESTACIONAMIENTO (ZTE)
- i) ZONA CORREDOR TURÍSTICO (ZCT)
- j) ZONA INSTITUCIONAL (ZI)
- k) ZONA INDUSTRIAL (ZIND)
- l) ZONA DE AEROPUERTO (ZA)
- m) ZONA DE MARINA (ZMR)
- n) ZONA DE PUERTO MARÍTIMO (ZPM)
- o) ZONA DE PATRIMONIO HISTÓRICO (ZPA)
- p) ZONA MARITIMO TERRESTRE (ZMT)

Artículo 42. Definición de usos del suelo.

- a) **Zona de Protección Forestal (ZPF).** La Zona de Protección son terrenos fundamentalmente de vocación forestal que se caracterizan a la vez por tener fragilidad ambiental que por lo general va de moderada a alta, lo que limita el desarrollo urbano, también por ser áreas de pendiente irregular y muy irregulares, con condiciones escasas para la urbanización y con un gran potencial para el uso forestal, por estas condicionantes la zona es de vital importancia en el futuro desarrollo del cantón, en la idea de establecer un modelo sostenible de desarrollo, por la cual la protección de esta, se convierte en un objetivo y directriz primordial a fin de lograr en el futuro un hábitat confortable para los habitantes de Quepos, elevando con ello la calidad de vida.
- b) **Zona Agropecuaria (ZAG).** La Zona Agropecuaria son los suelos que actualmente están dedicados a las actividades agrícolas y pecuarias y que se pretenden conservar para dichos usos, así como también los suelos detectados de vocación agropecuaria. Por el peso económico de esta actividad es de suma importancia la conservación y consolidación de estos terrenos en la actividad agropecuaria.
- c) **Zona de Manglar y Humedales (ZMH).** Es un ecosistema dominado por grupos de especies vegetales pantropicales y típicamente arbóreas, arbustivas y vegetación asociada, las cuales cuentan con adaptaciones morfológicas, fisiológicas y reproductivas que permiten colonizar áreas sujetas al intercambio de mareas. El paisaje general está dominado por la presencia de bosques de diferentes especies de mangle, humedales, esteros y canales. En los alrededores de la ciudad de Quepos, existe una reserva importante de manglar, que es indispensable proteger y conservar a fin de lograr un desarrollo sostenible en la zona.
- d) **Zona de Protección Especial (ZPE).** Son zonas de protección forestal y las áreas de bosque, los bordes de nacientes permanentes, las franjas de riveras de ríos, quebradas y arroyos que conllevan una protección absoluta. Así como los terrenos inundables, igualmente son los que presenten acuíferos con las zonas respectivas de protección, zonas de protección de ríos y quebradas, zonas boscosas y de interés ecológico y de patrimonio natural del estado con base en la Ley Forestal No. 7575.
- e) **Zona Residencial (ZR).** La Zona Residencial son los terrenos destinados para asentar la población existente y futura, así como los servicios requeridos para la convivencia de dicha población.
- f) **Zona de Servicios Mixtos (ZSM).** Las zonas de comercio y servicios se conciben en el P.R.U. como conjuntos urbanos, que funcionan en forma integral y de manera jerarquizada, en centros y corredores urbanos de diferentes clases.
- g) **Zona Recreativa y Deportiva (ZRD).** Son las áreas destinadas a la recreación pasiva y activa de la población, en donde es posible la construcción de infraestructura para el desarrollo de actividades deportivas, culturales, educativas y recreativas, así como áreas definidas de parques regionales y comprenden los

parques lineales y corredores verdes y ecológicos y otras zonas boscosas que se preservaran como pulmones.

- h) **Zona de Transporte y Estacionamientos (ZTE).** Son áreas destinadas para reservar y utilizar como terminales y paradas de buses, paradas de taxis, estacionamientos públicos a fin de ordenar el tráfico del cantón.
- i) **Zona Corredor Turístico (ZCT).** Es una zona para incentivar el desarrollo turístico, e integrar la zona peatonal y servicios que coadyuven a fomentar la actividad turística.
- j) **Zona Institucional (ZI).** Zona para preservar y consolidar los espacios para los servicios básicos públicos y privados: instituciones gubernamentales, organismos no gubernamentales, fundaciones, instituciones internacionales y de gobierno local en los que se realizan actividades complementarias para la población.
- k) **Zona Industrial (ZIND).** Es un recurso urbanístico localizable en áreas suburbanas para asegurar la producción en condiciones que disminuyan las interferencias funcionales y garantizar la estabilidad ambiental, los valores de la tierra, la tranquilidad jurídica. Implica una clasificación de las industrias según su peligrosidad, grados de molestia y tamaño.
- l) **Zona de Aeropuerto (ZA).** Área destinada al desarrollo de la actividad aérea de vuelos nacionales.
- m) **Zona de Marina (ZMR).** Conjunto de instalaciones marítimas y/o terrestres destinadas a la protección, el abrigo y la prestación de toda clase de servicios a las embarcaciones de recreo, turísticas y deportivas de cualquier bandera e independientemente de su tamaño, así como a los visitantes y usuarios de ella, nacionales o extranjeros; asimismo comprende las instalaciones que se encuentran bajo la operación, la administración y manejo de una empresa turística. Se considerarán parte de una marina además los inmuebles, las vías de acceso a las distintas áreas y los demás bienes en propiedad privada, destinadas por sus dueños a brindar servicios a la Marina Turística, y que se hayan considerado en la concesión.
- n) **Zona de Puerto Marítimo (ZPM).** Espacio situado junto al océano, que permite que las embarcaciones desarrollen operaciones de descarga y carga o de desembarco y embarque. Ofrecen a los barcos un lugar seguro en la costa marítima para realizar distintas actividades.
- o) **Zona de Patrimonio Histórico (ZPA).** En la denominada Zona Americana, área con declaración de Patrimonio por estructura arquitectónicas ahí establecidas, las cuales albergará una serie de instituciones y con el fin de preservarla en el mejor estado.
- p) **Zona Marítimo Terrestre (ZMT).** Regula la franja de los doscientos metros que van desde el área urbana establecida por este Plan Regulador hasta la Zona Marítimo Terrestre de la Zona Regulada por el Plan Regulador de Playa Espadilla

y comprende la Playa del Cocal, con la excepción que en este sector el Plan Regulador de Quepos, tal y como lo señala el IGN.

CAPÍTULO II: De la Organización del Suelo

Artículo 43. Para lograr la adecuada planificación del Plan Regulador Urbano de Quepos, así como la participación de los habitantes, la Municipalidad tomará en cuenta la organización y delimitación de los barrios o sectores residenciales a fin de formular planes locales y proyectos específicos.

TÍTULO VI ZONA DE PROTECCIÓN FORESTAL (ZPF)

CAPÍTULO I: Aspectos Generales

Artículo 44. Propósito. Proteger, prevenir y mitigar el impacto directo o indirecto de las actividades humanas sobre las zonas de protección forestal.

No se permitirá la construcción en terrenos con pendientes mayores del 30 %, con base en la Ley de Planificación Urbana y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y Ley Forestal, así como en terrenos inundables, igualmente los que presenten acuíferos con las zonas respectivas de protección, zonas de protección de ríos y quebradas, zonas boscosas y de interés ecológico y de patrimonio histórico y natural. De considerarse necesario se consultará a la Comisión Nacional de Emergencias (C.N.E.) sobre dicha prohibición.

Artículo 45. Usos conformes. Los usos permitidos son los forestales, reforestación así instalaciones para centros de investigación, educación y ecoturismo, salud, sedes de organismos nacionales e internacionales, viveros, corrales, recreativos, ecoturismo, puentes, caminos, senderos, miradores, restaurantes y para vivienda unifamiliar, multifamiliar y hospedaje turístico.

Artículo 46. Requisitos para proyectos de Educación, investigación, Salud y sedes de Organismos Internacionales, Restaurantes y Miradores.

Tabla 1. ZONA DE PROTECCIÓN FORESTAL (ZPF)

ZONA DE PROTECCIÓN FORESTAL (ZPF)					
Requisito	Vivienda	Instalaciones educativas, salud, org. Internacionales,	Condominios o conjunto residencial	Restaurantes y miradores.	Viveros
Superficie mínima de lote	3.000 m ²	20 000 m ²	10.000 m ²	3000 m ²	250 m ²
Frente mínimo	30 m	50 m	50 m	50 m	
Atura máxima	2 niveles (7 me, no incluye)	2 niveles (7 me, no incluye)	2 niveles (7 me, no incluye)	2 niveles (7 m, no incluye)	

	estructura de techos)	estructura de techos)	de incluye estructura de techos	estructura de techos)	
Retiro frontal	10 m	15 m	10 m	10 m	
Retiro posterior	7 m	10 m	5 m	10 m	
Retiros laterales	4 m	5 m	5 m	5 m	
Cobertura máxima	15 %	10 %	15 %	15 %	
Densidad	5 vivienda/Ha		5 viviendas/Ha		

- a) Para la evacuación de aguas negras y jabonosas deberá utilizarse tanques mejorados o plantas de tratamiento según sea el uso, para evitar la contaminación de cuerpos de agua.
- b) Se prohíbe la corta o eliminación de árboles en las áreas de protección descritas anteriormente como Zona de Protección Especial, excepto en proyectos declarados por el Poder Ejecutivo como de conveniencia nacional.
- c) En las áreas denominadas por la Ley Forestal No. 7575 como Propiedad Forestal Privada se aplicará lo establecido en los artículos 18 y 19 de la misma Ley.
- d) En esta zona se exigirá las construcciones utilizando técnicas que no afecten la topografía del terreno (cortes y rellenos) utilizando para estos pilotes u otros sistemas similares. También se solicitará a los proyectos plantas de tratamiento.

Artículo 47. Usos no conformes. Urbanizaciones residenciales, bodegas, talleres, actividades de naturaleza industrial.

Artículo 48. En la Zona de Protección Forestal, que colinde con el Parque Nacional Manuel Antonio debe funcionar como complemento del mismo. Todo proyecto en la Zona de Protección Forestal, debe presentar el visto bueno de MINAE, con respecto a la demarcación de las áreas de bosques.

TÍTULO VII ZONA AGROPECUARIA (ZAG)

CAPÍTULO I: Aspectos Generales

Artículo 49. Propósitos. Son áreas cuyo propósito es mantener las áreas que actualmente se encuentra bajo un uso agropecuario, por lo cual se reserva una dotación para el uso agropecuario con la idea de preservar y consolidar la actividad agropecuaria.

Artículo 50. Usos conformes. Los usos permitidos son los usos agropecuarios como cultivos, producción ganadera y las actividades complementarias, como bodegas, instalaciones de riego, granjas avícolas, porcinas, apícolas y similares y vivienda unifamiliar.

Artículo 51. Usos no conformes: Urbanizaciones, ni condominios, ni conjuntos residenciales, industria, comercio, ni ningún otro uso que no sean los apuntados en los usos conformes.

Se permitirán aquellos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente Reglamento, con las limitaciones, definidas en el presente Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo.

No se permitirá la construcción en terrenos que presenten acuíferos, pendientes mayores al 30 %, áreas sujetas a deslizamientos e inundaciones, zonas boscosas y áreas de protección de ríos y quebradas y que se encuentren afectadas por la Ley Forestal No. 7575.

Artículo 52. Requisitos.

Tabla 2. ZONA AGROPECUARIA (ZAG)

ZONA AGROPECUARIA (ZAG)	
Superficie mínima de lote	5 000 m ²
Frente mínimo	25 m
Atura máxima	2 niveles (7 m, no incluye estructura de techos)
Retiro frontal	15 m
Retiro posterior	10 m
Retiros laterales	5 m ambos lados
Cobertura máxima	15 % Parcela Agrícola
Densidad	2 viviendas por parcela agrícola, y no pase el 15 %

TÍTULO VIII ZONA DE MANGLAR Y HUMEDALES (ZMH)

CAPÍTULO I: Aspectos generales

Artículo 53. Propósitos. La Zona de Manglar y Humedales, son los terrenos que actualmente están cubiertos de vegetación de mangle y se deben conservar como tal a fin de lograr un desarrollo sostenible.

Esta zona es de protección absoluta, por tanto, no se permitirá ningún tipo de uso, excepto el de la recuperación del mangle.

Con base en la Ley de Zona Marítimo Terrestre No. 6043 que establece que las zonas de manglar están catalogadas como una zona pública, de naturaleza demanial, imprescriptible e inalienable y con base en la Ley Forestal no se permite ningún tipo de uso excepto la protección absoluta.

En el sector noroeste, de actividad agropecuaria, se crea una franja de 10 metros a partir del fin de la zona demarcada como zona de manglar, tendrá como función el amortiguamiento o transición entre una actividad humana y la zona de manglar. Se fundamenta este retiro con base en la Ley Forestal No. 7575 artículo 33 inciso b en lo referente a urbano, la Ley No. 6043 y la Ley de Biodiversidad No. 7788.

En este sector las construcciones existentes y colindantes al manglar, serán respetadas, pero no podrán ampliarse, sólo podrán mantenerse. Tampoco se permitirá la construcción de nuevas estructuras en la zona de 10 metros denominada zona de amortiguamiento.

Esta zona de amortiguamiento seguirá perteneciendo al titular de la propiedad y como tal, podrá dar mantenimiento para que el manglar no invada dicha zona, pudiendo cercarlo, demarcarlo, y cualquier derecho real que conlleve la titularidad del bien en su calidad de propietario, siendo exclusivamente una zona de retiro del manglar que busca reducir e impedir el impacto de una actividad humana sobre el manglar.

TÍTULO XIX ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL (ZPE)

CAPÍTULO I Aspectos Generales

Artículo 54. Propósito. Preservar las franjas de riveras de ríos y quebradas funcionando como corredores naturales, zonas de protección forestal las áreas de bosque y los bordes de nacientes permanentes, quebradas y arroyos de protección absoluta. De conformidad con la Ley Forestal N° 7575, artículos 33 y 34. Así como los terrenos inundables, fallamientos locales y deslizamientos.

Artículo 55. Usos conformes. Los usos permitidos son únicamente los de carácter forestal.

Artículo 56. Usos condicionales. No se permitirán usos condicionales.

TÍTULO X ZONA RESIDENCIAL

CAPÍTULO I: Aspectos Generales.

Artículo 57. Propósitos. La Zona Residencial es el área necesaria para albergar a la población existente y futura, y aprovechar al máximo la infraestructura existente en términos de redes y servicios y permitiendo su ordenada expansión. La Zona Residencial se divide con fundamento en la densidad en Zona Residencial de Alta Densidad, Zona Residencial de Media Densidad y Zona Residencial de Baja Densidad, de conformidad con los Índices de Fragilidad Ambiental aprobados por la SETENA.

Artículo 58. La actividad principal es la vivienda unifamiliar y multifamiliar en la modalidad de vivienda, apartamentos y condominios en conjunto con la infraestructura, los servicios y los espacios adecuados para un mejor desarrollo de asentamientos humanos en forma integral.

Se permitirán aquellos usos que se encontraban funcionando con su debida patente vigente, y establecidos al entrar en vigencia el presente reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo de conformidad con los Transitorios del presente P.R.U. y de conformidad con los artículos 28 y 29 de la Ley de Planificación Urbana No.4240.

Los lotes que se utilicen como un uso complementario, deben ubicarse sobre las vías principales del barrio o urbanización y ser preferiblemente esquineros, con el fin de formar un centro integral de barrio. En este caso se entiende por vías principales a aquellas que tienen el mayor derecho de vía y/o que son rutas del transporte público. Se entienden

estos servicios o actividades como pequeños, no molestos, con ruido contenido dentro de la propiedad y que atienden principalmente las necesidades cotidianas de la población del propio barrio, ciudadela o urbanización. Se entiende que los usos aquí indicados complementan las actividades comerciales y de servicios que se ubican en los centros de barrio o los lotes destinados para uso comercial en las urbanizaciones.

Artículo 59. En lo relativo a nuevas urbanizaciones y condominios 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, y la Ley de Propiedad en Condominio, según corresponda.

Artículo 60. Área de Estacionamientos. Para proyectos residenciales, bajo el concepto de condominio o de urbanización, será el área que las leyes y reglamentos vigentes determinen para cada caso.

CAPÍTULO II: Zona Residencial Alta Densidad (ZRAD)

Artículo 61. Propósito. Es la parte del suelo urbanizado o urbanizable del Cantón, donde se persigue el uso más intenso del suelo. Está ubicada como se señala en los Mapas de Uso de Suelo y Densidades Residenciales. El objetivo es lograr un estándar de densidad neta de 50 viviendas por hectárea en un solo nivel, densidad que puede llegar a 240 habitaciones por hectárea mediante la construcción de conjuntos residenciales multifamiliares principalmente o bajo el concepto de condominios, en soluciones hasta de seis niveles, a partir del nivel de calle o nivel cero.

Los proyectos de Urbanización o Condominio deben contemplar planta de tratamiento debidamente autorizada por el Ministerio de Salud, red de cloacas y tanques mejorados (vivienda unifamiliar).

Para la cobertura y los retiros deberá de aplicarse lo señalado por el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y la Ley de Propiedad en Condominio según corresponda.

Artículo 62. Usos Conformes: vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Artículo 63. Usos No Conformes: centros comerciales de gran escala, gimnasios, locales de culto, talleres de servicios (de todo tipo), industria (de ningún tipo), bares, salones de fiesta, bailes, licoreras, juegos electrónicos, clínicas veterinarias, lavados de autos, funerarias, joyerías, billares, venta de mascotas, relojerías, discotecas, cabinas, hoteles.

Artículo 64. Usos complementarios. Sastrerías y Zapaterías (taller de arreglo de zapatos), Librería, Bazar y Pasamanería, Carnicería, Abastecedor, Farmacia, oficinas para Servicios profesionales, Acuario, Salas de Belleza, Barberías, Verdulerías, Floristerías, Supermercados (para áreas iguales o menores de 300 m²), Servicios de Alquiler de Internet, café y sodas para área de construcción iguales o menores de 50 m², Centros de Fotocopiado, Panadería y Repostería.

CAPÍTULO III: Zona Residencial Media Densidad (ZRMD)

Artículo 65. Propósitos. En esta porción residencial del suelo urbanizado y urbanizable del Cantón, se persigue un uso del suelo menos intenso que en la categoría anterior, con 26 viviendas por hectárea, en soluciones de un nivel. Permittedose soluciones de tipo multifamiliar y bajo el concepto de condominio de cuatro niveles, para una densidad máxima en estos casos de 104 viviendas por hectárea.

Artículo 66. Usos complementarios: Sastrerías y Zapaterías (taller de arreglo de zapatos), Librería, Bazar y Pasamanería, Carnicería, Abastecedor, Farmacia, oficinas para Servicios profesionales, Acuario, Salas de Belleza, Barberías, Verdulerías, Floristerías, Supermercados (para áreas iguales o menores de 300 m²), Servicios de Alquiler de Internet, café y sodas para área de construcción iguales o menores de 50 m², Centros de Fotocopiado, Panadería y Repostería.

CAPÍTULO IV: Zona Residencial Baja Densidad (ZRBD)

Artículo 67. Propósitos. Es aquella porción del suelo urbanizado y urbanizable del Cantón, en la que se persigue una intensidad baja en el uso del suelo. Para la Zona de Baja Densidad se permitirán 13 viviendas por hectárea en un solo nivel como máximo, permitiéndose soluciones hasta de un segundo nivel con una densidad de 26 viviendas por hectárea.

Artículo 68.-Usos complementarios. Sastrerías y Zapaterías (taller de arreglo de zapatos), Librería, Bazar y Pasamanería, Carnicería, Abastecedor, Farmacia, oficinas para Servicios profesionales, Acuario, Salas de Belleza, Barberías, Verdulerías, Floristerías, Supermercados (para áreas iguales o menores de 300 m²), Servicios de Alquiler de Internet, café y sodas para área de construcción iguales o menores de 50 m², Centros de Fotocopiado, Panadería y Repostería.

Artículo 69. El diseño de infraestructura básica ya sea para una nueva urbanización o por renovación urbana, debe calcularse en función de la máxima densidad de la zona correspondiente.

El equipamiento urbano se regirá por lo establecido en el Reglamento Nacional para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

Para construcciones mayores a tres niveles se exigirá tanques mejorados (vivienda unifamiliar) y planta de tratamiento de aguas negras y estudio de suelos.

Artículo 70. Requisitos para las Zonas Residenciales.

Tabla 3. ZONA RESIDENCIAL

ZONA RESIDENCIAL			
Requisitos	ZRAD	ZRMD	ZRBD
Superficie mínima de lote	140 m ²	200 m ²	400 m ²
Frente mínimo	6 m	10 m	15 m
Altura máxima	Unifamiliar 2 niveles Multifamiliar 6 niveles (18 m) No	Unifamiliar 2 niveles Multifamiliar 4 niveles (12 m) No	2 niveles (7 m) No incluye altura de techos

	se incluye altura de techos.	incluye altura de techos	
Retiro frontal	2 m	3 m	4 m
Retiro posterior	3 m	3 m	4 m
Retiros laterales	No aplica	No aplica	1.5 m
Cobertura máxima	70 %	65 %	50 %
Densidad	50 viviendas unifamiliar/ha	26 viviendas unifamiliar/ha	13 viviendas unifamiliar/ha
	240 viviendas multifamiliar/ha	104 viviendas multifamiliar /ha	26 viviendas multifamiliar /ha

TÍTULO XI ZONA DE SERVICIOS MIXTOS (ZSM)

CAPÍTULO I: Generalidades y Clasificación de los Servicios Mixtos

Artículo. 71. Propósito. Establecer sectores de confluencia entre diferentes actividades y uso compatibles como servicios, comercio, vivienda, espacios recreativos para procurar el mínimo desplazamiento la Ciudad de Quepos.

Artículo 72. Delimitación y rangos de acción. Las zonas de comercio y servicios se conciben en el P.R.U. como conjuntos urbanos, que funcionan en forma integral y de manera jerarquizada, en centros y corredores urbanos de diferentes clases.

Artículo 73. Usos Conformes: vivienda unifamiliar y multifamiliar (vertical) de media densidad; comercio, servicios, espacios públicos como: plazas de deportes, bulevares y parques, servicios institucionales público privados, centros de capacitación y aprendizaje, áreas de parqueo o estacionamientos, centros de lavado en seco, hospedaje turístico, locales de culto, iglesias, tiendas de ropa y calzado, relojerías, librerías, restaurantes, basares, farmacias, panaderías, mueblerías, cafeterías, salones para fiestas, floristerías, pescadería y venta de mariscos, proveedores de gas, viveros, agencias de viajes, bancos, oficina de servicios profesionales, agencias aduaneras, financieras, heladerías, servicios de internet, clínicas, veterinarias, gimnasios, centros médicos, capillas de velación, academias, sala de exhibición de vehículos, Iglesias y centros de culto.

Artículo 74. Usos mixtos. Desde el punto de vista de sus alcances o cobertura, se establecen las siguientes categorías:

- a) Zona de Servicios Mixtos Centro Urbano Municipal: Es el área urbana donde se agrupan actividades de gobierno, comerciales, servicios privados y públicos y cuyo radio de acción es el Centro Municipal.
- b) Zona de Servicios Mixtos Corredores Urbanos Municipales: Es el área cuyo propósito es consolidar las actividades comerciales y de servicios a través de la vía costera y calles principales.

Artículo 75. Jerarquización. Zona de Servicios Mixtos Centro Urbano Municipal. Se pretende crear o consolidar centros urbanos de servicios y comercio interrelacionados con

los demás componentes urbanos (vivienda y recreación). Para ello, el P.R.U., propone la ubicación de estos centros dentro del territorio del área urbana del cantón, jerarquizados por el tipo de servicios y su radio de acción.

Artículo 76. Jerarquización. Zona de Servicios Mixtos Corredores Urbanos Municipales: Área urbana de forma lineal en la que se agrupan actividades de servicios y comercio, cuya área de servicio es de nivel municipal.

CAPÍTULO II: Zona de Servicios Mixtos Centro Urbano Municipal (ZSMCUM)

Artículo 77. Propósitos y delimitación espacial. El comercio y los servicios públicos y privados son de rango Municipal, se ubican en el casco central de Quepos y además Calle Vieja, Inmaculada, Boca Vieja y Las Brisas que no colinden con Ruta Nacional, tal y como aparece delimitado en el Mapa de Zonificación del Uso del Suelo. El propósito es consolidar esta área como el principal centro de comercio y servicios del Municipio. Para ello se propone un programa de renovación, de reestructuración del tránsito, el incremento de su dotación de áreas verdes y espacios abiertos, el mejoramiento de la infraestructura en general.

Artículo 78. Usos Conformes: Vivienda unifamiliar y multifamiliar (vertical) de media densidad, estaciones de buses y taxis, tiendas de ropa y calzado, relojerías, ópticas, librerías, restaurantes, basares, farmacias, panaderías, mueblerías, cafeterías, salones para fiestas, proveedores de gas, viveros, agencias de viajes, bancos, oficina de servicios profesionales, agencias aduaneras, financieras, heladerías, servicios de internet, floristerías, guarderías, áreas de parqueo o estacionamientos, centros de lavado en seco, hospedaje turístico, iglesias y locales de culto, tiendas de ropa y calzado, relojerías, librerías, restaurantes, basares, farmacias, panaderías, mueblerías, cafeterías, salones para fiestas, floristerías, pescadería y venta de mariscos, proveedores de gas, viveros, agencias de viajes, bancos, agencias aduaneras, financieras, servicios de internet, clínicas, veterinarias, gimnasios, centros médicos, capillas de velación, academias, sala de exhibición de vehículos, procesadoras de alimentos, agencias comerciales.

Artículo 79. Usos No Conformes: Industria peligrosa, insalubre e incómoda, cementerios de automóviles y depósitos de chatarra, Aserraderos, Grandes almacenes de depósito: general, fiscal, de contenedores y de furgones, Depósitos de materiales de construcción, Almacenes al por mayor, Talleres de enderezado y pintura, Talleres de forja, hojalatería y plomería, Talleres mecánicos y de reparación de baterías, Talleres de carpintería, Estacionamiento de autobuses, Grandes Bodegas, Estaciones de servicio y gasolineras, Venta y exhibición de maquinaria e implementos agrícolas, granjas, centros de acopio (desechos), terminales de transporte público, pesado, metalurgia, fábricas de ningún tipo, lubricentros, llanteras.

Artículo 80. Usos Condicionales: Clínicas de salud en general, clínicas para animales de especies mayores, mercados, patios o edificios para estacionamiento público de automóviles, hospitales. Además, los usos existentes o solicitados al momento de vigencia de este Reglamento, catalogados como de industria inofensiva, según reglamento del Ministerio de Salud y con el criterio municipal y del Departamento de Urbanismo del INVU.

Los usos condicionales deben confinar las molestias que puedan causar dentro del lote en que se ubicara la actividad.

Artículo 81. Requisitos

Tabla 4. ZONA DE SERVICIOS MIXTOS CENTRO URBANO MUNICIPAL (ZSMCUM)

ZONA DE SERVICIOS MIXTOS CENTRO URBANO MUNICIPAL (ZSMCUM)		
Requisito	Vivienda (alta densidad) de acuerdo a la Tabla 3 ZRAD	Comercio y Servicios
Superficie mínima de lote	140 m ²	160 m ² mínimo, para construcciones hasta de 2 pisos y 200 para construcciones que excedan los dos niveles.
Frente mínimo	6 m	10 m
Atura máxima	Unifamiliar 2 niveles Multifamiliar 6 niveles (18 m) No incluye altura de techos	Coefficiente C=1.5 (no incluye estructura de techos)
Retiro frontal	2 m	Se usarán como pórticos de ingreso y se integrarán a las aceras y paseos peatonales.
Retiro posterior	3 m	0
Retiros laterales	No aplica	Si la edificación tiene ventanas en la pared paralela de la respectiva colindancia, será de 1,5 m para edificios de un piso y de 3 m para los de dos pisos; por cada piso adicional deberá agregarse un metro de retiro lateral. De no existir ventanas, no se exige.
Cobertura máxima	70 %	80 %
Densidad	50 viviendas unifamiliar/ha 240 viviendas multifamiliar /ha	La densidad para instalaciones de hospedaje turístico es de 150 habitaciones por hectárea.

Marquesinas: Todos los edificios deberán proveer una marquesina diseñada de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte (artículo).

Si el edificio cuenta con pórtico a lo largo de su fachada, no requiere una marquesina. Esta norma rige para los estacionamientos públicos abiertos con base en el Reglamento aplicable.

CAPÍTULO III: Zona Servicios Mixtos Corredores Urbanos Municipales (ZSMCOM)

Artículo 82. Propósitos y delimitación espacial. El propósito es consolidar las actividades comerciales y de servicios cuya delimitación aparece en el mapa de zonificación excepto la del casco central de Quepos la cual está comprendida como Zona de Servicios Mixtos Centro Urbano Municipal, esto corresponde centro urbano municipal, así como las ubicadas en la costanera sur, desde el río Paquita hasta la Managua, además las Rutas Nacionales sin incluir lo definido como Centro Urbano Municipal según se señala en el Plano de Zonificación.

Artículo 83. Usos Conformes: actividades comerciales y de servicios públicos y privados, vivienda unifamiliar, multifamiliar (vertical) de media densidad, centros comerciales, centros médicos, tiendas, farmacias, salones de fiestas, supermercados, licorerías, joyerías, relojerías, librerías, hospedaje turístico, restaurantes, basares, farmacias, pescadería y venta de mariscos, panaderías, ópticas, mueblerías, cafeterías, salones para fiestas, proveedores de gas, viveros, agencias de viajes, bancos, oficina de servicios profesionales, agencias aduaneras, financieras, Estaciones de Autobús y Taxis, parqueos, centros de lavado, Iglesias y centros de culto.

Artículo 84. Usos No Conformes: Industria: peligrosa, insalubre e incómoda, Cementerios de automóviles y depósitos de chatarra, Aserraderos, Grandes almacenes de depósito: general, fiscal, de contenedores y de furgones, granjas, corrales, fábricas, discotecas, salones de bailes, terminales de transportes (públicos o privados), Depósitos de materiales de construcción, Almacenes al por mayor, Talleres de enderezado y pintura, Talleres de forja, hojalatería y plomería, Talleres mecánicos y de reparación de baterías, Talleres de carpintería.

Artículo 85. Usos Condicionales: Talleres de forja, hojalatería y plomería, Talleres mecánicos y de reparación de baterías, Taller de enderezado y Pintura, Talleres de carpintería, Bodegas (más de 150 m² de planta), talleres de línea blanca, llanteras, lubricentros, Estaciones de servicio y gasolineras, Venta y exhibición de maquinaria e implementos agrícolas.

Artículo 86. Requisitos

Tabla 5. ZONA SERVICIOS MIXTOS CORREDORES URBANOS MUNICIPALES (ZSMCOM)

ZONA SERVICIOS MIXTOS CORREDORES URBANOS MUNICIPALES (ZSMCOM)		
Requisito	Vivienda (Media densidad) de acuerdo a la Tabla 3 ZRMD	Comercio y Servicios
Superficie mínima de lote	200 m ²	500 m ²
Frente mínimo	10 m	20 m
Atura máxima	Unifamiliar 2 niveles. Multifamiliar 4 niveles (12m). No incluye altura de techos.	Coficiente C=1.5 (no incluye estructura de techos)

Retiro frontal	3 m	6 m
Retiro posterior	3 m	3 m
Retiros laterales	No aplica	3 m
Cobertura máxima	65%	70 %
Densidad	26 viviendas unifamiliar/ha. 104 viviendas multifamiliar/ha.	

TÍTULO XII ZONA RECREATIVA Y DEPORTIVA (ZRD).

CAPÍTULO I: Aspectos Generales

Artículo 87. Propósitos. El propósito es el de reservar una dotación importante de recreación y esparcimiento, a fin de crear un sistema integral en la ciudad de Quepos, sobre la base de parques regionales, urbanos, áreas recreativas, plazas y zonas de encuentro. Se divide en dos áreas: Áreas Deportivas y Áreas de Parques.

Esta área recreativa y deportiva funcionará integralmente con el Parque Nacional Manuel Antonio, y con las otras futuras áreas residenciales, comerciales y otros usos colindantes.

Artículo 88. Usos Conformes. Instalaciones deportivas, recreativas públicas o privadas como piscinas, gimnasios, vestidores, canchas deportivas abiertas o cerradas, plazas, parques recreativos, temáticos, lineales, urbanos, auditorios, duchas y otras que faciliten el esparcimiento espiritual y deportivo.

Artículo 89. Usos no Conformes: No se permitirán ningún tipo uso, excepto los señalados como uso conforme.

Artículo 90. Usos Complementarios: Facilidades como kioscos de conformidad con los usos conformes permitidos, oficinas administrativas, heladerías, cafeterías, parqueos que se ubiquen frente a calle pública. Se permitirán siempre y cuando la Municipalidad lo apruebe, siguiendo los lineamientos del Reglamento del Plan Regulador.

Artículo 91. Requisitos. Los requisitos serán fijados en cada caso por la Municipalidad de Quepos, en coordinación con el Departamento de Urbanismo.

TÍTULO XIII ZONA DE TRANSPORTE Y ESTACIONAMIENTO (ZTE)

CAPÍTULO I: Aspectos Generales

Artículo 92. Propósito y Delimitación Espacial. El propósito es el de reservar y utilizar áreas destinadas para terminales y paradas de buses, así como de estacionamientos a fin de ordenar el tráfico en el cantón, principalmente en el casco central. Las principales

instalaciones se están proponiendo, alrededor del Centro Urbano Municipal de Quepos, en la vía que comunica el centro de Quepos con el Hospital.

Artículo 93. Usos conformes. Los usos permitidos son las terminales y paradas de buses y los estacionamientos, así como las actividades complementarias, tales como oficinas privadas, oficinas gubernamentales, quioscos, locales comerciales, restaurante, soda, boleterías, encomiendas, salas de abordaje y sucursal bancaria, entre otros.

Artículo 94. Usos no conformes: No se permitirán ningún tipo de uso que no esté especificado como uso conforme.

Artículo 95. Requisitos

Tabla 6 ZONA DE TRANSPORTE Y ESTACIONAMIENTO (ZTE)

ZONA DE TRANSPORTE Y ESTACIONAMIENTO (ZTE)	
Requisitos	
Superficie mínima de lote	600 m²
Frente mínimo	12 M
Atura máxima	Coefficiente C. 1.25
Retiro frontal	3 m
Retiro posterior	3 m
Retiros laterales	3 m
Cobertura máxima	65 %

TÍTULO XIV ZONA CORREDOR TURÍSTICO (ZCT)

CAPÍTULO I Aspectos Generales

Artículo 96. Propósitos y Delimitación Espacial. El propósito es el de preservar una zona de paseo peatonal y esparcimiento en el litoral urbano, del centro de Quepos, Esta zona se extiende desde el puente de Boca Vieja hasta la entrada denominada Nahomi.

Artículo 97. Usos conformes. Los usos permitidos son los de paseo peatonal, áreas verdes, terrazas, puentes peatonales, auditorios, espectáculos públicos, deportivas y recreativas.

Artículo 98. Usos no Conformes. Todos excepto los apuntados como conformes.

Artículo 99. Usos condicionales. Heladerías, cafeterías, refresquería, con módulos o kioscos de hasta 16 m² no más de 6 módulos en toda la zona, actividades deportivas o de recreación. Estos kioscos no se podrán colocar en frente de la zona de la marina señalada en este plan regulador.

Artículo 100. Requisitos. Los requisitos serán fijados por la Municipalidad y el Departamento de Urbanismo del INVU, en cada uno de los casos específicos. No se permitirá ninguna instalación en el derecho de vía de la calle pública, las edificaciones y obras de infraestructura en el malecón, se construirán fuera del derecho vial, es decir en la zona aledaña al litoral (fuera de la calle pública) o área ganada al mar.

TÍTULO XV ZONA INSTITUCIONAL (ZI)

CAPÍTULO I: Aspectos Generales

Artículo 101. Definición. Los servicios institucionales y comunales son todos los servicios de gobierno como los centros educativos, de salud, comunicaciones, así como las salas comunales, bibliotecas y módulos culturales.

Artículo 102. Propósitos. En vista de la carencia de instituciones y servicios comunales en el área urbana de Quepos, se propone una dotación de zonas para los establecimientos de instituciones estatales, comunales y culturales, que, junto con el comercio, servicios y áreas verdes, formen los centros urbanos funcionando de forma integral y jerarquizada.

Artículo 103. Jerarquización. Al igual que el comercio y servicios, los usos institucionales se ubicarán en los centros urbanos y corredores de comercio y servicio, atendiendo el radio de acción de los mismos. Por ello, se tendrán áreas institucionales con rango de barrio y municipal.

Artículo 104. Usos Conformes: servicios institucionales y comunales, tales como centros educativos público privados, de salud, seguridad, instituciones autónomas, municipales e instalaciones comunales y culturales, centros universitarios, cementerios, EBAIS, instituciones bancarias, Iglesias o locales de culto, salón comunales o parroquiales.

Artículo 105. Usos No Conformes: Todos los usos no incluidos en la categoría de servicios institucionales y comunales.

Artículo 106. Usos condicionales. Se permitirán también como usos condicionales restaurantes, sodas, cafeterías, oficinas de servicios profesionales, librerías, farmacias, instalaciones recreativas y culturales como museos, actividades comerciales, cines y teatros.

Artículo 107. Requisitos. Son los establecidos para cada tipo de edificación establecidos en el Reglamento de Construcciones. La delimitación de la zona se indica en el Mapa del Uso del Suelo. Los requisitos mínimos para los lotes son iguales que para los centros y corredores más cercanos. Cuando lo indicado en el Mapa de Uso del Suelo conlleva acto de expropiación y este no se realiza, el uso potencial del terreno en cuestión, estará definido por la Comisión de Seguimiento del Plan Regulador Urbano, la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad y el Departamento de Urbanismo del INVU.

TÍTULO XVI ZONA INDUSTRIAL (ZIND)

CAPÍTULO I: Aspectos Generales

Artículo 108. Delimitación espacial. El Plan Regulador define 2 zonas como zona industrial, una ubicada en las cercanías del aeropuerto sobre la vía costanera y otra en Boca Vieja, tal y como se indica en el plano de zonificación.

Artículo 109. Propósito. Permitir en el área urbana las actividades de producción industrial no contaminante y talleres a fin de concentrarlas y ordenarlas en zona específica con el fin de proteger los otros usos del suelo. A su vez, desde el punto de vista de sus alcances o cobertura, se establecen las siguientes categorías:

- a) Zona Industrial de bajo y mediano riesgo: Para actividades industriales cuyo impacto sea de un menor riesgo.
- b) Zona Industrial de moderado y alto riesgo: Para actividades industriales cuyo impacto sea de un mayor riesgo.

Artículo 110. Usos conformes. Los usos permitidos son los industriales y actividades complementarias a este uso, sodas, restaurantes, así como los talleres de mecánica, de reparación, pintura, hojalatería, tornos, centros de acopio, almacenes de mercadería en general, depósitos de madera, garajes de servicios público, talleres de carpintería, reparación de línea blanca, mecánicos, lubricentros, enderezado y pintura, colchonería y similares, depósito de granos, alfarería, estaciones de gasolina, lavanderías industriales, fábricas de cartón, procesadoras de alimentos, deshidratación, conservación, congelación y envasado de frutas, producción de salsas, embalaje de cosméticos y jabones, fabricación de chocolates, dulces, confituras, paragüerías, envasado de miel, galletas, fábrica de tortillas, mueblerías, y otras que se clasifiquen de bajo riesgo o mediano riesgo serán ubicadas en la zona del Cocal y las de moderado riesgo y alto riesgo se ubicarán en la zona cercana al aeropuerto según se definió en el mapa de usos de suelos, en total acuerdo con el Reglamento del Ministerio de Salud.

En las áreas industriales de Boca Vieja no se permitirán ampliaciones.

Artículo 111. Usos No Conformes: vivienda unifamiliar y multifamiliar, centros educativos públicos ni privados, hospitales, guarderías, asilos, albergues. No se permite ningún tipo de uso, excepto los señalados como usos conformes.

Artículo 112. Usos condicionales. No se permiten usos condicionales.

Artículo 113. Requisitos

Tabla 7 ZONA INDUSTRIAL (ZIND)

ZONA INDUSTRIAL (ZIND)	
Requisito	
Superficie mínima de lote	1000 m
Frente mínimo	20 m
Atura máxima	Coficiente C = 1.0. Cuando se desee construir o aprovechar más de un piso en un establecimiento industrial, para desarrollar procesos industriales o de almacenamiento, se exigirá al interesado un estudio que demuestre que la actividad en pisos superiores no implica riesgo para la seguridad de los trabajadores, usuarios y vecinos.

Retiro frontal	No menor de 6 m
Retiro posterior y lateral	3 m, en edificios de hasta cinco metros de altura medidos desde el piso hasta el nivel del alero, aumentándose un metro por cada metro en exceso de la altura anterior.
Retiros laterales	
Cobertura máxima	50 %

Artículo 114. Lotes irregulares. Se permitirán lotes irregulares con un frente menor al mínimo, siempre que tengan un acceso no menor de 6 metros y un 10 % más de área que el mínimo estipulado para la zona.

Artículo 115. Estacionamientos. Se exigirá un espacio de 18 metros cuadrados (3 por 6 metros) por cada 150 metros cuadrados de área construida, y un espacio para carga y descarga de 5 por 12 metros, si el área construida sobrepasa los 500 metros cuadrados; aumentándose un espacio por cada 500 metros cuadrados adicionales de área construida.

TÍTULO XVII ZONA DE AEROPUERTO (ZA)

CAPÍTULO I: Aspectos Generales

Artículo 116. Propósito y Delimitación Espacial. El propósito es conservar y reforzar la actividad del aeropuerto en Quepos. La zona se ubica en los terrenos ocupados actualmente por el aeropuerto y sus alrededores.

Artículo 117. Usos conformes. Esta zona es exclusiva para el aeropuerto y servicios conexos.

Artículo 118. Usos no conformes. Todos a excepción de los anotados como conformes.

Artículo 119. Usos condicionales. No se permiten usos condicionales.

Artículo 120. Requisitos. Los requisitos serán fijados por la Municipalidad en coordinación con la Dirección General de Aviación Civil y la Dirección de Urbanismo del INVU. Por tratarse de una zona de influencia para un aeródromo tipo 2B, toda edificación en las áreas aledañas al aeropuerto debe tener el visto bueno de la Dirección General de Aviación Civil en cuanto a las restricciones técnicas de altura y área de contención señalada reglamentariamente por dicha Dirección, con base a la Ley General de Aviación Civil, Ley No. 5051, y el Anexo 14, Capítulo 4 de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI).

TÍTULO XVIII ZONA DE MARINA (ZMR)

CAPÍTULO I: Aspectos Generales

Artículo 121. Propósitos y Delimitación Espacial. El propósito es el dar servicios a los turistas nacional y extranjero que requieran de estos en su estadía en Quepos. Además de ser utilizado para la actividad turística, tal y como se indica en el plano de Zonificación.

Artículo 122. Usos conformes. Los usos conformes serán los establecidos en la Ley No. 7744. Ley de Concesión y Operación de Marina y Atracaderos Turísticos y sus reformas, el Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos y sus reformas, así como también la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, Ley No. 7933 y sus reformas, Reglamento de las Empresas de Hospedaje Turísticas y sus Reformas, para los usos que sean permitidos, y cualquier norma conexas que regule las actividades permitidas en una zona de marina.

Artículo 123. Usos no permitidos: No se permitirá ningún tipo de uso a los contemplados en usos conforme.

Artículo 124. Usos condicionales: No se permitirá ningún tipo de usos condicionales.

Artículo 125. Requisitos

TABLA 8 ZONA DE MARINA (ZMR)

ZONA DE MARINA (ZMR)	
Requisitos	
Atura máxima	La altura máxima permitida se calculará usando un coeficiente de una vez y media el derecho de vía. No incluye la altura del techo.
Retiros	Los retiros frontal 7 metros, posterior y laterales serán de 10 metros en cada uno de los costados.
Densidad	La densidad para instalaciones de hospedaje turístico es de 150 habitaciones por hectárea.
Cobertura máxima	75 %

Artículo 126. Permisos. Las edificaciones de la marina deberán resguardar el paisaje escénico del lugar. Todo proyecto arquitectónico en la Zona de Marina, debe presentar un anteproyecto a la Municipalidad de Quepos para obtener el visto bueno y así proseguir con la obtención de los permisos constructivos en las instituciones competentes y aprobación final por parte de la CIMAT de conformidad con la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos.

TÍTULO XIX ZONA DE PUERTO MARITIMO (ZPM)

CAPÍTULO I: Aspectos Generales

Artículo 127. Propósitos y Delimitación Espacial. El propósito es de consolidar y expandir la zona portuaria de Quepos, para la instalación de atracaderos y puertos. Esta zona se ubica en Boca Vieja y al sur de la Marina y Muelle según lo establecido en el P.R.U.

Artículo 128. Usos conformes. Los usos permitidos son los de puerto y atracaderos con las instalaciones complementarias, aduana, vigilancia, migración, gasolinera, taller de reparación de embarcaciones, estacionamientos, restaurantes, sodas, bodegas, tiendas de suministros para actividad pesquera, paseos peatonales, hospedaje, venta de mariscos y pescadería.

Artículo 129. Usos no Conformes. No se permitirá ningún tipo de uso, excepto los anotados como conformes.

Artículo 130. Usos condicionales. No se permitirá ningún uso condicional.

Artículo 131. Requisitos. Los requisitos los proporcionara la Municipalidad y el Departamento de Urbanismo en cada uno de los casos especiales que se presenten.

TÍTULO XX ZONA DE PATRIMONIO HISTÓRICO (ZPA)

CAPÍTULO I Aspectos Generales

Artículo 132. Propósito. Preservar el área denominada y ubicada como Zona Americana y destinarla a utilizarla para sedes institucionales, comunales, educativas, de investigación científica y recreativa. Se busca la conservación, protección y rehabilitación de las construcciones existentes en la zona de Patrimonio Histórico debidamente declaradas como tal. Esta zona se encuentra en Administración del MINAE por lo que se deberá de elaborar el respectivo Plan de Manejo.

Artículo 133. Usos Conformes. Los usos conformes son los institucionales, comunales, educativos, científicos y recreativos. Con base en el artículo 18 del reglamento Ley Forestal, y lo que establezca el respectivo Plan de Manejo aprobado por el SINAC.

Artículo 134. Usos No Conforme. No se permitirán usos no conformes.

Artículo 135. Usos Condicionales. Residencial de baja densidad y los que establezca el MINAE en el respectivo Plan de Manejo.

Artículo 136. Requisitos. Los requisitos se establecerán para cada uno de los casos por la Municipalidad en coordinación con el Ministerio de Cultura, MINAE y el INVU, definidos en el respectivo Plan de Manejo.

TÍTULO XXI ZONA MARITIMO TERRESTRE (ZMT)

CAPÍTULO I Aspectos Generales

Artículo 137. Regula la franja de los doscientos metros que van desde el área urbana establecida por este Plan Regulador hasta la Zona Marítimo Terrestre de la Zona Regulada por el Plan Regulador de Playa Espadilla y también comprende la Playa del Cocal, con la excepción que en este sector el Plan Regulador de Quepos, entendiéndose que queda como un esquema orientador hasta la implementación del Plan Regulador Costero correspondiente. Se regula y especifica los usos y la vialidad, para lograr un desarrollo integral de este sector con el resto de la ciudad de Quepos. Cuando se realice el Plan Regulador de la Playa, se debe respetar tanto la vialidad y la zonificación señalada en el

presente Plan Regulador de Quepos. Igual tratamiento se le da a la zona comprendida entre el puerto y la Zona Marítimo Terrestre, hacia el sector de Punta Quepos, señalada en el presente Plan Regulador. La Zona Urbana comprende desde Boca Vieja hasta el puerto, tal y como lo señala el IGN.

Artículo 138. Usos Conformes. Los usos permitidos serán los fijados por cada uno de los planes reguladores a realizar y que se contemplan en el presente Plan Regulador, en el caso del área urbana de la ciudad de Quepos.

Artículo 139. Usos no permitidos. Serán los fijados por cada uno de los planes reguladores a realizar, cumpliendo con la Ley 6043.

Artículo 140. En la zona Inalienable (50 metros) no se permitirá ningún tipo de uso. En los 20 metros paralelos a la Zona Inalienable se reserva como paseo peatonal a todo lo largo de esta Zona Marítimo Terrestre, desde el área urbana de Quepos hasta la Zona del Plan Regulador de Playa Espadilla y el área del Cocal, formando un gran corredor verde a lo largo del litoral.

TÍTULO XXII DISPOSICIONES ESPECIALES

CAPÍTULO I Aspectos Generales

Artículo 141. En vista que existen áreas que han sido clasificadas por el MINAE a través del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC) como Patrimonio Natural del Estado que actualmente se encuentran en procesos de impugnación se aplicará lo establecido en la Ley de Planificación Urbana No. 4240 en su artículo 18, por lo que dichas zonas quedan en suspenso hasta que se logre finalizar con dichos procesos, pudiendo definirse posteriormente en caso de que dichas zonas no queden en administración del MINAE por medio de Acuerdo Municipal en coordinación con la Comisión Técnica Interinstitucional INVU-Municipalidad de Quepos. (INVU-DICU).

Artículo 142. Las construcciones y edificaciones existentes, que cuentan con los respectivos permisos y que no se encuentren estipuladas en la presente Zonificación de este Plan Regulador, conservaran el uso otorgado.

Artículo 143. En los antejardines se pueden construir pérgolas, fuentes, bancas, esculturas u otro motivo ornamental, las tapias deben ser transparentes y preferiblemente conformadas con especies vegetales.

Artículo 144. Los centros urbanos del cantón deben disponer de un mínimo del 10 % del Área Institucional y Comunal, para el uso múltiple comunal (espacio urbano, múltiple comodín).

Artículo 145. No se permite por ningún motivo la construcción en terrenos de más del 30% de pendiente, áreas inundables deslizables, fallas geológicas principales, acuíferos, nacientes y sus áreas de protección, zonas boscosas, área de protección de ríos y quebradas o que presenten otros tipos de riesgo. La Municipalidad será la responsable del cumplimiento de este artículo. En el caso de las zonas boscosas se debe presentar el visto

bueno del MINAE. De considerarse necesario se consultará a la Comisión Nacional de Emergencias (C.N.E.).

Artículo 146. La Municipalidad podrá crear comités en cada uno de los centros urbanos del cantón, los cuales promoverán un foro permanente de promoción y discusión de los alcances del Plan y de la problemática urbana en general, democratizando de esta manera el hecho urbano, construyendo los núcleos urbanos comunalmente.

Artículo 147. Se podrán crear hitos urbanos en propiedades privadas y públicas, siempre y cuando cuenten con el visto bueno de la Municipalidad y el apoyo del comité del centro urbano respectivo.

Artículo 148. Los elementos arquitectónicos o hitos urbanos ubicados en el cantón y que se constituyen en referentes de los centros urbanos, permanecerán como tales, aunque no cumplan con requerimientos establecidos en este Plan.

Artículo 149. Las fincas sometidas al régimen forestal ubicadas en el área urbana, conservaran su uso y reglamentación fijada por los requisitos del Régimen Forestal.

Artículo 150. El Plan Regulador del área urbana de Quepos, respeta en todos los términos las zonas de manglar en las cuales no se otorgarán permisos de construcción de ningún tipo de uso, así como también se respetarán los humedales (lagunas) y las áreas de bosque, áreas en las que tampoco se permitirá ningún tipo de construcción, preservándose su estado natural.

TRANSITORIOS

- I. Posteriormente a la publicación y entrada en vigencia de este reglamento, los administrados que posean un **CERTIFICADO DE USO DE SUELO CONFORME** apegado al Plan Regulador (2002) pueden presentar anteproyecto o proyecto, cumpliendo con las normas urbanísticas de dicho certificado, en un plazo de dos años. Este plazo puede tener una prórroga de un año más otorgado por la DICU. Si a criterio del administrado este tiempo no es suficiente y demuestra que por razones no imputables a su desidia el plazo no es suficiente, deberá demostrar una justificación técnica de acorde al debido proceso. Esta justificación será analizada por el Concejo Municipal, quien podrá dar una prórroga extraordinaria.
- II. Los anteproyectos que cuentan con un visto bueno antes de la entrada en vigencia de este reglamento, tendrán un periodo de gracias de tres años (3) para obtener los permisos de construcción
- III. Los planos debidamente catastrados antes de la entrada en vigencia del presente reglamento podrán ser visados por la Municipalidad aun cuando se vean afectados por las modificaciones establecidas en el respectivo P.R.U.
- IV. Una vez aprobado el presente P.R.U., se tendrá un plazo de un año a partir de la publicación de este Reglamento para determinar por parte del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC), la totalidad de las áreas afectadas por considerarse Patrimonio Natural del Estado y certificarlas. Por lo que con base en el artículo 18 de la Ley de Planificación Urbana las zonas que actualmente se encuentran en litigio quedan en suspenso a resolución final por parte del SINAC o el Tribunal Contencioso Administrativo. Si estas áreas son declaradas como

Patrimonio Natural del Estado pasarán a ser automáticamente administración del MINAE de conformidad con la Ley Forestal, No. 7575. En caso de determinarse que no corresponde a Patrimonio Natural del Estado, la Comisión Técnica Interinstitucional INVU-Municipalidad de Quepos. (INVU-DICU) decidirá el uso final de conformidad a los Índices de Fragilidad Ambiental aprobados por la SETENA la cual requerirá de aprobación por parte del Concejo Municipal para su entrada en vigencia.

- V. Los rótulos en el área regulada por el presente Plan, se reglamentarán con base en el Reglamento de Publicidad que la Municipalidad de Quepos, elaborará y aprobará posteriormente.
- VI. De conformidad con el artículo 4 del presente Reglamento se da un plazo de 6 meses para que se constituya la Junta Coordinadora del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Quepos.
- VII. Cuando un terreno se encuentre afectado por una determinada zona comunal (Zona Recreativa y Deportiva (ZRD) y Zona de Protección Forestal (ZPF). El propietario podrá solicitar el Certificado de Uso de Suelo con su respectivo permiso y si en un término de un (1) año a partir de este trámite la Municipalidad no le indemniza, el propietario podrá desarrollar el proyecto siempre y cuando cumpla con el uso de suelo de la zonificación colindantes y sea respetuoso de los Índices de Fragilidad Ambiental aprobado por la SETENA para la zona y la Ley Forestal No. 7575.

GLOSARIO

- **Alameda:** Vía de tránsito peatonal exclusivamente, para usos de recreación espirituales y físicas de sus ocupantes, teniendo en cuenta el tamaño y estructura familiar.
- **Alineamiento:** Línea, fijada por la Municipalidad o el MOPT, con límite o aproximación máxima de la construcción con respecto a la vía pública.
- **Antejardín:** Espacio, comprendido entre la línea de propiedad y la línea de construcción, fijada por la Municipalidad o el MOPT.
- **Anuncio:** Todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo u otro medio, colocado sobre el terreno, rocas, árboles o sobre cualquier edificio u otra estructura natural o artificial, cuyo propósito sea hacer una 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 domiciliar que se ofrece, vende o lleva a cabo en un sitio, distinto de aquel, donde aparece el anuncio.
- **Área de Piso:** Es la superficie total de las plantas de una estructura.
- **Área de Tugurios:** Todo circuito, predominantemente residencial, en que las calles, falta de servicio, así como las construcciones o estructuras son perjudiciales a la seguridad, salud o moralidad de la comunidad, por razones de hacinamiento, diseño defectuoso, falta de luz y ventilación, insalubridad o combinación de estos factores.
- **Áreas deterioradas:** Zonas que bien sea por la insalubridad de sus edificios, defectuosa construcción, falta de ventilación o luz, por su mismo deterioro, ausencia de facilidades sanitarias, carencia de calles, o ya por la concurrencia de cualquiera de los factores enumerados, son peligrosas, perjudiciales o contrarias a la salud, bienestar o moralidad de sus ocupantes, así como de la comunidad en general.

- **Avenida:** Vía pública, con orientación predominante de este a oeste.
- **Aviso:** Todo letrero, que no tenga fines de publicidad comercial.
- **Aviso de Tránsito:** Todo aviso instalado para dirigir el tránsito.
- **Aviso Institucional:** Todo rótulo, que tenga por finalidad llamar la atención hacia edificios, proyectos o actividades gubernamentales o de entidades de carácter cívico, docente, cultural, religioso, filantrópico o caritativo, o para indicar las horas o sitios de reunión de estas entidades.
- **Buhardilla:** Pasamanos de la escalera.
- **Balaustrado:** Soportes del pasamanos de la escalera.
- **Calzada:** Es la franja, comprendida entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje, destinada al tránsito de vehículos.
- **Calle o Avenida Transversal:** Vía pública, que por su trazado no puede catalogarse como calle o avenida y que atraviesa a estas.
- **Calle:** Vía pública con orientación predominante de norte a sur.
- **Calles de Retorno:** Clase de diseño de un público sin salida, diseñada para viraje en un solo sentido.
- **Calles Locales:** Vías públicas, incluidas dentro de un área urbana, no clasificadas como travesías urbanas de la Red Vial Nacional. Son de propiedad municipal.
- **Caminos Vecinales:** Caminos públicos, que suministren acceso directo a fincas y a otras actividades económicas rurales; unen caseríos y poblados con la Red Vial Nacional, y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia.
- **Capacidad Óptima:** Está determinada por la ocurrencia promedio de usuarios y por la actividad a realizar, de acuerdo a una eficiente utilización de las instalaciones y a un costo de operación mínimo.
- **Casetas:** Estructura física ubicada en el derecho de vía de las carreteras y caminos públicos para usuarios de servicio público de transporte automotor, en paradas previamente señaladas por la autoridad; posibles ser utilizadas para propaganda comercial e institucional en lugares y con diseños autorizados.
- **Centro Urbano de Barrio:** Área urbana, con actividades comerciales y servicios públicos y privados, que sirve a las unidades residenciales menores, que podrían ser barrios, ciudadelas o urbanizaciones.
- **Centro Urbano Local:** Área urbana, con actividades comerciales y de servicios privados y públicos para uno o varios distritos del cantón.
- **Certificado Catastral:** Es el documento, expedido por el Catastro, mediante el cual certifica, que el plano de inmueble ha sido debidamente inscrito en esa oficina, con la indicación de si la zona en que se localiza el inmueble es zona catastral o zona catastrada.
- **Cobertura:** Es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.
- **Conservación:** La conservación de bienes culturales representa ante todo un proceso para prolongar su existencia.
- **Consolidación:** (o Conservación directa). Se trata de añadido o aplicación de materiales adhesivos o de refuerzos a la obra original, a fin de asegurar su duración o su integridad física.
- **Corredor Urbano Local:** Área urbana local, desarrollada en forma lineal, con actividades comerciales y de servicios públicos y privados, cuya área de servicio abarca uno o varios distritos del cantón.
- **Cuadra:** Se define como cuadra el lado de una manzana.

- **Densidad Neta Residencial (o Densidad Inmobiliaria).** Relación entre el número de población y el área destinada a uso residencial con sus respectivos patios y servicios conexos. No se incluyen las áreas de vías, parques, ni de otros usos.
- **Densidad Bruta Residencial:** Relación entre el número de familias o de personas de una unidad residencial y la superficie de ésta en hectáreas. Se incluyen áreas de vías y de otros usos complementarios de tal unidad.
- **Derecho de Vía:** El ancho de la carretera, calle, sendero, servidumbre. Esto es la distancia entre líneas de propiedad, incluyendo en su caso calzada, fajas verdes y aceras.
- **Dirección:** conjunto de números y letras que definen la localización de un predio. En el caso de San José la dirección estará compuesta por el nombre del barrio en que se encuentra el predio, el número de la vía en que se acceda a la propiedad y el número de módulo, combinado con el número de vía de la intersección de menor denominación a la que hace referencia. El nombre propio de vía es opcional y complementario.
- **Distrito:** La Unidad Administrativa, que sigue a la vecindad (Barrio). Puede contener a más de cinco unidades vecinales, variando la población contenida, entre los 25 a los 75 mil habitantes. El elemento que determina mejor su escala es el colegio secundario.
- **Equipamiento Urbano:** Todos los elementos, que requiere la ciudad para funcionar con eficiencia, entendiéndose a ésta como un sistema integrado de estructuras, en donde los elementos sociales siguen pautas que determinan la ubicación de las instituciones. A la vez, la interacción de los procesos institucionalizados, produce la organización y coordinación de los mismos, que, al relacionarse entre sí en su expresión física, configuran y dan carácter a la estructura urbana.
- **Equipamiento:** Se entiende por equipamiento a los elementos donde se ubican cada uno de los grupos institucionalizados de la actividad humana, para cumplir con sus objetivos.
- **Erradicación y Remodelamiento:** Proceso, que consiste en derribar los tugurios, efectuar la limpieza del área respectiva y los arreglos del sitio en la forma, que más convenga al destino que se le asigne.
- **Espacio:** Viene dado por la actividad a realizar en cada equipamiento y puede ser expresado por áreas construidas (totales o por elementos) o por áreas totales (construidas o tributarias), las cuales se determinan en función de la población servida o del número de usuarios promedio. También puede estar referida a la unidad de uso que se emplee (cama, asiento etc.).
- **Ficha Catastral:** Es el documento, en que se registra la información básica numérica y literal de cada predio.
- **Finca:** Es la porción de terreno, inscrita como unidad jurídica en el Registro Público o susceptible de ser registrada, mediante un número que la individualiza.
- **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.
- **Frecuencia de uso:** Viene determinada por un número tal de usuarios, que justifican la construcción, mantenimiento y provecho del equipamiento en un grado óptimo, lo que requiere de previas investigaciones socio - económicas, físicas, administrativas, tecnológicas, etc.

- **Intensidad de uso:** Es el grado de aprovechamiento de los terrenos o estructuras, tomando en cuenta:
 - Tipo de actividad desarrollada
 - Porcentaje de cobertura y área de piso
 - Densidad de población
 - Tránsito resultante.
- **Intersección:** Es el área, donde dos o más vías se unen o cruzan, aunque no necesariamente haya mezcla de flujos.
- **Línea de Construcción:** La que demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad.
- **Línea de Propiedad:** La que demarca los límites de la propiedad particular.
- **Manzana:** La manzana urbana tradicional, es una figura geométrica ligada a dos elementos de costumbre que son:
 - a) La poca diferencia de una vía a la otra,
 - b) El carácter de los bloques de construcción cerrada.
- **Mapa Oficial:** Es el plano o conjunto de planos, en que se indica con exactitud las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales.
- **Módulo:** Es la subdivisión, para fines de nomenclatura de una cuadra en 50 partes, dentro de un tramo comprendido entre dos vías que generan numeración. El módulo siempre está construido por dos dígitos, par o impar, según corresponda el lado de la vía.
- **Monumento:** Comprende la creación arquitectónica artística aislada, así como también el sitio urbano o rural, que nos ofrece el testimonio particular de una civilización, de una fase representativa de la evolución o progreso, o de un suceso histórico.
- **Nomenclatura Predial:** Es la representación numérica, que identifica de acuerdo con este reglamento, las edificaciones y las propiedades (manzana, finca, lote).
- **Nomenclatura Vial:** Es la representación nominal o numérica que de acuerdo con este reglamento identifica a las vías públicas.
- **Nomenclatura zonal:** Es la que identifica el nombre de la zona.
- **Norma:** Se entiende como norma un óptimo, útil para un período de tiempo en un área determinada, que debe ser formulado en forma más o menos general, para que guíen dentro de ciertos límites de seguridad, en la ejecución de planes. O sea que la norma trae implícita la “flexibilidad”, para poder ser aplicada al tiempo, donde suceden innumerables transformaciones y al espacio, donde se presentan situaciones similares.
- **Obras de Infraestructura:** Conjunto de instalaciones que permiten la operación de los servicios públicos tales como; abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje y electricidad, además de vías públicas.
- **Parcela:** Es la unidad catastral, representada por una porción de terreno, que constituye una completa unidad física, y que se encuentra delimitada por una línea, que sin interrupción regresa a su punto de origen.
- **Placa:** Rótulo, que contiene la información de un predio, o una vía o un barrio.
- **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:** Es el plano de agrimensura, que ha sido inscrito en el Catastro Nacional.
- **Predio:** Es la porción de terreno, formada por una o varias parcelas contiguas, interdependientes entre sí y que, pertenece a uno o varios propietarios o poseedores.
- **Predio:** Es todo inmueble inscrito o no en el Registro Público y se refiere a toda propiedad edificada o sin edificar, pero correspondiente a uno o varios propietarios en particular.
- **Preservación:** Consiste en la conservación de los bienes culturales en las mismas condiciones en que se los ha encontrado, protegiéndolos de la humedad, de los agentes químicos y de todo tipo de plagas y de microorganismos.
- **Prevención del deterioro:** (Conservación indirecta). Consiste básicamente en la protección de bienes culturales mediante el control del medio físico en que se encuentran. Se incluyen aquí el control de la humedad, temperatura y de la luz. Y diversas medidas para prevenir los incendios accidentales o premeditados, el robo y el vandalismo. Abarca también medidas para reducir la contaminación atmosférica, las vibraciones debidas al tránsito urbano y el hundimiento del suelo.
- **Propietario:** Es la persona física o jurídica que ejerce el dominio sobre bienes inmuebles mediante escritura pública.
- **Puesta en valor:** Equivale a habilitación de las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar su naturaleza, resalten sus características y permitan su óptimo aprovechamiento, que se realiza en función de un fin. Se trata de incorporar a un potencial económico, un valor actual, de poner en productividad una riqueza inexplorada mediante un proceso, de revalorización, que lejos de mermar su significación puramente histórica o artística la acrecienta, pasándola del dominio exclusivo de minorías eruditas al conocimiento y disfrute de mayorías populares.
- **Reconstrucción:** Reconstrucción de edificios históricos o centros urbanos antiguos con materiales nuevos, y debe hacerse con base de documentos seguros y no de conjeturas.
- **Reglamentos de Desarrollo Urbano:** Son cuerpos de normas que adoptan las Municipalidades con el objeto de hacer efectivo el Plan Director Urbano.
- **Rehabilitación:** Es el proceso de mejoramiento de un área predominante construida, cuyas medidas pueden involucrar cambios de la densidad de población, expropiación y demolición de algunas edificaciones, reparación y modernización de servicios comunales, construcción de calles adecuadas y otros programas de mejoras en las construcciones por parte de sus propios dueños.
- **Renovación Integral del Área:** Es un proceso, mediante el cual se sincroniza y coordina una serie de medidas con efecto directo a las áreas ya desarrolladas o construidas, con el fin de mantener y restaurar un estado de conveniencia comunal, abarca un programa general para mejorar las condiciones de vida y de trabajo en las diferentes zonas de un conglomerado urbano, e incluye no sólo la prevención del deterioro, sino también un tratamiento para su corrección.
- **Renovación Urbana:** El proceso de mejoramiento dirigido a erradicar la zona 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 de cualquier parte de una obra, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas.

- **Reproducción:** Se trata de la copia de una obra con vistas a reemplazar las partes perdidas o deterioradas, a fin de mantener su armonía estética.
- **Restauración:** La restauración tiene por objeto conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un monumento, reavivar la idea primitiva y, por tanto, la comprensión del objeto. La restauración y la restitución de detalles y fragmentos se práctica frecuentemente y deben basarse en el respeto, del original etc. De los elementos antiguos y las partes auténticas.
- **Retiro Lateral:** Es el espacio exigido entre el lindero lateral del lote y la parte más cercana de la construcción.
- **Retiro Posterior:** Espacio abierto exigido entre la construcción y el lindero posterior del lote.
- **Retiros:** Los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio y se miden a partir de ejes de éstos.
- **Revalorización:** Es una manera de preservar los edificios históricos, manteniéndolos en uso, práctica que entraña una cierta modernización o alteración, adaptada a las nuevas circunstancias.
- **Riesgo:** contingencia o probabilidad de un accidente, daño o perjuicio.
- **Rotonda:** Forma especial de intersecciones a nivel o combinadas con pasos a desnivel, en donde existe una zona de circulación en un solo sentido.
- **Rótulo:** Todo letrero, escritura, impreso, emblema, pintura, dibujo u otro medio 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.
- **Rótulo Dirección:** Todo rótulo, cuyo propósito sea llamar la atención hacia la localización de una obra, actividad comercial o de otra índole, servicio o recreación.
- **Rótulos o Avisos de obras en construcción o temporales:** Todo rótulo o aviso cuyo propósito sea llamar la atención hacia la construcción de un proyecto público o privado, o que su instalación haya sido autorizada por la autoridad para una finalidad transitoria y por un período de tiempo determinado.
- **Rutas:** Son carreteras nacionales, denominadas así por la Ley general de Caminos.
- **Subcentro Urbano Local:** Área urbana, que reúne actividades comerciales y servicios privados y públicos para un distrito o varios barrios de un distrito.
- **Subcentro Urbano Regional:** Área urbana con actividades de comercio y de servicios privados y públicos, que sirven a uno o más cantones de una región.
- **Suelo no programado:** Es aquel suelo urbanizado o urbanizable que no se tiene reservado a proyectos específicos y en el que puede desarrollarse cualquier proyecto, que sea conforme con las disposiciones de las zonificaciones respectivas.
- **Suelo no urbanizable:** Es aquel, cuya urbanización no es posible o no es conveniente por diferentes razones, entre ellas, las ecológicas y paisajísticas o por limitaciones físicas del área (pendientes, fallas geológicas, zonas inundables o sujetas a otras amenazas, etc.).
- **Suelo programado:** Es aquel, suelo urbanizado o urbanizable, que se tiene reservado a proyectos específicos, previstos en el P.R.U.
- **Suelo urbanizable:** Es aquel, que tiene potencial y condiciones para ser urbanizado.
- **Suelo urbanizado:** Es toda aquella porción de suelo, que se encuentra edificado o que está dotado de infraestructura y servicios.

- **Tugurios:** Local destinado a vivienda establecida en un inmueble, objeto de declaratoria oficial de in habitabilidad. Compréndase en ese concepto casa, apartamentos, cuartos y en general toda construcción o estructura, destinada total o parcialmente al expresado fin, aunque sólo se trate de refugio en sitio no urbano de carácter improvisado.
- **Ubicación:** Fija la posición conveniente de cada equipamiento en relación a los otros y con respecto a las estructuras de la ciudad, de acuerdo a ciertos condicionantes físicos, ambientales y de comodidad.
- **Urbanización (como proceso):** Es proceso de cambio, por el cual una sociedad rural se va transformando en una sociedad industrial. Transformación, que origina cambios en las funciones sociales, y económicas, variaciones en el ambiente, lo que crea desajustes negativos en la población, pero a su vez, crea condiciones que son requeridas por el desarrollo.
- **Urbanización:** Fraccionamiento o habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante la construcción de calles y provisión de servicios.
- **Uso Condicionales:** Son aquellos, que pueden darse en una zona, siempre y cuando cumplan los requisitos especiales, que establezca la Municipalidad, adicionales a los estipulados por los usos conformes.
- **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.
- **Uso del Suelo:** Muestra la situación y distribución del suelo respecto a vivienda, comercio industria, educación, salud recreación, fines públicos y cualquier otro destino pertinente.
- **Uso Mixto:** Uso, en que se da una mezcla de funciones, residencial, comercial al por menor, servicios personales, servicios institucionales, e incluso, uso industrial.
- **Usos complementarios:** Son los usos complementa y apoya actividad principal a la zona. Y complemente y apoyo a los usos conformes.
- **Usos Conformes:** Son todas aquellas actividades o usos del suelo, que son acordes con los requerimientos y lineamientos del P.R.U. para cada zona y que pueden ser desarrollados.
- **Usos No conformes:** Son todos aquellos, que no cumplen las disposiciones y requisitos incluidos en los Reglamentos del P.R.U. pero existen de previo a la promulgación de estos.
- **Vivienda mínima:** Es un complejo orgánico de locales que constituyen una habitación, estudiado de tal manera, que permita agrupar en el menor espacio y con el mínimo de gasto, aquellas comodidades, que son indispensables para la vida del hombre.
- **Vivienda:** Puede entenderse como al contexto en la cual la mayor gama de las necesidades humanas es satisfecha, y donde se vive la mayor parte de la vida humana. También se considera, como aquella estructura física que responde satisfactoriamente a los deseos y necesidades.
- **Zona Catastrada:** Es aquella parte del territorio nacional, donde el levantamiento catastral ha sido concluido y oficializado.

LAMINAS CARTOGRAFICAS

MODIFICACION PARCIAL DE PLAN REGULADOR URBANO DE QUEPOS (INTEGRACION DE LA VARIABLE AMBIENTAL)

INDICE DE LAMINAS

01	FOTO AEREA Y LIMITES DEL PLAN
02	COMPARATIVO LIMITE DEL PLAN 2002 Y LIMITE AMPLIADO
03	MAPA DE ZONAS
04	MAPA DE USOS
05	AMPLIACION DEL CUADRANTE URBANO USO PREDOMINANTE
06	MAPA DE USOS MONOCROMATICO
07	MAPA DE ZONAS DE SERVICIOS MIXTOS
08	MAPA DE VIALIDAD
09	MAPA DE VIALIDAD EXISTENTE Y PROPUESTA
10	MAPA DE RUTAS DE TRANSPORTE PÚBLICO
11	ZONAS DE INFLUENCIA DE AERÓDROMO - AVIACIÓN CIVIL



**ARQUITECTO EDGARDO MADRIGAL MORA
A-11570**

DICIEMBRE 2016

MODIFICACION PARCIAL DE PLAN REGULADOR URBANO DE QUEPOS
(INTEGRACION DE LA VARIABLE AMBIENTAL)

MADRIGAL, EDGARDO DE QUEPOS

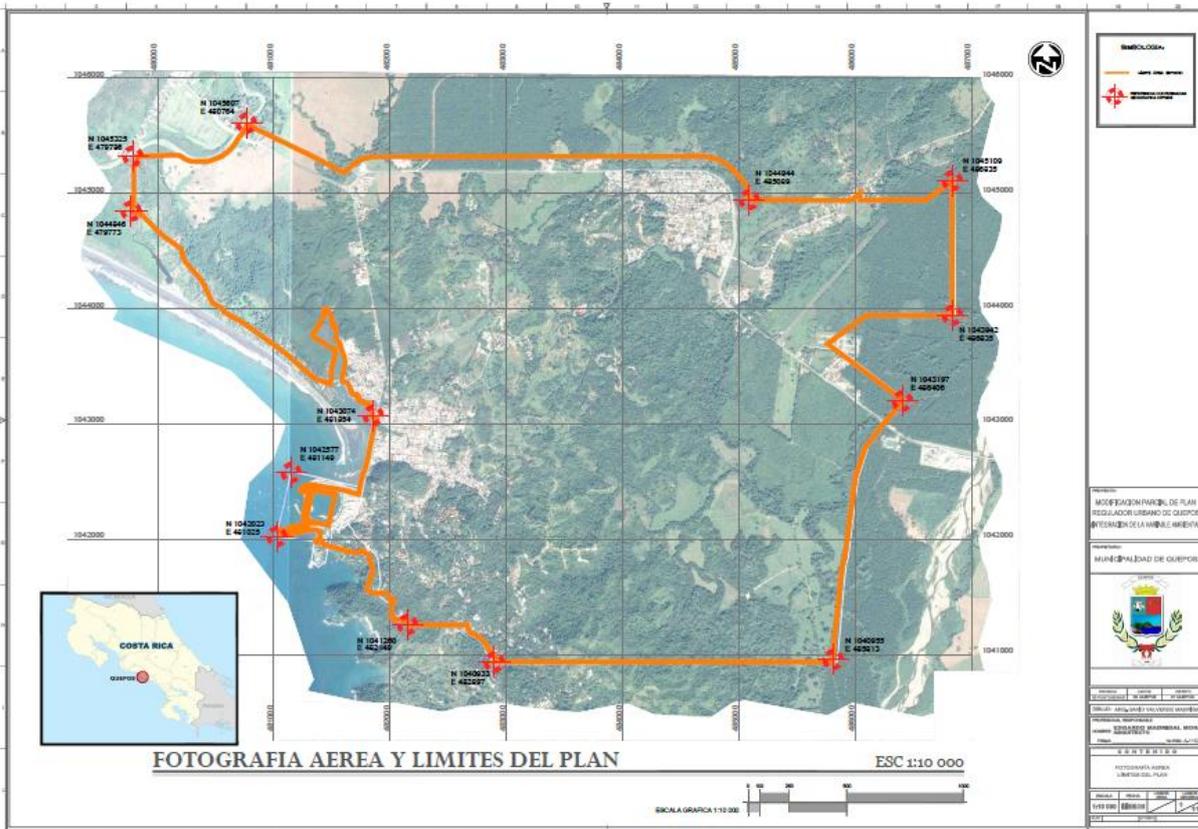
PROYECTO: MODIFICACION PARCIAL DE PLAN REGULADOR URBANO DE QUEPOS
(INTEGRACION DE LA VARIABLE AMBIENTAL)

PROYECTANTE: EDGARDO MADRIGAL MORA
PROYECTANTE: EDGARDO MADRIGAL MORA

ESTADO: EN ESTUDIO

FECHA: 2016

ESCALA: 1:10 000



ADOPCIÓN FORMAL DE LA "MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN REGULADOR URBANO DE LA CIUDAD DE QUEPOS, INTEGRACIÓN DE LA VARIABLE AMBIENTAL"

De conformidad con lo acordado por el Concejo Municipal de Quepos, mediante acuerdo 01, artículo único **“CONOCER EL INFORME FINAL DE LA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR DEL CASCO URBANO DE QUEPOS,”** adoptado en sesión extraordinaria 064-2016, celebrada el día viernes 30 de diciembre del año dos mil dieciséis, mediante la cual se acordó la adopción formal de la **“MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN REGULADOR URBANO DE LA CIUDAD DE QUEPOS, INTEGRACIÓN DE LA VARIABLE AMBIENTAL”**, por lo que se procede con su Publicación en el Diario Oficial la Gaceta, para su oficialización y entrada en vigencia.

REGLAMENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS, VIALIDAD Y TRANSPORTE

INTRODUCCIÓN

Los caminos públicos según su función se clasificarán en RED VIAL NACIONAL y RED VIAL CANTONAL. Corresponde al MOPT, según los requisitos del artículo 3 de la Ley General de Caminos Públicos y de los que determine el Poder Ejecutivo y en acuerdo con la Municipalidad de Quepos definir la RED VIAL NACIONAL vía decreto.

Es competencia de la Municipalidad el uso racional de las vías públicas de la RED VIAL CANTONAL y dictar las medidas necesarias tendientes a lograr que el espacio público ofrezca seguridad, salubridad, comodidad y belleza, por lo cual resolverá: dictar los alineamientos en las vías, concesionar los permisos de ocupación de la vía pública con el mobiliario urbano (casetas, bancas, basureros, casetas de teléfonos públicos, árboles, etc.), nomenclatura, mensajes publicitarios, obras provisionales, ferias y espectáculos públicos.

TÍTULO I OBJETIVOS

CAPÍTULO I: Objetivos

Un adecuado sistema vial asegura la funcionalidad de los núcleos urbanos, encauzando los flujos motorizados, de acuerdo a las necesidades de viajes y minimizando al máximo las molestias a los residentes de los barrios. Los objetivos 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 PLAN REGULADOR URBANO, para mejorar la movilidad en cada una de las zonas del cantón.
- b) Integrar las diferentes partes del sistema en forma eficiente y compatibilizar los intereses de todos sus usuarios: peatones, transporte público, transporte privado, etc.
- c) Jerarquizar las vías para coadyuvar a tal eficiencia respetando los derechos de cada uno de sus usuarios.

TÍTULO II REGLAMENTACIÓN GENERAL DEL CANTÓN

CAPÍTULO I: Reglamentación General del Cantón

Las normas para las vías en lo que respecta a sus características de diseño que se presentan a continuación estarán sujetas a la aprobación del MOPT.

Los retiros sobre las vías nacionales serán determinados por el MOPT y los que corresponden a vías locales se definen en el Mapa de Retiros, que forma parte de este reglamento.

CAPÍTULO I: Vías Primarias

Artículo 1. Definición. Son aquellas que interconectan las principales carreteras nacionales dentro del país y sirven de enlace dentro del cantón, principalmente entre los centros urbanos del Municipio.

Artículo 2. Derecho De Vía. Tendrán un derecho de vía entre treinta y cincuenta metros, con cuatro o seis carriles de tres metros con setenta y cinco centímetros cada uno y dos calles marginales con una calzada de siete metros.

Artículo 3. Velocidad. Constituirán las vías de más alta velocidad urbana: entre sesenta y ochenta kilómetros por hora, velocidad de diseño que se usará para el cálculo de las características técnicas de la vía. Se caracterizan por un elevado tráfico.

CAPÍTULO II: Vías Secundarias.

Artículo 4. Definición. Son aquellas que sirven de enlace entre los principales centros urbanos del cantón, no servidos por las vías primarias.

Artículo 5. Derecho De Vía. Este oscilará entre veinte y treinta metros.

Artículo 6. Carriles y Aceras. Tendrán cuatro carriles de tres metros con setenta y cinco centímetros cada uno, cuando los derechos de vía sean de veinte metros; en el caso de tener derecho de vía de treinta metros se agüeran dos marginales. Tendrán aceras 3 m de ancho mínimo. El resto del derecho de vía, se usará en zonas verdes.

Artículo 7. Velocidades. Estas carreteras tendrán velocidades de diseño que oscilarán entre los cincuenta y sesenta kilómetros por hora.

CAPÍTULO III: Vías Terciarias

Artículo 8. Definición. Son aquellas que sirven de colectoras de tránsito para las vías primarias y secundarias, así como de enlace entre los centros urbanos de segundo orden (cabeceras de distritos).

Artículo 9. Derecho De Vía. El derecho de vía oscilará entre catorce y veinte metros.

Artículo 10. Carriles y Aceras. Tendrán cuatro carriles de tres metros con cincuenta centímetros cada uno, cuando la vía mida veinte metros, y dos carriles del mismo ancho cuando la vía tenga un derecho de catorce metros. Las aceras tendrán 3 m de ancho como mínimo, quedando el resto del derecho de vía como zona verde.

Artículo 11. Velocidades. En estas vías la velocidad de diseño oscilará entre treinta y cuarenta kilómetros por hora.

CAPÍTULO IV: Red Vial Cantonal

Artículo 12. Definición. Son aquellas vías que sirven para canalizar el tránsito entre las diferentes actividades urbanas y son las que definen la estructura vial de los centros urbanos.

Artículo 13. Derecho De Vía. Tendrán un derecho de vía entre catorce y veinte metros.

Artículo 14. Carriles Y Aceras. Tendrán dos carriles de tres metros con cincuenta centímetros cada uno. Las aceras tendrán 2,5 m de ancho como mínimo.

Artículo 15. Velocidad. Serán las vías de tránsito regulado con velocidades de diseño que oscilarán entre treinta y cuarenta kilómetros por hora.

Artículo 16. Derechos De Vía. Los derechos de vías actuales se conservarán independientemente de la jerarquía señalada en el presente Plan, en la vialidad propuesta.

CAPÍTULO V: Rutas Primarias

Artículo 17. Definición. Son las vías que inician en ruta nacional y terminan también en ruta nacional, y son de travesía en el área urbana. Por su relevancia, se incluyen aquellas rutas que conectan con infraestructura portuaria nacional.

Artículo 18. Derecho De Vía. Se le asigna un derecho de vía entre dieciocho y veinte metros.

CAPÍTULO VI: Rutas Secundarias

Artículo 19. Definición. Son las vías que inician o terminan en rutas primarias cantonales y unen las diferentes actividades de la ciudad.

Artículo 20. Derecho De Vía. Se le asigna un derecho de vía que va desde catorce a dieciocho metros.

CAPÍTULO VII: Rutas Locales

Artículo 21. Definición. Son las vías que conforman el tejido urbano.

Artículo 22. Derecho De Vía. Se le asigna un derecho vial de 10 metros.

TÍTULO III VIAS PEATONALES

CAPÍTULO I: Generalidades

Artículo 23. Definición. Son aquellas que servirán exclusivamente o preferiblemente para canalizar los flujos peatonales.

Artículo 24. Diseño. Estas vías, según su ubicación y la magnitud de los flujos peatonales, deben dar la posibilidad de realizar recorridos peatonales a cubierto y contar con el correspondiente mobiliario urbano.

TÍTULO IV ESTACIONAMIENTOS

CAPÍTULO I: Generalidades

Artículo 25. Tipos De Estacionamientos. Se distinguen los siguientes tipos de estacionamientos:

- a) Estacionamientos Públicos. Son los que están abiertos para cualquier conductor. Para su funcionamiento es necesaria la patente municipal.
- b) Estacionamientos Privados. Son los de uso exclusivo por parte de ciertos establecimientos o instituciones, para sus clientes o empleados.

Artículo 26. Parqueos. Son los estacionamientos públicos o privados abiertos, sin techar.

Artículo 27. Garajes. Son estacionamientos públicos o privados cerrados y cubiertos.

Artículo 28. Numero De Espacios Y Normas De Diseño. Para cada establecimiento o Institución, serán los que define el Reglamento de Construcciones, sobre espacios de estacionamientos, excepto en lo que corresponde a establecimientos comerciales, oficinas particulares, almacenes y bodegas (ver tabla). Las normas de diseño y operación están definidas por el Reglamento para la Regulación de Estacionamientos Públicos del MOPT.

Tabla 1. NUMERO DE ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTOS
(COMPLEMENTO AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES)

ZONAS URBANAS	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL COMERCIO SERVICIOS	CENTRO ANTIGUO	Z.C.E.	MIXTO RESIDENCIAL COMERCIAL
Comercio Servicios 1		1 c/50 m ²	1 c/50 m ²	1 c/50 m ²	1 c/50 m ²
Comercio Servicios 2		Mínimo 3	Mínimo 3	Mínimo 3	Mínimo 3

Comercio Servicios 3		Mínimo 2	Mínimo 2	Mínimo 2	Mínimo 2
Comercio Servicios 4		Mínimo 1	Mínimo 1	Mínimo 1	Mínimo 1
Almacenes y Bodegas		1 c/100 m ²			1 c/100 m ²
Oficina Particulares profesionales	2 min 1 c/50 m ²				
Usos complementarios	2 min 1 c/50 m ²				
Comercio y Servicios 1		construcciones > 200 m ²			
Comercio y Servicios 2		> 100 < 200 m ²			
Comercio y Servicios 3		> 50 < 100 m ²			
Comercio y Servicios 4		> ó = 50 m ²			

En caso de solicitudes para construir estacionamientos o parqueos públicos en las áreas residenciales, donde la necesidad de dicha actividad sea palpable; el Departamento de Ingeniería y Control Urbano (DICU), previo estudio de factibilidad, emitirá criterio para aprobación o negación del uso del suelo, así mismo para la cantidad de espacios dispuestos.

En el caso de la Zona de Marina (ZMR), la cantidad de parqueos para instalaciones de hospedaje turístico será de uno para cada 4 habitaciones. Para las demás actividades se debe mantener lo dispuesto para las otras categorías definidas anteriormente.

Artículo 29. Accesos y Retiros. En ninguna zona se permitirán accesos de estacionamientos a menos de quince metros (15 m) de la esquina. En lotes esquineros el acceso, siempre que este se permita de acuerdo con la norma anterior, deberá hacerse sobre la vía menos congestionada. En los estacionamientos se exige el antejardín igual que para las construcciones. Las gasolineras y estaciones de servicio deberán respetar el antejardín y la norma para los accesos.

Artículo 30. Estacionamiento Frontal. Para la construcción de espacios de estacionamiento frontal, se permitirá usar como máximo un ancho correspondiente a dos tercios (2/3) del frente del lote y no menor de 3 metros (3 m), manteniendo el resto como zona verde, protegida esta última por alguna barrera física que impida claramente su uso como estacionamiento. Cuando el número de espacios, con dimensiones mínimas de 2,5 m X 6 m sea mayor de tres, se deberán hacer grupos separados entre sí por zonas verdes de 1,5 m como mínimo. Cuando se trata de una nueva construcción, los espacios o grupos de espacios de estacionamientos deberán estar incluidos en los planos constructivos.

30.1 En el caso de remodelación, o cambio de jardines a estacionamientos se deberá solicitar el permiso municipal de construcción correspondiente, presentando un croquis anotado, con la ubicación exacta y firmado por un profesional responsable.

30.2 Bajo ninguna circunstancia se permite el uso de los espacios de acera para estacionamiento. Cuando el edificio sobrepase de 6 estacionamientos deberá indicarse claramente la entrada, que será no menor a 1.5 m de ancho. Debe de marcarse claramente la separación entre los espacios de estacionamiento y la acera, con línea pintada en el

pavimento de color blanco. La construcción de cocheras en antejardines está regulada en el Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo.

TÍTULO V TERMINALES DE TRANSPORTE PÚBLICO

CAPÍTULO I: Objetivos

Artículo 31. Descongestionar la parte central de la ciudad de Quepos, de la presencia de autobuses y sus paradas, brindando con ello, más realce al tránsito peatonal lugares de recreo y a la actividad comercial y de servicios comunales e institucionales que ahí se prestan, en un ambiente más sano y de mayor seguridad al peatón.

Artículo 32. Para ello, la Municipalidad de Quepos y el MOPT, conforme lo dispone en el Mapa de Vialidad y Transporte, habilitarán aquellas áreas de dominio público o privado que aparecen reservadas a tal fin.

Artículo 33. Mientras el proyecto del Plan Regulador no sea materializado, todo seguirá funcionando como hasta la fecha, y serán las autoridades del MOPT y la Municipalidad, quienes continuarán dictando las directrices sobre el transporte urbano remunerado de personas.

CAPÍTULO II: Requisitos

Artículo 34. Tipos De Terminales. Se distinguen los siguientes tipos de terminales:

- a) Terminal Central. Es la terminal Central que se ubicara en Quepos, propiamente en la ruta nacional, entre Quepos y el hospital, integrada al centro cívico propuesto y funcionara para los flujos externos e internos del cantón.
- b) Subterminal. En el barrio. se propone una subterminal de transporte para el servicio al Hospital, aeropuerto y los barrios CNP.
- c) Paradas. En Las zonas urbanas de Boca Vieja, el Liceo, se instalarán paradas de buses.

Artículo 35. Diseño De La Terminal y Las Subterminales. En el presente Reglamento, la terminal y subterminales se conceptúan no solamente como los sitios de abordaje y desabordaje del transporte público, sino como núcleos incentivadores del desarrollo de actividades urbanas en las zonas de su ubicación. Por lo anterior, su diseño debe buscar la formación de un centro urbano polifuncional de alta densidad y con posibilidades de su futuro crecimiento.

Artículo 36. Componentes Mínimos de las Terminal y Subterminales. Estas deben contar con las siguientes facilidades mínimas, previendo su ampliación futura para lograr la polifuncionalidad mencionada en el artículo anterior:

- a) Área para estacionamiento y maniobras de las unidades de transporte de acuerdo con el volumen esperado de servicio.
- b) Áreas de andenes o aceras para abordaje de acuerdo con la cantidad estimada de pasajeros.
- c) Área de espera para los pasajeros, con la ubicación de servicios mínimos información, servicios sanitarios, bancas, venta de tiquetes, teléfonos, etc., de acuerdo con el tipo de terminales.

d) Espacio de almacenamiento de unidades de transporte (garajes).

TÍTULO VI OCUPACIÓN Y EMBELLECIMIENTO DE LAS VÍAS PÚBLICAS

CAPÍTULO I: Generalidades

Artículo 37: Propiedad De Las Vías. Son propiedad pública los terrenos ocupados por carreteras y caminos públicos. Todo terreno que, en los planos existentes de la Municipalidad, o en el Archivo de la Dirección General de Obras Públicas, o el de la Dirección General de Caminos, o en el Catastro, o en cualquier otro archivo museo o biblioteca pública, aparezca como vía pública, se presumirá que tiene la calidad de tal, salvo prueba plena en contra, que deberá rendir aquel que afirme que el terreno en cuestión es de propiedad particular o pretenda tener algún derecho exclusivo a su uso. Mientras no se pronuncie sentencia ejecutoria que así lo declare, nadie podrá impedir o estorbar el uso público del terreno de que se trate de conformidad con la Ley de Construcciones.

Artículo 38. Ocupación De La Vía. En las vías de su administración, la Municipalidad podrá otorgar permisos temporales y revocables vía aprobación de acuerdo del Concejo Municipal para aprovechar las vías públicas con determinados fines, privados y de lucro, de conformidad con la Ley de Construcciones. Podrán autorizar la construcción en la línea de propiedad cuando sea imposible respetar los retiros, en general, dictar y controlar todo lo relacionado con la seguridad, comodidad y belleza en las vías. La ocupación de la vía sólo podrá autorizarse mediante el pago de tasa especial que fije el Concejo Municipal para cada tipo de ocupación. Para cada uno de los casos la DICU elaborará un manual de criterios, según sea necesario y que acompañará el acuerdo municipal.

Artículo 39. Pago Por Ocupación De La Vía. Se cobrará una Renta Anual sobre el valor del terreno, por la ocupación de la vía pública con fines privados y de lucro, la cual se establece de acuerdo a la tasa pasiva de interés a seis meses plazo vigente en el Sistema Bancario Nacional en enero de cada año, más un diez por ciento de utilidad para el desarrollo

En caso de ocupación de la vía pública para fines de interés social se cobrará una Renta Anual sobre el valor del terreno de un 12 %. El valor del metro cuadrado del terreno se establecerá de acuerdo a los datos de Departamento de Desarrollo Catastral. Dicho pago se realizará trimestralmente en las cajas de la Municipalidad de Quepos.

Artículo 40. Rescisión Del Permiso De Ocupación. Es deber del propietario hacer el pago correspondiente a su debido tiempo. De no ser así, pasados cinco días de la fecha de vencimiento, la Sección de Inspección Urbana procederá a la clausura y se rescindirá el permiso. Así mismo se rescindirá el permiso de ocupación de la vía pública en caso de incumplimiento de este Reglamento y otros Reglamentos Municipales existentes.

CAPÍTULO II: Obras en el Espacio Público

Artículo 41. Cercas En Lotes Baldíos. Todo solar no ocupado, que linde con vía pública, se cercará con malla tipo ciclón, malla vegetal, alambre liso o similar. No se debe usar alambre de púas o similar, deberá cercarse hasta una altura de dos metros como mínimo (art. 26 de la Ley de Construcciones). Ver también el Art. 72 de este Reglamento.

Artículo 42: Aceras. Es obligación del propietario construir aceras, o reconstruir las existentes frente a sus predios, con los materiales que indique la Municipalidad, en el permiso respectivo debe indicarse. La pendiente en el sentido transversal tendrá como máximo el 3 % y como mínimo el 2 %. En el caso de acceso vehicular a los predios el desnivel debe salvarse con rampas construidas desde el cordón del caño con una longitud máxima de 50 cm. Los desniveles que se generan en los costados también deberán resolverse con rampas de pendiente no mayor a un 30 % de que tiene la acera.

Artículo 43: Cajas y Pozos De Registro. Deben de cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) Por todos sus lados no sobrepasarán el nivel final de la superficie de rodamiento o circulación.
- b) La tapa de la caja o pozo debe ser de un material antideslizante y deberá soportar las cargas sin que se produzcan vibraciones y/o hundimientos.
- c) La junta de construcción entre la tapa y la superficie de acera o calzada, debe ser mínima. En caso del uso de rejillas para ventilación o registro, la separación entre barrotes no será mayor a 12 mm.

Artículo 44. Rampas Para Discapacitados. En espacios públicos, aceras, parques, calles, puentes peatonales, plazas y otros deberán obligatoriamente construirse rampas para acceso a discapacitados las cuales deberán tramitar permiso municipal para su construcción.

44.1 La inclinación máxima de las rampas será de 1:12 con largo máximo de 1 m. Y 1:8 cuando sobrepase 1 m. Pero sea menor a 3 m. En caso contrario deben hacerse descansos de 1,2 m de largo como mínimo. El ancho mínimo de la rampa será de 0.90 m. La rampa debe acompañarse con una barandilla normal a una altura de 0.90 m para personas no discapacitadas, o para los que usan bastón, y barandilla adicional a altura de 0.75 m.

44.2 En los cruces con semáforo este último tendrá la duración de la luz en verde, necesaria para que las personas débiles y con silla de ruedas puedan cruzar la calle con seguridad (1 metro por segundo). En caso necesario deben preverse las isletas a media Calle de 1.2 m por 1,5 m como mínimo.

Artículo 45: Gradas En Espacios Públicos. Su ancho mínimo libre será de 0.90 m, con barandilla obligatoria de 0.90 m de alto en casos de más de 3 gradas, y firmemente asegurada contra carga lateral, con contrahuella de 0.14 m como máximo y huella de 0.32 m, como mínimo. Son recomendables los colores contrastantes en contra huella y huella y material diferente para el piso de aproximación a las escaleras desde una distancia de 1,2 m. Las escaleras de menos de 2 gradas, en las vías públicas, no se permiten.

Artículo 46: Barreras De Seguridad. Para la instalación de postes u otros obstáculos para impedir la entrada de vehículos a la acera, parques o jardines, se solicita el permiso de la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad. En este caso debe preverse un paso a través del obstáculo de 1 m mínimo para las sillas de ruedas.

Artículo 47: Vallas Y Verjas. En la línea de la propiedad del frente y de ambos lados laterales del antejardín no se podrán construir vallas sólidas con una altura mayor a un metro (1 m) sobre el nivel de acera. Por sobre esta altura se podrá continuar únicamente

con verjas, mallas o rejas, que permitan una visibilidad a través, del 80 % de su superficie, por lo menos.

En estas disposiciones no se incluyen los muros de retención (art.IV.10 del Reglamento de Construcciones).

Artículo 48: Arborización De Las Calles y Mobiliario Urbano.

Para sembrar árboles o instalar cualquier tipo de mobiliario urbano (bancas, basureros, casetas telefónicas, postes de alumbrado, pasamanos, barreras de protección, etc.), en los espacios públicos, el Departamento de Ingeniería y Control Urbano (DICU) hará un estudio en cada caso, basándose en los siguientes lineamientos:

- a) El paso libre entre la línea de propiedad y el elemento a instalar no puede ser menor de 1.5 m.
- b) En las esquinas debe respetarse un retiro de 8 m. para cualquier instalación. En caso de instalarse kioscos de venta esta distancia será 15 m. mínimo.
- c) La separación entre el cordón de caño y el mobiliario no será menor a 0.50 cm. La misma separación regirá para el cordón de caño y el hoyo del árbol, la dimensión mínima del hoyo será de 0.30 cm de lado o de diámetro.

Artículo 49: Rotura de Pavimento. La rotura de pavimento en la vía pública local para la ejecución de obras públicas o privadas requiere licencia de la Municipalidad, quien fijará en cada caso las condiciones bajo las cuales la conceda. El solicitante de la licencia de rotura en las calles locales estará obligado a ejecutar la reparación correspondiente y para garantizarlo deberá depositar, en la Tesorería de la Municipalidad el valor correspondiente a la reparación con base en el Reglamento de Construcciones del INVU y la Ley de Construcciones.

Artículo 50: Instalaciones Provisionales, Materiales y Escombros en la Vía. Para colocar estructuras de cualquier tipo, depositar los materiales de construcción y escombros o hacer instalaciones de carácter provisional en las vías públicas locales, es obligatorio obtener la autorización municipal del Departamento de Ingeniería y Control Urbano (DICU).

50.1 Para los demás casos será necesaria la aprobación del Concejo Municipal, previo visto bueno de la Dirección de Tránsito del MOPT. Al no cumplirse estas disposiciones, la Municipalidad procederá a la suspensión de la construcción y la eliminación del obstáculo, reintegrando el propietario el valor de este trabajo. Además, será castigado con tres a treinta días multa el que obstruyere o en alguna forma dificultare el tránsito en las vías públicas o en sus aceras, con materiales, escombros, o cualesquiera otros objetos o las cruzare con vigas, alambres o casos análogos de conformidad con el Código Penal.

Artículo 51: Canoas y Bajantes. No se permitirá caída libre de aguas pluviales sobre la vía pública, debiendo disponerse para tal efecto los bajantes pluviales desde techos, balcones, voladizos y cualquier otro saliente de conformidad con el Reglamento de Construcciones del INVU.

CAPÍTULO III: Elementos Salientes

Artículo 52: Altura De Los Elementos Salientes. Todo elemento estructural arquitectónico, de sombra, o de publicidad, debe estar situado a altura mínima de tres

metros (3 m.), no podrán sobresalir de la línea de construcción oficial. (Ver marquesinas artículo 64).

Artículo 53: Los Elementos Salientes En Construcciones. Los elementos arquitectónicos, que estén integrados al perfil de la fachada (columna, viga, guarniciones, banquetas, cornisas, así como rejas y bajantes), podrán salir de la línea de construcción hasta 10 cm.

Artículo 54: Aleros, Marquesinas, Toldos. Es obligatoria en la zona, incluida en el Centro Nacional de Comercio y Servicio, la construcción de un alero, toldo o marquesina con precinta (parte frontal) tal como lo dice el artículo 62 y 87. Su ancho hacia la calle será igual al ancho de la acera, menos 0,5 m. En las calles peatonales el ancho será único, igual a 2 m. La separación mínima entre el nivel de acera y el borde inferior de estos elementos será igual a tres metros (3 m.). Para las calles con pendiente se permitirá, previo estudio, la altura mínima de 2,4 m. Y máxima de 3,4 m. Rige para las construcciones donde coinciden la línea de propiedad y la línea de construcción.

TÍTULO VII VIALIDAD EXISTENTE Y PROPUESTA

Artículo 55. Las calles existentes y propuestas que no forman parte de la vialidad oficial del Plan Regulador, marcada en el plano de la Vialidad, deben ser sometidas a un análisis por parte de la Municipalidad, la cual definirá la condición de dichas vías. La Municipalidad definirá este aspecto basándose en el Reglamento para El Control Nacional De Fraccionamiento Y Urbanizaciones y la Ley De Planificación Urbana y su Reglamento de Renovación Urbana.

Dependiendo de la futura ubicación de los accesos para los proyectos residenciales, comerciales, de servicios (públicos y privados), industriales, institucionales, educativos, deportivos y recreativos que se requieran instalar en el cantón, la Municipalidad realizará un estudio de actualización de vialidad propuesta a futuro para su implementación en las vías cantonales, en las vías nacionales dependerá de aprobación por parte del MOPT.

TÍTULO VIII PUBLICIDAD EXTERIOR

Artículo 56. Los rótulos en el área regulada por el presente Reglamento, se reglamentarán por el reglamento de Publicidad que la Municipalidad de Quepos, elaborará y aprobará posteriormente.

Lic. Jonathan Mesén Jiménez, Proveedor a. í.—1 vez.—(IN2017101976).