

Reglamento General del Plan regulador

MUNICIPALIDAD DE OREAMUNO

Se le comunica al público en general, literalmente el Artículo 25°, Acuerdo No.3174-2014, tomado en la Sesión No.316-2014, celebrada por el Concejo Municipal el día 17 de febrero de 2014, quedando aprobado con 3 votos a favor (Regidor (as) Aguilar Monge, Calvo Ramírez y Méndez Fernández), y 2 votos en contra (Regidores Masis Siles y Marrero Solano), debidamente ratificado y en firme en la Sesión N.318-2014, celebrada el día 24 de febrero del 2014, en el Capítulo II, inciso a):

ARTÍCULO 25°: ACUERDO No.3174-2014: Oficio AM-VA-0007-2014-ccu, remitido por la señorita Catalina Coghi Ulloa, Vicealcaldesa Municipal, dirigido al Concejo Municipal entre otros; por medio del cual hace traslado para conocimiento, aprobación y respectivo trámite de publicación del oficio C-PU-D-106-2014, emitido por el señor Leonel Rosales Maroto, Director de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), en donde se indica que en virtud a lo referido por este Municipio la Dirección de Urbanismo, procede con la aprobación del Plan Regulador del Cantón de Oreamuno de Cartago; en este sentido debe la Municipalidad cumplir con el debido proceso según el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana No.4240.

REGLAMENTO GENERAL DEL PLAN REGULADOR

La Municipalidad del Cantón de Oreamuno, en ejercicio de las facultades que le otorgan, la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas y el Código Municipal, Ley N° 7794 del 27 de abril de 1998, decretan el Plan Regulador Urbano, el cual se regirá por las siguientes disposiciones:

Capítulo 1. Disposiciones Generales

Artículo 1. Significado y contenido

El presente Plan Regulador Urbano del Cantón de Oreamuno es el conjunto de normas urbanísticas de aplicación y de acatamiento obligatorio tanto para la administración como para los administrados. En él están contenidas todas las disposiciones atinentes a la regulación de la actividad urbanística del Cantón en el territorio incluido dentro de los límites de la GAM. El presente Plan Regulador se sustenta en la información y estudios técnicos y legales realizados por PRUGAM, que sirvieron de base para la presente propuesta del plan.

Artículo 2. El objetivo del plan

El objetivo primordial del Plan regulador es la ordenación urbanística del territorio cantonal de Oreamuno incluido dentro del límite de la GAM, y de las actividades de sus habitantes. Para el cumplimiento de estos fines, se adoptarán los siguientes pasos:

Artículo 3. Áreas de acción

El Plan Regulador tendrá dos partes fundamentales:

a. Parte Normativa:

Corresponden al conjunto de normas contenidas en los diversos reglamentos:

- Políticas de desarrollo
- Reglamento General
- Reglamento de Zonificación de los Usos del Suelo
- Reglamento de Vialidad
- Reglamento de Renovación Urbana

- Reglamento para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones
- Reglamento de Construcciones
- Reglamento de Mapa Oficial
- Plan de Mejora Barrial

b. Parte Gráfica:

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

- Mapa Oficial

Mapa	Escala
Cantonal	1:26.000
Distrito Central San Rafael	1:5.000

(Nota de Sinalevi: Para ver los mapas consultar el Reglamento del Mapa Oficial)

- Mapa de Zonificación propuesta

Mapa	Escala
Cantonal	1:26.000
Cabecera Central San Rafael	1:5.000 y 1:2.000
Cabecera Distrital Potrero Cerrado	1:5.000
Cabecera Distrital Cot	1:5.000
Cabecera Distrital Cipreses	1:5.000
Cabecera Distrital Santa Rosa	1:2.000

(Nota de Sinalevi: Para ver los mapas consultar el Reglamento de Zonificación de los Usos de Suelo)

- Mapa de Vialidad

Mapa	Escala
Cantonal	1:26.000
Distrito Central San Rafael	1:5.000

(Nota de Sinalevi: Para ver los mapas consultar el Reglamento de Vialidad)

- Fichas urbanísticas : mapas y tablas con parámetros para cada sector

(Nota de Sinalevi: Para ver los mapas consultar el Reglamento de Construcciones)

Artículo 4. Ámbito de aplicación

Las disposiciones del Plan Regulador serán de aplicación y acatamiento obligatorio para todas las personas físicas y jurídicas, públicas y privadas, en el área del Cantón de Oreamuno incluida dentro de los límites de la GAM.

Artículo 5. Administración del Plan Regulador Urbano

La Administración de este Plan Regulador estará a cargo del Gobierno Local el cual, en situaciones especiales o no reguladas expresamente en este Plan Regulador, se apoyará en el criterio emanado por la Dirección de Urbanismo del INVU, según lo estipula el Art. 9 de la Ley de Planificación Urbana.

Artículo 6. Seguimiento del Plan Regulador

En los artículos 59 y 60 de la Ley 4240 de Planificación Urbana se establece que para participar en la preparación y aplicación del Plan Regulador se debe constituir una oficina de la administración local o una comisión o junta formada por regidores, funcionarios y vecinos interesados. Esta comisión será la encargada de dar seguimiento al Plan Regulador.

Entre las funciones de la Comisión de Seguimiento del Plan Regulador destacan las siguientes:

- Velar por su correcta aplicación,
- Analizar aquellos casos particulares que requieran un criterio específico y una toma de decisión particular, que esté fuera del alcance exclusivo del técnico municipal,
- Estudiar los casos conflictivos y asesorar al personal municipal sobre la aplicación de restricciones,
- Cuando la Comisión trate de asuntos que circunstancialmente afecten a otros organismos, solicitar asesoramiento y consultar al organismo afectado, pudiendo pedir el envío de un representante en caso de que la magnitud del caso lo requiera,
- Preparar y recomendar las modificaciones y enmiendas que sean necesarias para mantener el Plan Regulador actualizado,
- Llevar un control de los permisos y licencias que se otorguen, elaborando un inventario que facilite la actualización del Plan Regulador.

Artículo 7. Modificaciones y actualización del Plan Regulador

El Plan Regulador deberá ser actualizado cada cinco años, como plazo máximo.

Para la modificación, suspensión o derogación parcial o total del Plan Regulador deberán seguirse las disposiciones y procedimientos establecidos en el Artículo 17 de la Ley 4240 de Planificación Urbana, así como en el Manual de Procedimientos para la Redacción y Elaboración de Planes Reguladores, de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, publicado en La Gaceta Oficial N° 58, con fecha Jueves 22 de marzo de 2007.

Artículo 8. Definiciones:

Para los efectos de interpretación y aplicación del presente Plan Regulador, los términos siguientes tienen el significado que se indica:

1. Alineamiento: Línea fijada por la Municipalidad o Ministerio de Obras Públicas y Transportes o la entidad u órgano público en ejercicio de sus competencias, como límite o proximidad máxima de la construcción respecto a la vía pública, sobre ríos y quebradas, tendidos eléctricos, conducciones de agua, oleoducto y otros.
2. Antejardín: Es el retiro frontal determinado por el Plan regulador y que consiste en la distancia que se genera entre la línea de propiedad y la línea de construcción, que implica una restricción para construir, sin que por ello se pierda la condición de propiedad privada.
3. Acera: Parte de la vía pública, normalmente ubicada en sus orillas, que se reserva para el tránsito de peatones.
4. Alcantarillado pluvial: conjunto de instalaciones dispuestas para la captación, conducción y evacuación de aguas pluviales.
5. Alcantarillado sanitario: conjunto de instalaciones dispuestas para la captación, conducción y evacuación de aguas residuales o negras.

6. Ampliación: Aumento del área o de las dimensiones de un inmueble existente.
7. Anteproyecto: Procedimiento preliminar de consulta en el que se evalúa el Plano de propuesta de diseño, y que antecede a la presentación de los planos constructivos del proyecto. El plano de propuesta es sujeto a modificaciones o ajustes, en el se describe las características generales de la obra a realizar y su factibilidad, por lo que no autoriza al desarrollador para ejecutar obras o proceder a la venta de lotes.
8. Apartamentos: Conjunto de varias habitaciones que, con un fin determinado, ocupan todo o en parte de un piso o edificio, o bien parte de varios pisos (soluciones en dúplex o en triplex).
9. Calle pública: vía de dominio público y de uso común, que por disposición administrativa se destinará al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos vigentes respectivos.
10. Calzada: es el espacio dispuesto para el tránsito de vehículos, comprendido entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje.
11. Centro histórico: Asentamientos de carácter irrepitible, en los que van marcando su huella los distintos momentos de la vida de un pueblo, que forman la base en donde se asientan las señas de identidad y su memoria social. Comprende tanto los asentamientos que se mantienen íntegros como ciudades, aldeas o pueblos, como las zonas que hoy, a causa del crecimiento, constituyen parte de una estructura mayor.
12. Condominio: Inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.
13. Conjunto: Grupo de edificaciones aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje sean de valor excepcional, desde el punto de vista histórico, artístico o científico.
14. Construcción: es toda estructura que se fije o se incorpore a un terreno; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia.
15. Derecho de vía: es el ancho total de la carretera, calle, sendero, servidumbre, siendo su distancia medida entre líneas de propiedad, y que incluye en su caso calzada, franjas verdes y aceras.
16. Descarga de aguas pluviales: Autorización para el drenaje de las aguas pluviales de toda edificación, urbanización o condominio hacia río, quebrada, acequia o sistema urbano existente.
17. Estudio de impacto ambiental: Documento gráfico y escrito técnicamente elaborado por profesionales responsables y competentes en el que consta el diagnóstico, pronóstico y propuesta a las causas y efectos que genera o generaría todo proyecto urbanístico, condominio o edificación en su entorno natural: topografía, relieve, geología, geomorfología, acuíferos, contaminación ambiental, y otros efectos.
18. Ejecutor: Para los efectos de este Reglamento, el ingeniero, arquitecto, técnico o maestro de obra autorizado por la Municipalidad, que esté a cargo de la ejecución -no de la planificación- de una obra.
19. Estacionamientos: Aquellos lugares edificados o en lotes, públicos o privados, destinados a guardar vehículos, incluyendo terminales de autobuses y garajes para taxis.
20. Fachada: Es el alzado o geometral de una edificación. Puede ser frontal (exterior), lateral, o posterior; o interior, cuando corresponde a patios internos.
21. Frente de lote: Es la longitud en su línea frontal de demarcación.
22. Habitable: Local que reúna los requisitos mínimos de seguridad, higiene y comodidad.
23. Habitación: Espacio constituido por un solo aposento.
24. Índice de construcción: Es el cociente que resulta de dividir el total de metros de construcción entre la superficie del lote. En este cómputo se excluyen sótanos y azoteas.
25. Interesado: Persona física o jurídica responsable de la solicitud o gestión ante la administración del permiso de construcción.
26. Línea de construcción: una línea por lo general paralela a la del frente de propiedad, que indica una distancia de ésta igual al retiro frontal o antejardín requerido.
27. Línea de propiedad: La que demarca los límites de la propiedad en particular.
28. Lote o Predio: Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a uno o más senderos o vías. Puede ser de uso privado, público o comunal.
29. Monumento: Obra arquitectónica, de ingeniería, escultura o pintura monumentales; elementos o estructuras de carácter arqueológico; cavernas con valor significativo desde el punto de vista histórico, artístico o científico; incluye las grandes obras y creaciones modestas que hayan adquirido una significación cultural importante.

30. Obra provisional: construcción de servicio y utilidad temporal, previa a la construcción de una obra definitiva.
31. Obras de infraestructura: Conjunto de instalaciones que permiten la operación de las redes de servicios públicos y la habilitación de los espacios urbanos.
32. Patrimonio Cultural: —Es el conjunto de bienes y expresiones culturales que hemos recibido de nuestros antepasados y que atestiguan las relaciones de los seres humanos. Abarca el territorio del país y la historia que se desarrolló en él, acumulada en forma de leyendas, tecnologías, conocimientos, creencias, arte, arquitectura y sistemas de producción y organización social.
33. Patrimonio Histórico-Arquitectónico: Totalidad de edificaciones, monumentos, sitios, conjuntos y centros históricos así declarados conforme la Ley y el presente Reglamento.
34. Permiso de construcción: Es la licencia otorgada por la Municipalidad para construir en su propiedad, siempre y cuando la construcción se ajuste a lo establecido en el Plan Regulador y la legislación y reglamentación urbanística.
35. Piezas habitables: Los locales que se destinan a salas, despachos, estudios, comedores y dormitorios.
36. Piezas no habitables: Las destinadas a cocinas, cuartos de baño, lavanderías, bodegas, garajes y pasillos.
37. Plano catastrado: Plano oficial de un terreno, debidamente registrado en la Dirección de Catastro Nacional, que fija la forma, área, deslindes y orientación.
38. Plano constructivo: Documento oficial que describe la ejecución de un proyecto arquitectónico espacial a través de medios técnicos, gráfico y/o escritos.
39. Preservación: consiste en la conservación de los bienes culturales en las mismas condiciones en que se les ha encontrado, protegiéndolos de la humedad, de los agentes químicos, de todo tipo de plagas y de microorganismos, con el propósito de evitar, o al menos, retardar su deterioro.
40. Prevención: Conjunto de acciones protectoras que se aplican sobre un bien patrimonial.
41. Protección: Acción o conjunto de acciones tendientes a evitar que agentes naturales y/o sociales dañen o deterioren el patrimonio histórico arquitectónico.
42. Puesta en valor: Habilitación de un inmueble para un uso distinto al original sin desvirtuar su tejido histórico.
43. Reconstrucción: Devolución de un tejido histórico o una parte de él, a una condición pretérita suya conocida, utilizando para ello tanto materiales nuevos como antiguos. Debe distinguirse de la reconstrucción conjetural pues en este caso la condición pretérita del bien no es conocida de manera cabal.
44. Restauración: Intervención que, respetando los principios de la conservación, se dirige a restituir el tejido histórico del objeto arquitectónico sobre la base de investigaciones previas.
45. Tejido histórico: Componentes materiales originales de una edificación, monumento, centro histórico o sitios patrimoniales.
46. Profesional responsable: Miembro activo del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos facultado para velar por la supervisión y cumplimiento de las normas, reglamentos y especificaciones técnicas de toda construcción.
47. Reparación: Renovación y/o reconstrucción de cualquier parte de una obra, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas.
48. Sitio: Lugar en el cual existen obras del hombre y la naturaleza, incluidos los lugares arqueológicos de valor significativo para la evolución o el progreso de un pueblo, desde el punto de vista histórico, estético, etnológico, antropológico o ambiental.
49. Sector: se define como un área donde para toda su superficie, se establecen los parámetros que se deben aplicar, como el uso, densidad, superficie mínima de lote, altura máxima de la edificación y número de niveles, frente mínimo, cobertura máxima y retiros (frontal, posterior y lateral). Los sectores vienen graficados en las Fichas Urbanísticas incluidas como Anexo 1 del Reglamento de Zonificación de Usos del Suelo de este Plan Regulador y los parámetros a aplicar en cada sector se incorporan en una tabla en el Anexo mencionado.
50. Uso del suelo: Destino o fin dado a determinado terreno, según la zonificación dispuesta por el Plan Regulador.
51. Visado Urbano: Autorización otorgada por la Municipalidad para el uso urbano de una finca, lote o predio.

Capítulo 2. Licencias urbanísticas y agropecuarias

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

Es obligatoria la obtención de licencia municipal, ya sea urbanística o agropecuaria, de previo a segregar o reunir fincas, construir o urbanizar éstas, o bien el uso de los inmuebles para las distintas actividades, en los términos de los presentes Reglamentos y demás legislación urbanística conexas, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación urbanística vigente.

Artículo 10. Base obligatoria de información para solicitud de Licencias

Toda licencia, usará como base obligatoria de información la localización exacta de la propiedad mediante el plano catastrado de existir o croquis detallado de finca madre, más la autorización escrita del propietario. En casos calificados, en las que se dificulte la identificación del inmueble, el órgano municipal competente podrá requerir al interesado cualquier otra información.

La licencia agropecuaria es el permiso oficial que extenderá la municipalidad para autorizar la actividad agrícola, con criterios de conservación de suelo y manejo de aguas pluviales, conocidas como buenas prácticas agrícolas, establecidas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).

Artículo 11. Veracidad de la información

El interesado o solicitante de cualquier trámite será responsable por toda información que suministre y por la veracidad de la misma.

Artículo 12. Referencia sobre la Vigencia de las Licencias

La vigencia o caducidad de las licencias será de la siguiente forma:

a. **Las licencias de construcción, de urbanización y de proyectos en condominio.**

Se regirán por lo establecido en el Reglamento de Construcciones y de Fraccionamiento y Urbanizaciones de este Plan Regulador, además de lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento.

b. **La Licencia o Patente Municipal**

Por lo que establezca la Ley de Patentes. No se concederán patentes que no concuerden con la zonificación establecida en este plan regulador, exceptuándose de esta disposición las patentes otorgadas con anterioridad a la vigencia de este plan regulador.

Capítulo 3. Certificado de uso del suelo

Artículo 13. Concepto

Es un documento que acredita el tipo de uso del suelo en una propiedad determinada. Es obligatorio para obtener cualquier licencia urbanística y para la instalación y funcionamiento de actividades de comercio, servicios e industria que requieran patente municipal.

Para la obtención del Certificado de Uso del Suelo se requerirá la firma propietario o su representante legal.

Artículo 14. Requisitos

Para su obtención, solo se deberá presentar la solicitud y el plano catastrado debidamente visado por la municipalidad.

Artículo 15. Vigencia

El Certificado de Uso del Suelo, tendrá la vigencia de este Plan Regulador. Los certificados de uso del suelo otorgados antes de la entrada en vigor de este Plan Regulador o mantendrán su validez, siempre y cuando la actividad o uso certificado como conforme se haya desarrollado o explotado antes de la entrada en vigencia de este Plan Regulador. Una vez que entra en vigencia este Plan, deberá someterse a sus regulaciones.

Artículo 16. Plazos de resolución

Toda solicitud de certificado de uso del suelo deberá resolverse en el término máximo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente de su presentación.

Artículo 17. Prevención por faltante de requisitos

La prevención debidamente notificada de que falta algún requisito para dar trámite a la solicitud, suspenderá los términos y plazos de resolución de la misma hasta su efectivo cumplimiento.

Capítulo 4. Visto bueno para catastrar

Artículo 18. Visto bueno para catastrar en caso de segregación

Consiste en la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas de los lotes resultantes de la segregación de fincas, previa a la inscripción en el Catastro Nacional.

Para su obtención se requiere:

- a. Una copia certificada del plano catastrado de la finca madre. Si no existiere plano de la finca madre, un croquis de la misma.
- b. Certificación de propiedad de estar al día con el pago de impuestos Municipales.
- c. Cinco originales de plotter o copias heliográficas de la propiedad a segregar firmadas por el respectivo profesional en topografía o agrimensura.
- d. Solicitud firmada por el propietario o su representante legal.

Capítulo 5. Visado Municipal

Artículo 19. Visado Municipal

El Visado Municipal es la homologación o verificación otorgada por la Municipalidad para que una finca, lote o predio sea considerado de uso urbano, acreditando el cumplimiento de los requisitos urbanísticos definidos en el Plan regulador, la legislación y reglamentación urbanística vigente.

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

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

Artículo 20. Casos especiales que también requieren Visado Municipal

Los siguientes casos tienen características particulares debido a su situación legal o de tramitación pero que no las eximen de la necesidad de solicitar el Visado Municipal:

- a. Lotes consolidados.

Aquellos lotes catastrados en el Catastro Nacional antes de la entrada en vigencia del Plan regulador y cuya segregación no se encuentran registrada en el Registro Público.

Además de las anteriores, las fincas que aun cuando no cumplan con las medidas establecidas en las nuevas regulaciones, estén debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad antes de la entrada en vigencia del presente Plan Regulador.

- b. Lotes en procesos legales.

Aquellos lotes que a la entrada en vigencia del Plan Regulador se encuentren en litigio ante los Tribunales de Justicia incumpliendo con los requisitos mínimos establecidos en la reglamentación de este Plan Regulador, y que por mandato legal se ordene su inscripción.

Artículo 21. Requisitos para la obtención del visado municipal

Para obtener el visado municipal se requiere:

- a. Una copia certificada del plano catastrado de la finca madre indicando la(s) porción(es) a segregar. Si no existiere plano catastrado de la finca madre se debe presentar croquis detallado de la finca madre indicando la(s) porción(es) a segregar firmado por el profesional responsable.
- b. Plano catastrado original con cuatro copias.
- c. Certificación de propiedad de la propiedad de estar al día con el pago de los impuestos municipales.
- d. Solicitud firmada por el propietario o su representante legal.

Capítulo 6. Condiciones urbanas

Artículo 22. Límite Urbano de Crecimiento Regional

Línea imaginaria que delimita las áreas urbanizadas y urbanizables de las no urbanizables a nivel regional y que viene definida en el Plan PRUGAM como Anillo de Contención Urbano que está constituido por las áreas urbanas existentes y potenciales, ubicadas en las partes bajas de los valles Central y del Guarco.

Artículo 23. Límite Urbano Cantonal de Crecimiento (LUC)

Línea imaginaria que delimita las áreas urbanizadas y urbanizables de las no urbanizables a nivel cantonal y que se determina en los Planes Reguladores. Según la definición establecida en el plan PRUGAM, el LUC es el límite legal que separa la tierra urbana de la tierra rural, los factores de localización se centran en tres puntos principales: uso de la tierra eficiente, protección de la región agrícola en el borde de la ciudad y servicios públicos rentables. La tierra dentro del LUC tendrá acceso a servicios urbanos tales como carreteras, sistemas de agua y alcantarillado, parques, escuelas, zonas recreativas o ecoturísticas, seguridad ciudadana, entre otros.

Los Planes Reguladores establecen los criterios para lograr distinciones claras entre el régimen de uso de suelo en las zonas urbanas, incluidas dentro del LUC, y las zonas no urbanas, ubicadas fuera del LUC. Los usos no urbanos deberán ser principalmente de carácter agropecuario, recreativo o residencial de muy baja densidad.

El límite urbano de crecimiento cantonal o LUC, debe respetar el límite urbano regional y debe fijarse dentro de sus límites.

Artículo 24. Límite de Cuadrante Urbano y área de expansión (LCU)

En aquellos cantones donde todo o gran parte de su territorio queda fuera del límite urbano de crecimiento regional es decir dentro del anillo de producción, existen cuadrantes y zonas consolidadas que tienen todas las infraestructuras necesarias para considerarlas como urbanas. Esto contradice la definición del LUC donde se menciona que todas las zonas fuera del LUC, es decir los usos no urbanos, deberán ser principalmente de carácter agropecuario, recreativo o residencial de muy baja densidad. Para evitar el crecimiento disperso e incontrolado de dichos núcleos consolidados, se define como Límite de Cuadrante Urbano y área de expansión (LCU) aquella línea imaginaria que delimita las áreas ya urbanizadas e identifica las zonas anexas o áreas de expansión que reúnen las condiciones para ser desarrolladas. Dicho Límite de Cuadrante Urbano o LCU, se define en aquellos cuadrantes que son cabecera de distrito de zonas rurales. Todo el suelo que queda fuera del LCU sigue manteniendo el uso no urbano, por lo tanto, deberá ser principalmente de carácter agropecuario, recreativo o residencial de muy baja densidad.

Artículo 25. Cobertura

Es el área máxima permitida para construir en un lote determinado.

Artículo 26. Altura

La altura de las edificaciones tendrá el máximo establecido para cada uno de los sectores delimitados en las Fichas Urbanísticas (anexos del Reglamento de Zonificación). Sin embargo, en casos puntuales se podrá construir un número de pisos mayor al establecido, hasta una altura máxima que se determinará en función de la relación del ancho de vía multiplicado por uno punto cinco (1.5), siempre y cuando los parámetros ambientales lo permitan (IFA adecuado), y exista la infraestructura urbana necesaria para el desarrollo que se propone (servicios tales como abastecimiento de agua potable,

cobertura de alcantarillado sanitario, dimensión de vías y disponibilidad de aceras de ancho adecuado, acceso a transporte público, electricidad, y otros servicios básicos.

Artículo 27. Alineamientos

El alineamiento será otorgado por diferentes instituciones dependiendo de la ubicación del lote, tal como se indica:

- a. La Municipalidad para propiedades con frente a vías locales.
- b. El Ministerio de Obras Públicas y Transporte para propiedades con frente a vías nacionales.
- c. El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo para propiedades que limiten con las áreas establecidas en el artículo 33 de la Ley Forestal.
- d. La Compañía Nacional de Fuerza y Luz, el Instituto Costarricense de Ferrocarriles, el Instituto Costarricense de Electricidad, el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados y otras instituciones, para propiedades afectadas por servidumbres de su competencia.

Artículo 28. Incentivo por cesión de áreas al uso público

La cobertura podrá aumentar cuando el desarrollador otorgue una parte de su propiedad como servidumbre al uso público, mediante escritura pública.

El área en la cual se constituya servidumbre pública, podrá ser utilizada por el propietario en forma subterránea, excepto cuando se trate de la porción correspondiente a retiros de la línea de construcción o en casos en los que coincida con la conducción de infraestructuras tales como tuberías de agua potable, red de cloaca, oleoducto, etc.

Las áreas a ceder, siempre que sea posible, deberán colindar con el espacio público existente, a fin de que se integren al mismo.

El aumento de área se obtiene dividiendo el valor original del área máxima a construir (AMC) entre un Factor Comunal (FC), que se determina de la siguiente manera:

AMC/ FC, donde,

FC= 1- (% de área urbana cedida al uso público)

Artículo 29. Incentivo por uso del espacio subterráneo.

Las áreas de los pisos subterráneos a partir del nivel de calle, no serán tomadas en cuenta para el cálculo del área máxima a construir o cobertura.

Capítulo 7. Régimen de Patrimonio Histórico

Artículo 30. Objetivo General

Incentivar y propiciar un desarrollo urbano consecuente con la conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural del cantón, con el fin de potenciar la imagen urbana del cantón y contribuir a conservar la memoria de la comunidad.

Artículo 31. Objetivos Específicos

- a. Respetar el patrimonio cultural, histórico y arquitectónico presente en el territorio del cantón.
- b. Mantener y fomentar los sitios y áreas que posean valor histórico-arquitectónico para el cantón.
- c. Velar por la protección y conservación de los sitios y áreas de valor histórico-arquitectónico del cantón.
- d. Fomentar la creación de incentivos para la preservación y restauración de las edificaciones de valor patrimonial presentes en el cantón.

Artículo 32. Prevalencia sobre normas urbanísticas

El régimen de protección de los inmuebles de interés histórico-arquitectónico prevalecerá sobre los planes y las normas urbanísticas que previa o eventualmente le fueren aplicables.

Artículo 33. Resolución de dudas sobre aspectos de patrimonio

En caso de duda sobre algún aspecto relacionado con la protección o conservación de los bienes patrimoniales, sobre el valor de un bien patrimonial o sobre el uso que se deba dar al mismo, se consultará al Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes.

Capítulo 8. Sanciones y procedimientos

Artículo 34. Disposiciones generales sobre sanciones y procedimientos

Todo acto violatorio del Plan Regulador y sus reglamentos que se cometa por parte del profesional responsable de un proyecto, del propietario del inmueble, de sus representantes legales, o por cualquier administrado en general, se sancionará de la siguiente manera:

1. La instalación de actividades en edificios ya existentes que implican un uso que no concuerda con las normas indicadas en este Reglamento, se sancionará con la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra.
2. La Municipalidad, en consulta con la Dirección de Urbanismo del INVU, llevará a cabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación indicada o a los requisitos en ella incluidos, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.
3. Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas en las leyes correspondientes:
 - a. La Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de diciembre de 1968 y sus reformas.
 - b. La Ley de Construcciones N° 833 del 4 de noviembre de 1949 y sus reformas.
 - c. La Ley General de Salud N° 5395 del 30 de octubre de 1973 y sus reformas.
 - d. El Código Municipal, Ley N° 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.
 - j. Reglamentos de buenas prácticas agrícolas del Ministerio de Agricultura y Ganadería
 - k. Demás legislación y normativa vigente.

Capítulo 9.

Vigencia

Artículo 35. Vigencia

Todos los usos, certificados, licencias o permisos otorgados antes de la entrada en vigor de este Plan Regulador quedan consolidados a todos sus efectos.

Será de obligado cumplimiento todo lo establecido en este Plan Regulador a partir de la entrada en vigor tras su publicación en el Diario Oficial. Se aplicará en todos los nuevos usos, certificados, licencias o permisos que se soliciten.

Queda derogada toda disposición municipal que se oponga a sus normas.