

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE OREAMUNO

Introducción

La Municipalidad del Cantón de Oreamuno, en ejercicio de las facultades que le otorga, la Ley de Planificación Urbana N.º 4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas y el Código Municipal, Ley N.º 7794 del 27 de abril de 1998, decretan el Plan Regulador Urbano, principal instrumento técnico y jurídico de que disponen las municipalidades para ejercer aquella competencia.

Tomando en consideración el marco regional y nacional en materia urbana y consolidando las fortalezas y/o oportunidades del cantón y como producto de la revisión del actual PRU durante los últimos 8 años, se plantea la propuesta de la modificación del Plan regulador urbano del cantón de Oreamuno.

En concordancia con los objetivos de desarrollo sostenible cuyo fin es hacer un llamamiento universal para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar que para el 2030 todas las personas disfruten de paz y prosperidad, equilibrando la sostenibilidad social, económica y ambiental, este PRU a través de los reglamentos, zonificación y en apoyo de la creatividad, el conocimiento, la tecnología y los recursos financieros de toda la sociedad busca alcanzar estos objetivos para beneficio de los administrados del cantón de Oreamuno.

Bajo esta misma línea y con énfasis en los objetivos 11 “Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles” y 13 Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos, éste PRU incluye los criterios y conceptos del Desarrollo Urbano Orientado al Transporte (DUOT), mediante el cual media la planificación y desarrollo urbano, inmobiliario, de espacio público, equipamiento, infraestructura y de paisaje cuya normativa, diseño y códigos de forma se orientan a generar un mejor acceso a los servicios de transporte público.

El presente PRU pretende consolidar estos dos elementos ODS y DUOT en una forma escalonada que permita el desarrollo y proteja las fuentes naturales, potenciando el desarrollo comercial, de vivienda, la agroindustria y el ecoturismo, todo bajo una misma línea de desarrollo.

Misión

Aplicar una adecuada gestión de la cuenca a través de la acción interdisciplinaria de las unidades administrativas y políticas involucradas en la aplicación del Plan regulador urbano del Cantón de Oreamuno, así como, a través de la aplicación de cualquier estatuto, normativa y/o regulación relativa a esta temática.

Visión

Alcanzar el liderazgo nacional referente a la administración territorial desde una perspectiva de buenas prácticas desde la planificación y regulación en torno a la gestión de cuenca, para así administrar de modo oportuno el crecimiento y desarrollo del cantón.

Ejes de acción del Plan regulador urbano del Cantón de Oreamuno:

Primer eje: Estimular la zonificación agroindustrial en Oreamuno, lo cual es fundamental para incentivar la economía y generación de empleo local (PYMES).

Segundo eje: Conservar el recurso hídrico, recuperar las zonas de recarga de las fuentes superficiales, así, como la tutela de las zonas de protección de los ríos.

Tercer eje: Generar desarrollo urbanístico según las condiciones propias de cada distrito relacionado a la zonificación, estableciendo zonas con el objetivo de garantizar el atractivo del paisaje y turismo del cantón.

Cuarto eje: Promover programas de conservación, mejoramiento, reconstrucción u obra nueva de la Red Vial Cantonal incluyendo los conceptos del DUOT, así como, de las áreas de alcantarillado pluvial y sanitario, sitios públicos, gestión integral de residuos sólidos, parques y la protección del medio ambiente.

Quinto eje: Fomentar el patrimonio cultural y natural de nuestro cantón, movilidad sana, deporte, recreación y salud.

Los siguientes cuerpos legales se encuentran implícitos en el siguiente PRU: Código Civil, Código de Buenas Prácticas Ambientales, Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad, Código Municipal Ley N.º 7794, Código Sísmico del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, Constitución Política de la República de Costa Rica, Guía de diseño y Construcción del Espacio Público emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA-ICC), Ley de Aguas Ley N.º 276, Ley de Construcciones N.º 833 y su reglamento, Ley de Declaratoria del Servicio de Hidrantes como Servicio Público y reforma de Leyes Conexas N.º 8641, Ley para la prohibición de Poliestireno expandido y su reglamento, Ley de Expropiaciones N.º 9286, Ley para la Gestión Integral de Residuos Sólidos N.º 8839 y su reglamento, Ley de Igualdad de Oportunidades para personas con Discapacidad N.º 7600 y su reglamento, Ley de Instalación de Estacionómetros N.º 3580, Ley de la Biodiversidad N.º 7788, Ley de Patrimonio Histórico - Arquitectónico de Costa Rica N.º 7555 y su reglamento, Ley de Planificación Urbana N.º 4240, Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos N.º 8220 y su reglamento, Ley de Protección al Patrimonio Arqueológico Nacional N.º 6703, Ley de Tránsito por Vías Públicas Terrestres N.º 7331, Ley Constitutiva de la Caja, Ley de Uso Manejo y Conservación de Suelos Costarricense de Seguro Social N.º 17, Ley del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica N.º 8228 y su reglamento, Ley Especial para la Transferencia de Competencias: atención plena y exclusiva de la Red Vial Cantonal N.º 9329 y su reglamento, Ley Forestal N.º 7575, Ley General de Caminos Públicos N.º 5060, Reglamento de dispositivos de seguridad y control temporal de tránsito para la ejecución de trabajos en las vías N.º 38799-MOPT, Ley General de Control Interno N.º 8292, Ley General de Salud N.º 5395, Ley General de Telecomunicaciones N.º 8642 y su reglamento, Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo N.º 8488 y su reglamento, Ley Orgánica del Ambiente N.º 7554, Ley Orgánica del Instituto Costarricense de Ferrocarriles N.º 7001, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N.º 7933 y su reglamento, Ley Uso, Manejo y Conservación de Suelos N.º 7779, Plan GAM 2013-2030, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y la Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda #7052 y el Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda, Plan Maestro para los Sistemas de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de San Rafael de Oreamuno Cartago, Reglamento de Aprobación y Operación de

Sistemas de Trabajo de Aguas Residuales del Ministerio de Salud, Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales, Reglamento de Zonas Industriales de la Gran Área Metropolitana, Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales en la Gran Área Metropolitana, Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), Reglamento Municipal de Obras Menores en el Cantón de Oreamuno, Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, Reglamento para el Procedimiento del Cobro Administrativo y Judicial de la Municipalidad de Oreamuno, Reglamento para el Transporte Terrestre de Productos Peligrosos, Reglamento para la Instalación de Publicidad Exterior en el Cantón de Oreamuno, Reglamento para la Regulación de Espacios de Estacionamiento en Propiedades de Uso Público y Privado – DE-12815-T, Reglamento sobre las Dimensiones de los Derechos de Vía en los Ferrocarriles Nacionales Decreto Ejecutivo N.º 22483-MOPT, Reforma Plan Regional Desarrollo Urbano Gran Área Metropolitana N.º 25902-MIVAH-MP-MINAE.

CONSIDERANDO:

Que resulta competencia municipal la planificación del desarrollo urbano y rural del Cantón de Oreamuno de forma integral y ordenado asociado al componente ambiental y de gestión del riesgo.

Que el estímulo para el desarrollo debe brindarse a través de la ejecución de las potestades municipales, de las actividades socioculturales y económicas del cantón de Oreamuno, a través de la ejecución y fomento de programas y proyectos, tales como corredores biológicos, recorridos turísticos, ciclovías, rehabilitación de zonas verdes, rescate patrimonial y promoción de los espacios de recreación, ocio, zonas de seguridad y consolidar el equilibrio ambiental.

Que es deber de la Municipalidad mejorar la conectividad de los distintos sectores del cantón, mediante la conservación y mantenimiento de la red vial.

Que se debe establecer un modelo equilibrado de desarrollo en el marco del componente ambiental, que permita un crecimiento sostenible del cantón, a través de la protección ambiental y gestión del riesgo.

Que se debe promover en el cantón un territorio sostenible y competitivo para mantener y potenciar su rol como ciudad histórica, territorio agro- ecoturístico con valor escénico de paisaje y como estancia y recepción de ciudades intermedias; así como centro itinerante de negocios de actividades socio productivas locales, la promoción para el desarrollo de empresas de alto valor tecnológico, asociado al atributo académico de alta calidad existente en el cantón.

Que se debe evitar la segregación socio - espacial mediante la promoción de programas de regulación territorial de asentamientos, creación de alternativas de desarrollo urbano densificado tendiente a promover los usos mixtos, el crecimiento vertical de la vivienda, el crecimiento de los servicios, el comercio y el empleo, optimizando el uso del espacio y la infraestructura.

Que es de suma importancia que en los procesos de ordenamiento del territorio se incorpore la participación ciudadana y que los mismos a través de un gobierno abierto colaboren con el desarrollo del cantón.

PROMULGA: El Plan Regulador Urbano del cantón de Oreamuno, se integra por los reglamentos que se citan a continuación:

TÍTULO Disposiciones Generales y Glosario General

PRIMERO:

TÍTULO	Reglamento de Fraccionamiento
SEGUNDO:	
TÍTULO	Reglamento de Construcciones e Infraestructuras
TERCERO:	
TÍTULO	Reglamento de Renovación Urbana
CUARTO:	
TÍTULO	Reglamento de Protección y Conservación del Patrimonio arquitectónico y Cultural del Cantón de Oreamuno
QUINTO:	
TÍTULO SEXTO:	Reglamento de Zonificación de los Usos de Suelo del Cantón de Oreamuno
TÍTULO SÉTIMO:	Reglamento de Vialidad
TÍTULO	Reglamento de Mapa Oficial
OCTAVO:	
TÍTULO	Reglamento de Paisaje
NOVENO:	
TÍTULO	Anexos
DÉCIMO:	

Estos reglamentos derogan expresamente todas aquellas normativas que se opongan o les contradigan supletoriamente; en lo no regulado por los presentes reglamentos se aplicaran las leyes, normas y/o reglamentos de rango nacional.

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES Y GLOSARIO

Artículo 1. Significado y contenido. El Plan Regulador Urbano, es el instrumento de planificación local del territorio que se define como el conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento gráfico o suplemento.

Artículo 2. Glosario y acrónimos. Para efectos de la presente reglamentación, se establecen las siguientes definiciones:

Acera: Franja de terreno del derecho de vía que se extiende desde la línea de propiedad hasta la línea externa del cordón y caño o franja verde en caso de existir y que se reserva para el tránsito de peatones. Debe cumplir con las características establecidas en el Reglamento a la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Decreto Ejecutivo N°26831-MP, sus reformas y normativa que le sustituya.

Accesibilidad física: Condición del sitio, edificación, estructura, porción de este o medio de egreso que permite el desplazamiento y uso de todas las personas según los principios básicos de Diseño Universal, en condiciones de igualdad, seguridad, comodidad y autonomía.

Acceso excepcional para uso residencial: Aquel acceso que por excepción habilita el fraccionamiento de un predio para uso residencial, dentro del cuadrante urbano o en el área de expansión del cuadrante urbano; el cual tiene restricciones en cuanto a su longitud, ancho y el número de lotes al que sirve.

Acceso por servidumbre a parcelas para uso agrícola, forestal, pecuario o mixto: Aquel medio de acceso a una parcela con uso agrícola, pecuario, forestal o mixto, producto de un fraccionamiento, que obedece a la naturaleza productiva del inmueble al que sirven.

Actividad artesanal: Trabajo normalmente realizado de forma manual por una persona sin el auxilio de maquinaria o automatizaciones.

Agroindustria: Actividad económica que se dedica a la producción, industrialización y comercialización de productos agrícolas, ganaderos, forestales y otros recursos naturales biológicos.

Aguas negras: Son aquellas que contienen materia fecal y/o desechos orgánicos que requieren de tratamiento para ser devueltas al ciclo natural.

Aguas residuales: Aquellas que han recibido un uso y cuya calidad ha sido modificada por la incorporación de agentes contaminantes.

Aguas servidas: Son aquellas de desecho, producto de procesos domésticos.

Alcantarillado pluvial: Red pública de tuberías que se utiliza para recolectar y transportar las aguas de lluvia hasta su punto de vertido.

Alcantarillado sanitario: Sistema formado por colectores, subcolectores, obras accesorias, tuberías o conductos generalmente cerrados y que conducen aguas ordinarias, especiales o ambas, para ser tratadas y dispuestas cumpliendo las normas de calidad de vertidos que establece el

Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N°33601-MINAE-S, sus reformas o normativa que le sustituya.

Alineamiento: Distancia o límite físico mínimo para el emplazamiento de una edificación respecto a vías públicas, vías fluviales, arroyos, manantiales, lagos, lagunas, esteros, nacientes, zona marítimo terrestre, vías férreas, líneas eléctricas de alta tensión, zonas especiales; es emitido por la entidad competente.

Altura de la edificación: Distancia vertical sobre la línea de construcción, entre el nivel de terreno hasta el nivel de la cumbrera.

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

Antejardín: Distancia entre la línea de propiedad y la línea de construcción, que debe reservarse como área verde. Implica la emisión de un alineamiento otorgado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes o la Municipalidad, según corresponda, que establece una restricción para construir, sin que por ello la porción del predio pierda su condición de propiedad privada.

Anteproyecto: Procedimiento facultativo en usos de suelo condicional previsto en el reglamento de zonificación, el cual permite de manera preliminar evaluar la propuesta de diseño, que antecede a la presentación de los planos constructivos del proyecto.

Apartamento: Conjunto de unidades habitacionales con fines residenciales integrados en una misma edificación, ocupan todo o parte de un piso del edificio.

Aprobación: Toda resolución escrita y conforme que dispone la Municipalidad para autorizar las solicitudes realizadas por el propietario de un inmueble o autorizadas por la Municipalidad.

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

Área de construcción: Es la suma total de las áreas de los diversos pisos que constituyen una edificación, excluyendo las azoteas, los balcones abiertos y los pórticos. También se le conoce como área de piso.

Área no urbanizable: Aquella sobre la que recaen restricciones para fraccionar o urbanizar, tales como: reservas establecidas, zonas de amenaza según la Comisión Nacional de Prevención de Riesgo y Atención de Emergencia, servidumbres y alineamientos establecidos por las entidades competentes.

Área previamente urbanizada: Todas aquellas urbanizaciones cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada y recibida por la Municipalidad.

Área urbana: El ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población. Incluye el cuadrante urbano o cualquier otro sistema de ciudad desarrollado radial o poligonalmente. Puede estar ubicado dentro o fuera del Gran Área Metropolitana.

Área urbanizable: Aquella sobre la que no recaen restricciones, apta para el desarrollo de fraccionamientos y urbanizaciones. Comprende según su tipo, áreas de vialidad, lotes, juegos infantiles, parques y facilidades comunales.

Áreas sujetas a control urbanístico: Circunscripción territorial administrativa, cuya delimitación corresponde al radio de aplicación de un plan regulador. En ausencia de Plan Regulador es el área sobre la que recae vigilancia y fiscalización, en cuanto al cumplimiento del conjunto de limitaciones urbanísticas establecidas en la normativa vigente.

Arquitectura Rural: Como arquitectura rural entendemos todas aquellas construcciones que se levantan sobre el paisaje agrario, tanto agrupadas como dispersas y que tienen una relación directa con los hombres y con las actividades que, siguiendo la tradición, éstos llevan a cabo para la explotación de este. Son propiedades en una o dos plantas con materiales de concreto o madera.

Autoridad revisora: Cualquier entidad gubernamental o municipal que intervenga en la revisión y aprobación del diseño, o en la inspección durante la construcción de las obras

Área total del predio: Área indicada en el plano catastrado que corresponde al área urbanizable y la no urbanizable.

Aviso de tránsito: Todo aviso instalado para dirigir el tránsito.

Aviso institucional: Todo letrero cuyo propósito sea informar alguna obra o servicio público.

Aviso: Todo letrero que no tenga fines de publicidad comercial.

Calle pública: Vía de dominio público, que por disposición administrativa se destina al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos vigentes respectivos.

Calles marginales: Calles paralelas a las carreteras nacionales y dentro del derecho de vía preestablecido. A criterio del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, cualquier carretera especial, nacional o regional puede requerir calles marginales para acceso de los lotes que den frente a ella. De igual manera la Municipalidad podrá exigir las como requisito en la segregación de fincas.

Calzada: Es la franja comprendida entre cordones de caño, cunetas o zanjas de drenaje, destinada al tránsito de vehículos.

Caminos vecinales: Aquellos caminos públicos no clasificados por el Ministerio de Obras

Públicas y Transportes como carreteras, ni por la Municipalidad como calles urbanas.

Carreteras especiales de accesos restringidos: Aquellas carreteras a las cuales sólo se permite el acceso o salida de vehículos en determinados puntos. De sección transversal variable de acuerdo con las necesidades y las características topográficas.

Carreteras nacionales: Todos los caminos públicos incluidos como parte de la Red Nacional de Carreteras establecida por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y el Plan Vial Cantonal, cuando cumplan los siguientes objetivos: a) unir a Costa Rica con un país vecino; b) conectar dos provincias; c) comunicar dos ciudades que en el último censo aparezcan con una población mínima de cinco mil habitantes; o bien, d) conectar una ciudad de cinco mil habitantes o más con otra carretera nacional, puerto aéreo y marítimo, con una red ferroviaria, e) Interconectar las carreteras nacionales existentes.

Carreteras regionales: Todos los caminos públicos incluidos como parte de la Red de Carreteras establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, por servir exclusivamente a una región y llenar alguno de los siguientes requisitos: a) conectar dos ciudades que, conforme al último censo, tengan una población mínima de dos mil habitantes; b) comunicar una ciudad de dos mil habitantes o más con una carretera nacional o regional, puerto aéreo o marítimo o con un ferrocarril; c) tener un tránsito promedio diario no menor de 200 vehículos. Casetas o marquesina: estructura de diseño autorizado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes o por la Municipalidad, ubicada en el derecho de vía de las carreteras nacionales o calles y caminos públicos para ser utilizadas por los usuarios del servicio público de transporte automotor en paradas autorizadas por la Dirección General de Transporte Público, y debidamente señalizadas por la Dirección de Ingeniería de Tránsito, susceptible de servir como estructura para exponer información institucional y/o comercial.

Certificado del uso de suelo: Es un acto por medio del cual la Municipalidad declara la conformidad o la inconformidad de determinado uso con respecto a la zonificación preestablecida.

Ciudad: La ciudad es el escenario artificial construido por el hombre para optimizar sus modos de producción y convivencia con relación a su entorno natural en pro de una mejor calidad de vida. Interesa en este sentido el proceso urbano y su comprensión sistemática para establecer una planificación urbana prospectiva orientada a incorporar el contexto social, económico y ambiental.

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

Coefficiente de escorrentía: es el porcentaje de agua, del total llovida, que escurre por el suelo sin ser retenida por ningún elemento externo, como vegetación o suelo.

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

Conjunto Residencial: Es el desarrollo de urbanizaciones que incluye, además de la habilitación de predios mediante la apertura de vías y provisión de servicios, la construcción de unidades habitacionales.

Continuidad vial: Proceso de diseño geométrico mediante el cual la propuesta vial para una urbanización o conjunto residencial, se integra de manera continua con la red vial existente.

Control urbanístico: Vigilancia y fiscalización en cuanto al cumplimiento del conjunto de limitaciones urbanísticas establecidas en la normativa vigente.

Construcción: Es toda estructura que se fije o se incorpore a un terreno de manera permanente o temporal; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación.

Copropiedad: Régimen existente en aquellos casos en que dos o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa, o un derecho sobre la totalidad de un bien y no sobre una parte de este.

Conurbanización: Conjunto de varios núcleos urbanos inicialmente independientes y contiguos, que al crecer acaban formando una unidad funcional.

Corredores biológicos: Espacio terrestre que proporciona conectividad entre Áreas Silvestres Protegidas, así como entre paisajes, ecosistemas y hábitat, naturales o modificados sean rurales o urbanos para asegurar el mantenimiento de la biodiversidad y los procesos ecológicos y evolutivos; proporcionando espacios de concertación social para promover la inversión en la conservación y uso sostenible de la biodiversidad en esos espacios, los cuales serán promovidos por medios de programas de arborización y conservación de flora y fauna dentro del cantón o como elementos de conexión con otros distritos para garantizar el paso de animales silvestres, conservación de flora y fauna y recreo de los ciudadanos.

Cuadrante urbano: Es el área urbana o ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población, en donde se encuentra la mayoría de los bienes y servicios, la estructura vial y su área de influencia inmediata; los cuadrantes urbanos se encuentran ubicados dentro de los distritos urbanos. Para efectos de la aplicación del Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, se con-

sidera cuadrante de la ciudad al cuadrante urbano.

Cuerpo receptor: Cuerpo de agua superficial al cual se vierten aguas residuales tratadas o aguas pluviales.

Derecho de vía: Aquella área o superficie de terreno, propiedad del Estado, destinada al uso de una vía, que incluye la calzada, zonas verdes y aceras, con zonas adyacentes utilizadas para todas las instalaciones y obras complementarias. Esta área está delimitada a ambos lados por los linderos de las propiedades colindantes en su línea de propiedad.

Desarrollo Sostenible: Implica satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las futuras generaciones para atender sus propias necesidades, restituyendo y devolviendo al medio ambiente sus condiciones básicas de auto conservación.

Desarrollo Urbanístico: Cualquier conjunto habitacional que modifique, extienda o configure el suelo urbanizable o urbanizado, ya sea bajo modalidad de condominio, urbanización o fraccionamiento simple.

Desarrollo Urbano: Evolución de los procesos urbanos con relación a las dinámicas geográficas, económicas, sociales, ambientales y de movilidad.

Descarga de aguas pluviales: Solicitud de visado para el drenaje de las aguas pluviales de toda urbanización, condominio o complejos industriales hacia ríos, quebradas, acequias o sistemas de alcantarillado urbano existentes.

Desfogue pluvial: Estudio realizado para encausar las aguas pluviales de una propiedad hacia un cuerpo receptor.

Diseño Geométrico: Consiste en situar el trazado de una carretera o calle en un predio.

Diseño de sitio: Información básica sobre un proyecto de urbanización o conjunto residencial incluida en una lámina, que contiene la distribución de lotes, indicación de accesos, áreas públicas, curvas de nivel a cada metro, nombre y tipo de proyecto, ubicación, colindantes, frente y fondos de lotes, línea de construcción, rampas, afectaciones al predio, ampliación vial, detalles de aceras, pavimentos, curva típica, secciones transversales de las calles, acotar las áreas de protección definidas en la Ley Forestal, Ley N°7575, sus reformas o normativa que la sustituya; también contiene los lotes numerados, calles con número o nombre y otros elementos. Incluye además la tabla de áreas según el tipo de proyecto, y tabla con los requisitos del plan regulador vigente.

Disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua: Existencia real y actual, no futura ni potencial, de las obras e infraestructura necesaria y capacidad hídrica de abastecimiento para

solventar las necesidades de servicios de una población determinada.

Distrito urbano: Es la circunscripción territorial administrativa cuya delimitación corresponde al radio de aplicación de un Plan Regulador. Dentro de un distrito urbano se encuentra el cuadrante urbano y su área de expansión. En ausencia de Plan Regulador, el distrito urbano es todo aquel declarado como tal por el INVU, en concordancia con el Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240.

Edificación: Proceso de construcción destinado a suplir cualquier actividad del hombre, ya sea de habitación, trabajo, comercio, producción, servicios, transporte, redes, entre otros.

Estudio de Impacto Ambiental: documento gráfico y escrito técnicamente elaborado por profesionales responsables y competentes en el que consta el diagnóstico, pronóstico y propuesta de las causas y efectos que genera o generaría todo proyecto urbanístico, o edificación en su entorno natural: ideografía, topografía, relieve, geología, geomorfología, acuíferos, contaminación ambiental, paisaje, etc.

Excepción de fraccionamiento para uso residencial: Fraccionamiento mediante el cual resulta imposible dividir un predio en lotes con acceso directo a la vía pública, por lo que su acceso se realiza a través de un acceso excepcional para uso residencial.

Facilidades comunales: Áreas de uso público dentro de un fraccionamiento con fines urbanísticos, una urbanización o un conjunto residencial, destinadas a la construcción de infraestructura comunitaria, de educación, salud, recreación, beneficencia u otras actividades para uso público, mismas que determina el Concejo Municipal.

Fabricación artesanal: Actividad para la producción individual de artículos elaborados manualmente, en donde se cuenta con venta directa de los productos al público, caracterizadas además por ser de muy bajo impacto ambiental incluyendo aquellas desarrolladas en casas de habitación con categoría de microempresa, que no incorporen en el proceso productivo, materias primas o sustancias peligrosas, ni generen residuos peligrosos.

Finca: Es el inmueble inscrito en el Registro Inmobiliario como unidad jurídica, según el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J, y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

Fraccionador: Propietario de un predio donde se realice un fraccionamiento.

Fraccionamiento: La división planificada de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto

particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

Fraccionamiento con fines urbanísticos: Todo aquel fraccionamiento realizado frente a calle pública existente, ubicado fuera de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada. Todos aquellos fraccionamientos que consten de 8 lotes o más y cuya sumatoria de área sea igual o mayor a los 900m², serán visados por el INVU y la municipalidad, en ese orden respectivamente. Aquellos fraccionamientos inferiores a 8 lotes serán visados únicamente por la Municipalidad correspondiente. Las áreas mínimas de los lotes deberán respetar lo señalado en el artículo 20 de este reglamento. (Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020).

Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto: Todo aquel fraccionamiento que tienen acceso a través de una servidumbre agrícola, pecuaria o forestal.

Fraccionamiento simple: Todo aquel fraccionamiento realizado frente a calle pública existente, ubicado dentro de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada.

Franja de acceso: Toda aquella franja que sirve para ingresar al lote interior resultante de un fraccionamiento con frente menor a la norma; su área forma parte del predio interior.

Franja verde: Área enzacatada y arborizada ubicada en el derecho de vía. Puede estar ubicada entre la calzada y la acera o entre la acera y la línea de propiedad.

Industria: Considérese toda actividad del hombre que se realice con el fin de crear riqueza y desarrollo, no solo por medios mecánicos de transformación fabril sino también a través de servicios. Así se tiene que el turismo es una industria al igual que la producción agrícola o bien la producción de artículos a partir de la transformación de materias primas.

Inmueble: Es la unidad física inscrita o no en el Registro Inmobiliaria, según el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

Inspección: Vigilancia o atención que el profesional responsable o grupo de profesionales suministra durante el proceso de ejecución de una obra, con el fin de que ésta se realice de conformidad con las mejores normas de trabajo, los planos de construcción, las especificaciones técnicas y demás documentos que forman parte del contrato.

Instalación: Redes o sistemas de redes instalados dentro de un edificio, destinados a servicios tales como agua potable, desagües, energía eléctrica, transporte vertical, telefónicas, aire acondicionado, entre otras.

Instalación de agua potable: Es el conjunto de elementos de infraestructura para la distribución y abastecimiento de agua potable.

Instalación eléctrica: conjunto de equipos, ductos y materiales eléctricos utilizados para producir, convertir, transformar, transmitir, distribuir o utilizar la energía eléctrica.

Instalación sanitaria exterior: El sistema de tuberías y accesorios, externos a las edificaciones que se interconectan a un sistema de tratamiento de aguas negras y servidas.

Instalación sanitaria interior: El sistema de tuberías y accesorios que integran las redes internas y privadas de abastecimiento de aguas negras y servidas de una edificación.

Interesado: Persona física o jurídica responsable de la solicitud o gestión ante la administración.

Licencia de construcción: Aprobación escrita que otorga la Municipalidad, a todo propietario de finca para la ejecución de obras, permanentes o provisionales, de edificación, fraccionamiento, urbanización y/o Condominio, siempre y cuando haya cumplido con los requerimientos de la solicitud respectiva y los establecidos por este reglamento.

Línea de construcción: La que demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad. Para el caso de rutas nacionales será el MOPT el que establezca dicha línea.

Línea de propiedad: La que demarca los límites de la propiedad o terreno en particular; también conocida como lindero.

Lote: Parte en que se divide un todo para su distribución.

Lote exterior: Predio resultante de un fraccionamiento de lotes con frente menor a la norma, que debe ubicarse frente a la vía pública y cumplir con las dimensiones de lote mínimas establecidas en este reglamento.

Lote interior: Predio resultante de un fraccionamiento de lotes con frente menor a la norma, que debe ubicarse en la parte interna de la finca madre y que contiene una franja de acceso con frente menor a la norma. También se le conoce como lote bandera.

Mapa Oficial: Es la representación gráfica que indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas reservadas para usos y servicios comunales institucionales.

Mapa oficial de urbanización o conjunto residencial: Es el plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos

y servicios comunales, en una urbanización o conjunto residencial. Debe contar con la aprobación de los entes competentes en la materia.

Mobiliario urbano: Estructuras dentro del derecho de las vías públicas, plazas, parques, etc., tales como casetas de autobuses, basureros, barandas, postes, antenas, bancas, macetones decorativos, faroles de alumbrado público y similar cuyo fin primordial es la humanización del espacio urbano.

Municipalidad: Municipalidad de Oreamuno.

Obras de infraestructura urbana: Aquellas que brindan soporte al desarrollo de las actividades y al funcionamiento de las ciudades, de manera tal que permiten el uso del suelo urbano. Lo anterior, contemplando aspectos como la vialidad, el servicio de energía eléctrica, agua potable, gas, red de alcantarillado sanitario, de telecomunicaciones, saneamiento de aguas pluviales, evacuación de desechos sólidos, entre otros.

Obra provisional: Construcción de servicio y utilidad temporal en un tiempo establecido.

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

Ornato: Colocación y mantenimiento de elementos vivos o inertes para mejorar la apariencia de las obras construidas y permitir una integración entre el espacio urbano, el ambiente natural y del ser humano.

Paisaje: Se define como paisaje la extensión de terreno que puede apreciarse desde un sitio. Puede decirse que paisaje es un área tal y como la percibe la población, cuyo carácter resulta de la interacción dinámica de factores naturales (morfología, cuerpos de agua, flora, fauna, etc.) y de factores humanos (actividades económicas, costumbres, patrimonio histórico, etc.). El paisaje se entiende, por tanto y de manera conjunta como una realidad física y la representación que culturalmente el ser humano se hace de esta. Es la forma geográfica de un territorio con todos sus elementos naturales y antrópicos y también la forma en que el ser humano lo percibe, lo entiende, lo identifica y se identifica gestando los consiguientes sentimientos y emociones producto de esta interacción.

Paisaje rural: El paisaje rural es un espacio formado por grandes extensiones de tierra en donde el ser humano desarrolla actividades agrícolas, ganaderas y forestales, que corresponden al sector económico primario, y cuyas densidades, son bajas, con poca cobertura y una altura máxima de dos pisos y cuyas fachadas se conservan la arquitectura rural.

Parcela agrícola, pecuaria o forestal: Unidad física completa representada por una porción

mínima de terreno, donde se lleva a cabo una actividad primaria agrícola, pecuaria, forestal o mixta, que consiste en un terreno dispuesto para la obtención de productos vegetales o animales e incluye las áreas dedicadas al barbecho y zonas de protección de ríos y quebradas, resultado de un proceso planificado de fraccionamiento agrícola, pecuario, forestal o mixto proveniente de una finca madre. (Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)

Parque: Áreas arborizadas y enzacatas de uso público dentro de un fraccionamiento con fines urbanísticos, una urbanización o un conjunto residencial, destinada a fines de recreación, descanso y ornamentación para la comunidad.

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 y sistemas de producción y organización social.

Patrimonio Cultural Inmaterial: Se entiende por "patrimonio cultural inmaterial" los usos, representaciones, expresiones, conocimientos y técnicas junto con los instrumentos, objetos, artefactos y espacios culturales que les son inherentes que las comunidades, los grupos y en algunos casos los individuos reconozcan como parte integrante de su patrimonio cultural. Este patrimonio cultural inmaterial, que se transmite de generación en generación, es recreado constantemente por las comunidades y grupos en función de su entorno, su interacción con la naturaleza y su historia, infundiéndoles un sentimiento de identidad y continuidad y contribuyendo así a promover el respeto de la diversidad cultural y la creatividad humana. Artículo 2 Convención UNESCO PCI, 2003.

Patrimonio Histórico Arquitectónico: Lo constituyen propiedades inmuebles, edificios singulares, instalaciones industriales, casas conmemorativas de personas notables del pasado, monumentos, cementerios y tumbas, sitios arqueológicos y paisajes culturales - entornos artificiales y hábitats naturales significativamente alterados por el ser humano, hechos por el ser humano e importantes desde el punto de vista histórico o cultural, presentes en el territorio de un país y cuyo valor como patrimonio ha sido reconocido mediante un proceso oficial de selección e identificado y registrado por separado.

Plano catastrado: Es el plano de agrimensura, físico o en formato electrónico, que ha sido inscrito

en el Catastro Nacional y sus efectos son definidos en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J, y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

Plano de agrimensura: Es el plano físico o en formato electrónico, que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que establece el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

Plano de construcción: Documento oficial emitido en los términos definidos por el CFIA, que describe un proyecto arquitectónico a través de medios técnicos, gráficos y/o escritos.

Plan Regulador: Es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento gráfico o suplemento, la política de desarrollo y 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.

Predio: Porción formada por una o varias parcelas contiguas, interdependientes entre sí, y que, ubicado en una sola provincia, pertenece a uno o varios propietarios o poseedores.

Profesional responsable: Se consideran como profesionales responsables de la ingeniería y arquitectura, a quienes estén habilitados e incorporadas al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica y cuenten con las facultades y las responsabilidades señaladas en la Ley de Construcciones N.º 833, Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N.º 3663 y sus reformas o la normativa que lo sustituya, así como otra normativa que determine el Colegio Profesional respectivo.

Profesional responsable de obra: 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.

Propietario: Persona física o jurídica que ejerce el dominio sobre bienes inmuebles mediante escritura pública.

Propiedad en condominio: Aquel tipo de edificación en donde la persona es propietaria exclusiva de un piso, departamento, vivienda o local (área privativa) y comunera de los bienes afectos al uso común.

Propiedad horizontal: Aquel tipo de edificación en donde la persona es propietaria exclusiva de un piso, departamento o edificio y comunera de los bienes afectos al uso común.

Protección del Paisaje: Acciones o normas que se definen para conservar y mantener aspectos

significativos del entorno rural del paisaje, así como de su arquitectura justificado por su valor cultural y paisajísticos Licencia de construcción: aprobación escrita que otorga la Municipalidad, a todo propietario de finca para la ejecución de obras, permanentes o provisionales, de edificación, fraccionamiento, urbanización y/o condominio, siempre y cuando haya cumplido con los requerimientos de la solicitud respectiva y los establecidos por este reglamento Propiedad vertical: aquel tipo de edificación de varios niveles permitido por el reglamento de zonificación y en el que pueden coexistir filiales de diferentes áreas, en respuesta a una alta densificación de viviendas.

Proyecto: Diseño definitivo de los planos de construcción de edificaciones, infraestructuras y obras urbanísticas a realizar o intervenir en determinado terreno.

Publicidad exterior: Se refiere a carteles o avisos publicitarios para promocionar una actividad, artículo o producto, con fines lucrativos.

Regularidad del lote: Se refiere a la forma del perímetro de un lote, predio o finca, con respecto a una figura geométrica regular formada por el menor rectángulo circunscrito.

Remodelación: Intervención física de obras anteriores con fines de modificar, alterar o transformar para la mejora estructural y arquitectónica, sin modificar el área techada.

Renovación urbana: Proceso de mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de asentamientos irregulares y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o que ameriten una reactivación económica en asocio al modelo de ciudad, incluye la conservación de áreas urbanas y prevención de su deterioro.

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

Reservorio: Es la recolección de escorrentía superficial para su uso productivo, y que puede lograrse de las superficies de tejados, así como de corrientes de agua intermitentes o efímeras.

Retiro frontal o antejardín: Distancia no edificable.

Retiro lateral: Espacio abierto no edificable, comprendido entre el lindero lateral del lote y la parte más cercana de la edificación.

Retiro posterior o patio: Espacio abierto no edificable comprendido entre el lindero posterior del lote y la parte más cercana de la edificación.

Retiros: Son los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una edificación y los linderos del respectivo predio.

Servicios públicos: Son aquellos servicios que permiten resolver las necesidades de la población,

como alumbrado, agua potable, limpieza, salud, teléfono y transporte, administrados por el Estado o por empresas privadas.

Servicios públicos indispensables: Aquellos que brindan el servicio de disponibilidad de agua potable y de servicio eléctrico.

Sitio de reunión pública: Son salas de espectáculos, centros sociales, edificios deportivos, templos o locales de culto, plazas y parques, entre otros.

Solicitud: Documento presentado por el interesado para realizar una gestión urbanística o constructiva, en la que se consigna la información necesaria del propietario y el inmueble para su resolución, registro y control. Urbanización: es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.

Unidad habitacional: Toda aquella edificación destinada a una vivienda.

Urbanización: Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.

Uso de la tierra: Es 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.

Vías públicas: Todo terreno de dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos de planificación y que de hecho este destinado ya, a ese uso público. Según su clase, las vías públicas se destinarán, además, de asegurar las condiciones de aireación e iluminación de los edificios que las limitan; de facilitar el acceso a los predios colindantes; a la instalación de cualquier canalización, artefacto, aparato o accesorio perteneciente a una obra pública o destinada a un servicio público.

Visado: Acción de reconocer o examinar un instrumento, documento o certificación para otorgarle su visto bueno.

Visado municipal: Es una autorización administrativa para proceder a la respectiva segregación. El visado municipal para segregación (o fraccionar) es un tipo específico de autorización, que es como la doctrina califica la técnica por medio de la cual la administración controla el ejercicio de actividades privadas y derechos subjetivos que no por ello pierden esa titularidad.

Visto bueno de segregación: Acto de aprobación individual a cada porción resultante de un proceso de fraccionamiento.

Vivienda: Es toda construcción sujeta al ordenamiento jurídico, dispuesta y equipada, fijo o móvil,

que sea utilizado para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o temporal.

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

Zonificación: Es la división de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional.

Paralelamente, para la aplicación del presente Reglamento se disponen los siguientes acrónimos:

APC: Plataforma de trámite digital de planos y permisos de construcción del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos llamada: Administrador de Proyectos de Construcción.

APT: Plataforma de trámite digital de planos y permisos de construcción del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos llamada: Administrador de Proyectos de Topografía.

ASADA: Asociación Administradora del Acueducto de la Comunidad

AyA: Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

CCSS: Caja Costarricense de Seguro Social

CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos

CNE: Comisión Nacional de Prevención del Riesgo y Atención de Emergencias

CONAVI: Concejo Nacional de Vialidad

DGIT: Dirección General de Ingeniería de Tránsito

DUV: Dirección de Urbanismo y Vivienda del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

ICAA: Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados

ICE: Instituto Costarricense de Electricidad

IFA: Índice de Fragilidad Ambiental

INCOFER: Instituto Costarricense de Ferrocarriles INEC: Instituto Nacional de Estadística y Censos

INTA: Instituto Nacional de Innovación y Transferencia en Tecnología Agropecuaria.

INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

JASEC: Junta Administrativa del Servicio Eléctrico de Cartago

MCJ: Ministerio de Cultura y Juventud

MINAE: Ministerio del Ambiente y Energía

MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

MOPT: Ministerio de Obras Públicas y Transportes

PNE: Patrimonio Natural del Estado.

PRU: Plan Regulador Urbano

RECOPE: Refinadora Costarricense de Petróleo.

RVC: Red Vial Cantonal

RVN: Red Vial Nacional

SENARA: Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento

SETENA: Secretaría Técnica Nacional Ambiental

SINAC: Sistema Nacional de Áreas de Conservación.

UTGV: Unidad Técnica de Gestión Vial.

BORRADOR

Artículo 3.- El objetivo del PRU. Ordenar de manera integral el territorio del cantón de Oreamuno, para mejorar la calidad de vida de los habitantes bajo un modelo de Sostenibilidad y Planificación con Gestión de Cuenca, promoviendo un crecimiento ordenado y eficiente de los centros urbanos y de las comunidades rurales buscando una relación equilibrada en asocio con actividades socioeconómicas y a su vez potenciar el turismo y contribuir con el mejor uso de los recursos naturales y humanos en pro de un desarrollo sostenible.

Artículo 4.- Áreas de acción. El PRU tiene dos áreas de acción que son las siguientes:

- Área de regulación y control: actúa sobre los procesos de fraccionamiento, urbanización, edificación, uso de suelo, y demás componentes de este PRU, mediante la aplicación de normas, reglamentos y documentos conexos.
- Área programática: define la orientación y promoción del desarrollo del cantón, mediante planes, programas y proyectos en diversas áreas (económico, preventivo, social, cultural y ambiental).

Artículo 5. Documentación del PRU. Son documentos que conforman el presente PRU, los siguientes:

Documentos: Se divide en parte gráfica y normativa aquí contenida que la Municipalidad establece en cumplimiento del artículo 21 de la Ley de Planificación Urbana N.º 4240, para su jurisdicción, de conformidad con su función reguladora y de control. Estos documentos son los siguientes:

Documentos gráficos:

- Mapas y Fichas Técnicas de Zonificación del uso de suelo
- Mapa Oficial del Cantón de Oreamuno
- Mapa de Planificación Vial de la Región Oreamuno

Documento normativo:

Estará comprendido por los siguientes títulos:

- Disposiciones Generales y Glosario General
- Reglamento de Fraccionamiento del cantón de Oreamuno
- Reglamento de Construcciones e Infraestructuras
- Reglamento de Renovación Urbana

- Reglamento de Protección y Conservación del Patrimonio arquitectónico y Cultural del Cantón de Oreamuno
- Reglamento de Zonificación de los Usos de Suelo del Cantón de Oreamuno
- Reglamento de Vialidad
- Reglamento de Mapa Oficial
- Reglamento de Paisaje
- Anexos

Artículo 6. Ámbito de aplicación. Las disposiciones del PRU serán de aplicación y acatamiento obligatorio para todas las personas físicas, personas jurídicas, entes públicos y privados en el cantón de Oreamuno.

Artículo 7. Modificaciones y actualización del PRU. Para la modificación, suspensión o derogación parcial o total del PRU, deberán seguirse las disposiciones y procedimientos establecidos en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana N.º 4240.

Artículo 8.- Sobre las Licencias y otros Permisos Municipales

- Generalidades y obligatoriedad de la licencia para actos en propiedad privada y pública. Es obligatoria la obtención de licencia municipal de previo a remodelar, ampliar, demoler, realizar movimiento de tierras, construir o urbanizar en éstas, en los términos del presente PRU, y demás normativa urbanística nacional.
- Excepción de licencia para obras de mantenimiento. Se encuentra regulado en el Reglamento Municipal de Obras Menores en el Cantón de Oreamuno.
- Normativa respecto al uso del espacio público. La construcción o el uso y control del espacio público (calles, bulevares, parques, plazas, aceras, así como aquellos elementos que lo delimitan), se regirán por la normativa emitida por la Municipalidad y los siguientes elementos:

Artículo 9. Acuerdos municipales específicos o de alcance general.2

- Código Municipal Ley N° 7794.
- Disposiciones sobre vialidad u otras conexas contenidas en el presente PRU y Plan GAM 2013-2030.
- Reglamentos específicos sobre cada tema.
- Otras disposiciones administrativas que no contravengan la normativa general.

Artículo 10. Acuerdos municipales específicos o de alcance general.

Licencias y otorgamiento de permisos precarios en terrenos de dominio público. Están sujetos a licencia de construcción los actos de construcción y edificación permanente o temporal que realicen los particulares en terrenos de dominio público.

En las vías, parques y plazas de su administración, la Municipalidad podrá otorgar permisos precarios onerosos, revocables en cualquier momento por motivos de oportunidad o conveniencia al interés público, vía acuerdo del Concejo Municipal, debidamente fundamentado en criterio de los órganos técnicos. Lo anterior, con el fin de propiciar el aprovechamiento de los espacios públicos con el objeto de promover el concepto de ciudad viva.

Las actividades que podrán autorizarse serán: cafeterías, heladerías, floristerías, casetas de seguridad, servicios bancarios, servicios sanitarios, ferias, turnos y similares.

Artículo 11. Licencias municipales.

Independencia de trámites y requisitos para diferentes licencias en la misma propiedad. Todo trámite sujeto a la obtención de una licencia municipal es independiente uno del otro, aun cuando el primero sea requisito para un segundo trámite.

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

Artículo 12. Vigencia de las licencias en propiedad privada. La vigencia de las licencias se aplica según sea el caso como sigue:

Las licencias de construcción, o desarrollo urbanístico. Tendrá vigencia de un año para iniciar la obra, contado a partir de su otorgamiento. Pasado un año de otorgada la licencia y previa inspección se constata que no se ha realizado construcción alguna por parte del administrado debe solicitar una nueva licencia. De haber iniciado las obras, podrá solicitar una ampliación hasta por 6 meses.

Artículo 13. Los Certificados del uso de suelo. Tendrán vigencia hasta tanto no se cambie la respectiva norma de zonificación del presente PRU.

Artículo 14. Plazos de resolución. Toda solicitud de licencia de construcción deberá resolverse en el término máximo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de su presentación, siempre y cuando se encuentre completa la información.

Artículo 15. Prevención por faltante de requisitos. La prevención por escrito y notificada al interesado en cuanto que falta algún o algunos requisitos para dar trámite a la solicitud, suspenderá los términos y plazos de resolución de esta.

Artículo 16. Resolución para Proyectos complejos y atípicos. Los proyectos complejos y atípicos que implican un estudio técnico especial tendrán un plazo de resolución máximo de treinta días hábiles. El Departamento de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad podrá solicitar, cuando se requiera, el criterio de otras instituciones u otras dependencias municipales, o solicitar de ser necesario, ampliación de información al interesado para tomar la decisión final.

Artículo 17. Licencia de movimiento de tierra o escombros. Son obras que comprenden excavación, relleno, explanación, terraceo, y depósito de cualquier tipo de material.

Las obras de excavación deben cumplir lo estipulado en los artículos del 55 al 59 de la Ley de Construcciones N° 833 y en el Reglamento de Demoliciones de la Municipalidad de Oreamuno.

TÍTULO SEGUNDO

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO DEL CANTON DE OREAMUNO

CAPITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES

Artículo 1. Objetivo

Fijar los principios y elementos que deben ser considerados para la división y habilitación urbana de los predios donde se proyecten realizar fraccionamientos, urbanizaciones y conjuntos residenciales. El Reglamento establece los requisitos en relación con, acceso a la vía pública, lotificación, amezanamiento, parcelamientos, cesión de áreas para uso público, accesos excepcionales para uso residencial, servidumbres de paso existentes y servidumbres agrícolas, pecuarias o forestales.

Artículo 2. Alcance

El presente reglamento regula, a nivel local, para el cantón de Oreamuno, las condiciones para autorizar fraccionamientos, urbanizaciones, o cualquier combinación de los anteriores. Aquellos aspectos no regulados en este Reglamento se registrarán por la legislación nacional, Ley de Planificación Urbana #4240, Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, leyes y reglamentos conexos, y sus reformas o las normas que la sustituyan.

CAPITULO II.

GENERALIDADES DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Artículo 3. Consideraciones Generales.

Los planos que se originen de un fraccionamiento deben cumplir con los parámetros mínimos, que se establezcan en el Reglamento de Zonificación de los Usos de Suelo del PRU. Además, el área restante, producto del fraccionamiento efectuado (resto de la finca), también debe cumplir con los parámetros establecidos de área y frente mínimos según la zonificación y adecuado acceso a vía pública, en ninguno de los casos podrán quedar porciones de terreno enclavadas.

En caso de segregarse por acceso excepcional de uso residencial, servidumbre agrícola, franja de acceso, acceso de predio, debe acatarse a lo establecido en el presente reglamento.

Artículo 4. Visado Municipal.

El Visado Municipal es la homologación o verificación otorgada por la Municipalidad para que una finca, lote o predio sea acreditado el cumplimiento de los requisitos urbanísticos definidos en el PRU, 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 según tipo de fraccionamiento. 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 4240 y sus reformas o las normas que la sustituyan, los establecidos en los reglamentos del Plan Regulador de Oreamuno y los reglamentos de alcance nacional.

Para autorizar el visado de planos es indispensable que el interesado presente el plano de la finca madre en donde se muestren todas las porciones resultantes. Si alguna de ellas no cumple con las normas mínimas establecidas en esta reglamentación o normativa conexas, se negará el visado.

Artículo 5. De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana N°4220, y al artículo 79 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, y sus reformas o la normativa que lo sustituya, requieren de visado municipal los siguientes casos:

- a) Los Planos de agrimensura en trámite de ser catastrados producto del simple fraccionamiento, fraccionamiento y reunión, división, localización de derecho (s) de un terreno.
- b) Los planos producto de fraccionamientos con fines urbanísticos, desarrollos urbanístico-nuevos o modificación de un existente, con previa autorización y visado por parte del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, por tratarse de proyectos urbanísticos.
- c) Los planos que requieran visado para la validación de existencia de calle pública: Cuando en el plano se indique la existencia de una vía pública, que no aparezca en la cartografía oficial o en los antecedentes catastrales y registrales, se solicitará el visado a la Municipalidad si se trata solamente de la red vial cantonal, para lo cual, se hará previa

consulta a la Unidad técnica de Gestión vial para su respectivo visto bueno.

- d) Planos con acceso excepcional para uso residencial, requieren visado municipal posteriormente al visado emitido por el INVU los mismos deben cumplir con las disposiciones del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones de alcance Nacional.
- e) O ante cualquier otro trámite que a futuro así disponga el Registro Nacional.

Artículo 6. Requisitos del Visado Municipal

Para obtener el visado municipal se requiere:

1. Llenar la solicitud de visado municipal, firmada por el o los propietarios, o representante legal en caso de persona jurídica, adjuntando personería respectiva.
2. Plano presentado ante la subdirección catastral, y sellado CFIA.
3. Plano para visar, corregido según corresponda, donde se verifique la subsanación de observaciones solicitadas por Catastro Nacional y firmado por el profesional correspondiente.
4. Minuta de Calificación, emitida por la subdirección del registro inmobiliario.
5. Croquis acotado, con frente, fondos, área y a escala, donde se muestre la segregación solicitada y la conformación del resto de la finca, según sea el caso o las fincas modificadas, planos hijos u otras segregaciones ya efectuadas, sobre la finca.
6. Estar al día con las obligaciones Obrero Patronal de la C.C.S.S. del o los propietarios. (Reglamento al art. 74 de la Ley Constitutiva de la C.C.S.S.) y sus reformas o las normas que la sustituyan. Se verifica en Plataforma de Servicios Municipal.
7. Certificación de la institución encargada del suministro de agua, ya sea del acueducto Municipal o las ASADAS autorizadas que prestan servicios en el cantón, la misma debe indicar el número de la minuta de catastro nacional, sin excepción. En caso de contar con el servicio ya existente, debe presentar constancia de esta, o en caso de contar con suministro de agua propia, debe venir con la aprobación y debidamente concesionado de MINAE.
8. Si la propiedad se encuentra afectada o colinda con áreas indicadas en el artículo 33 de la Ley Forestal #7575 o normativa que la sustituya, se debe aportar el respectivo alineamiento por la entidad correspondiente.
9. En caso de afectaciones por vía férrea, líneas de alta tensión, oleoducto, poliducto,

acueductos y rutas nacionales, se deberá presentar el alineamiento de la entidad que corresponda.

10. En caso de Fraccionamientos con fines urbanísticos, lotes en urbanizaciones, modificaciones al diseño de sitio en urbanizaciones existentes, aperturas de calles públicas, deberán cumplir con los requerimientos del INVU, previamente al visado municipal.
11. Para el caso de fraccionamientos con fines urbanísticos no se solicitará el requisito de cambio de uso de suelo agrícola a otros usos, emitido por el MAG. El resto de los requisitos serán necesarios para presentar ante el INVU, previo al visado municipal.
12. Para el caso de los requisitos documentales de proyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales, deberán de cumplir con los requisitos dispuestos en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU de alcance nacional y sus reformas o la norma que lo sustituya.
13. Para cualquier otro caso de visado se solicitará adicionales los requisitos dispuestos en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU de alcance nacional y sus reformas o la norma que lo sustituya.
14. Documentos de estudio de suelos y capacidad de uso de las tierras para segregaciones en zona agropecuaria y servidumbre agrícola, pecuaria o forestal, según lo dispone este reglamento.

Artículo 7. Plazos para resolver Visados.

La Municipalidad cuenta con un plazo de diez días hábiles, para otorgar el respectivo visado, contados a partir del día hábil siguiente de la recepción de los documentos por parte de la Plataforma de Servicios, salvo que, por razones técnicas justificadas en función de la dimensión del proyecto a llevar a cabo, debidamente acreditado en el expediente y notificadas a los interesados, en cuyo caso se podrá prorrogar dicho plazo hasta un máximo de veinte días hábiles adicionales.

La prevención del faltante de algún requisito para darle trámite a la solicitud suspenderá los términos y plazos de resolución de esta.

En caso de requerir modificaciones o adiciones a la propuesta, o bien el trámite requiera visado del INVU, o trámites de otras instituciones, la municipalidad resolverá en los siguientes cinco días hábiles a partir del nuevo ingreso de los documentos requeridos por parte del solicitante, para

otorgar el visado.

CAPITULO III.

TIPOS DE FRACCIONAMIENTOS

Artículo 8. Los fraccionamientos se deben realizar por medio de alguna de las siguientes modalidades:

- a) Fraccionamiento simple.
- b) Fraccionamiento con fines urbanísticos.
- c) Excepción de fraccionamiento para uso residencial.
- d) Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto.

Según las características y la ubicación del tipo de fraccionamiento, la Municipalidad debe verificar la aplicación de los Artículos 10 y 36 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, y sus reformas o las normas que la sustituyan para emitir su respectivo visado.

Artículo 9. Derecho de vía que enfrente la propiedad a fraccionar.

Para todo tipo de fraccionamiento, la Municipalidad podrá solicitar al fraccionador todas las mejoras que considere necesarias sobre la mitad de la calle a que se enfrenten los lotes resultantes del fraccionamiento, incluidas su extensión y habilitación de los servicios públicos indispensables, según el trámite que indique la Municipalidad y previa presentación del anteproyecto.

En todo desarrollo de fraccionamiento, se debe contemplar la salida adecuada de las aguas pluviales de todos los lotes resultantes por medio de la construcción de cordón y caño, además de presentar inicialmente el diseño y memoria de cálculo de dichas aguas pluviales, para valorar la conexión a sistemas de alcantarillado pluvial de existir, y de no existir, valorar la conexión de dicho diseño a un cuerpo de agua existente permitido para dicho fin.

Se deben construir aceras frente a los lotes a fraccionar, según las disposiciones establecidas en la ley de oportunidades para personas con discapacidad, Ley N. 7600 y su Reglamento, y sus reformas o la norma que lo sustituya. Ley N. 9976 de Movilidad Peatonal y sus reformas o normativas que le sustituyan.

Artículo 10. Reunión de predios.

La reunión de predios se permite siempre que el lote resultante de dicha reunión, así como el resto

de la finca fraccionada, cuando la hubiere, cumplan con las dimensiones mínimas que se indican en la tabla de parámetros del Reglamento de Zonificación de los Usos de Suelo del Cantón de Oreamuno, según su ubicación.

Artículo 11. Fraccionamiento mediante apertura de calles.

Si las características del predio a fraccionar permiten su división en lotes que cumplan con las dimensiones de área y frente mínimos establecidos en la tabla de parámetros del Reglamento de Zonificación de los Usos de Suelo del PRU, y a su vez se requiere la apertura de una vía pública para servir los lotes resultantes, se debe realizar la habilitación del predio mediante la apertura de calle y provisión de servicios, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones y Reglamento de Construcciones de alcance nacional del INVU sobre las disposiciones para edificaciones relacionadas con Mapa Oficial, Usos permitidos en urbanizaciones y vías internas de edificaciones, y cualquier norma relacionada con el tema o sus reformas o la normativa que lo sustituya.

Artículo 12. Garantía del recurso hídrico en fraccionamientos.

Todo fraccionamiento debe cumplir con lo que establece el Reglamento para la Prestación de los Servicios de AyA con relación al abastecimiento de agua potable, cuando sea esta institución o una ASADA quien supla el servicio público.

En caso de que sea otro operador, le corresponderá a éste, indicar los aspectos técnicos que debe cumplir. Cualquiera de los operadores señalados encargados de brindar el servicio de agua potable emitirá un documento que sea concordante con lo establecido en el Reglamento para la Prestación de los Servicios de AyA que garantice la existencia del recurso hídrico con factibilidad técnica y operativa, para el abastecimiento de todos los lotes resultantes del fraccionamiento.

En caso de ser el acueducto municipal de Oreamuno, se debe solicitar la disponibilidad de agua, ante la plataforma de servicios de la Municipalidad.

Artículo 13. Cuadrante Urbano.

Se definirá como cuadrante urbano en el cantón de Oreamuno, todos los sectores identificados como los centros urbanos de los distritos de San Rafael, Cot, Potrero Cerrado, Cipreses y Santa Rosa, identificados en el Mapa Base, para la aplicación del artículo 40 de la Ley de Planificación

Urbana # 4240. y sus reformas o las normas que la sustituyan.

Artículo 14. Fraccionamiento Simple

Los fraccionamientos simples de predios son permitidos siempre que los lotes resultantes del fraccionamiento cumplan las siguientes condiciones:

- a) Estar ubicados dentro de cuadrante urbano, o dentro de un área previamente urbanizada que haya realizado la respectiva cesión de área para uso público.
- b) Tener acceso directo a vía pública.
- c) Contar con disponibilidad de servicios públicos indispensables.
- d) Cumplir con los parámetros definidos, en relación con áreas y frentes mínimos, de acuerdo con el Reglamento de Zonificación de los Usos de Suelo del Cantón de Oreamuno.
- e) Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas, emitidas por las instituciones competentes, que impidan su aprovechamiento; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con el fraccionamiento propuesto.
- f) En predios donde se pretenda realizar un fraccionamiento simple, se deberá cumplir con la relación Frente-Fondo, eso quiere decir que, el fondo del predio a fraccionar y el fondo de los lotes resultantes no debe ser mayor de 7 veces el frente. En caso de quedar restos de fincas producto de este tipo de fraccionamiento, también se debe cumplir con dicha relación.

Artículo 15. Lote con frente menor a la norma en fraccionamientos simples.

Dentro de un cuadrante urbano o en un área previamente urbanizada se puede fraccionar un máximo de 2 lotes con frente menor a la norma en una misma finca, con el fin de aprovechar la infraestructura existente, cuando se cumplan las siguientes disposiciones:

El fraccionamiento realizado dé como resultado 4 lotes, 2 en su interior y 2 en el exterior, todos con frente a calle pública, siempre y cuando los accesos de los lotes interiores o tipo bandera, no sean continuos ni paralelos. Todos deben cumplir con los parámetros de segregación mínima, en cuanto al área, y con el parámetro de frente mínimo los 2 que se ubiquen con frente a calle pública, según la zonificación en la que se encuentren.

Los lotes interiores deben tener una franja de acceso que no debe exceder de 30,00 m de longitud para 3,00 m de ancho y de 40,00 m para 4,00 m de ancho. Dicha franja se denominará “acceso del predio” y no debe ser computable para el cálculo del área mínima del lote, ni puede construirse en

ella a excepción de tapias. Además, en todo el largo de esta, debe ser uniforme, unidireccional y finalizar en ángulos rectos.

Artículo 16. Excepción de cesión de áreas públicas en fraccionamiento simple.

Cuando se realice un fraccionamiento simple, no se exige la cesión de área pública, debido a que se ubica en cuadrante urbano o dentro de un área previamente urbanizada.

Artículo 17. Fraccionamientos con Fines Urbanísticos.

Conlleva la habilitación por primera vez de lotes para fines urbanísticos, por lo que debe cumplirse con la cesión del área pública dispuesto en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU y la normativa que lo sustituya.

Los fraccionamientos con fines urbanísticos son permitidos siempre que los lotes resultantes cumplan con las siguientes condiciones:

1. Estar ubicados fuera de un cuadrante urbano o un área previamente urbanizada.
2. Realizar el fraccionamiento dentro de una misma finca madre.
3. Tener acceso directo a vía pública. En caso de enfrentar rutas nacionales se requiere habilitar calles marginales para evitar accesos directos a flujos vehiculares de alto tránsito o bien visto bueno del MOPT para acceso directo a la carretera.
4. Todos aquellos fraccionamientos con fines urbanísticos que consten de 8 (inclusive) o más lotes requerirán ser visados por el INVU y la municipalidad, en ese orden respectivamente. Aquellos fraccionamientos de 7 o menos lotes serán visados únicamente por la Municipalidad.
5. Cumplir con las disposiciones definidas en cuanto a Reglamento de Zonificación de los Usos de Suelo del Cantón de Oreamuno, en relación con parámetros de áreas y frentes mínimos, para los lotes a fraccionar, así como también para los lotes resultantes y resto de finca.

6. Contar con disponibilidad de servicios públicos indispensables.
7. Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas, emitidas por las instituciones competentes, que impidan su aprovechamiento; de lo contrario, que estas puedan conciliarse con el fraccionamiento propuesto.
8. En caso de no contar con los servicios públicos indispensables, el fraccionador debe costear las obras ejecutadas fuera de su propiedad, para ofrecer dichos servicios.
9. Todo fraccionamiento con fines urbanísticos debe proveer la recolección de las aguas pluviales de los lotes para evitar su empozamiento, así como también la construcción de aceras y cordón de caño, de acuerdo con las disposiciones indicadas en el artículo 9 del presente reglamento.
10. Cumplir con la relación Frente Fondo, el fondo del predio a fraccionar y el fondo de los lotes resultantes no debe ser mayor de 7 veces el frente. En caso de quedar restos de fincas producto de este tipo de fraccionamiento, también se debe cumplir con dicha relación.

Artículo 18. Cesión de áreas públicas en fraccionamientos con fines urbanísticos.

Todo fraccionamiento con fines urbanísticos debe ceder gratuitamente para uso público el 10% del área total a fraccionar, cuando se están fraccionando 8 o más lotes. Dicha área se debe destinar a juegos infantiles, parques y facilidades comunales, en este orden de prioridad y debe cumplir con lo establecido en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana #4240 y sus reformas o las normas que la sustituyan y ser traspasado a la Municipalidad con plano y escritura.

La municipalidad llevara el registro de los fraccionamientos y las cesiones de área pública de cada finca madre.

Las áreas no podrán tener una pendiente mayor al 40%, contar con iluminación artificial y disponibilidad de agua de acuerdo con lo indicado en el reglamento de construcciones.

Artículo 19. Convenios para el cuidado, mantenimiento y atención de áreas públicas traspasadas producto de fraccionamientos con fines urbanísticos.

Las municipalidades podrán suscribir convenios con asociaciones de vecinos o personas jurídicas

que por interés directo como beneficiarios, vecinos o usuarios directos tengan la voluntad de hacerse cargo de la limpieza, mantenimiento, vigilancia y atención de las áreas de cesión pública.

Artículo 20. Excepción de Fraccionamiento para Uso Residencial.

Acceso excepcional para uso residencial: Cuando un predio, por su relación de frente y fondo, por la irregularidad de su forma o por su pendiente, resulte imposible de dividir en lotes con acceso directo a la vía pública que cumplan con el área mínima establecida en los parámetros del Reglamento de Zonificación de los Usos de Suelo del Cantón de Oreamuno, se puede admitir la excepción del fraccionamiento de lotes mediante la apertura de un acceso excepcional para uso residencial, para una única vivienda unifamiliar por cada lote resultante. Lo anterior con el fin de lograr un mayor aprovechamiento de las áreas urbanas que cuentan con infraestructura pública disponible.

Cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos pueden acceder a los lotes resultantes mediante accesos excepcionales para fines de control, municipal, seguridad pública, salud, bomberos, para fines de prestación y fiscalización de los servicios públicos cuando ello sea requerido y cualquier otro similar. La municipalidad y otras instituciones públicas no tienen obligación de dar mantenimiento o de prestar servicios al acceso excepcional ni a los lotes que éste sirve.

Artículo 21. Ubicación del acceso excepcional para uso residencial.

La excepción del fraccionamiento para uso residencial se permite únicamente dentro de las zonas de uso residencial dispuestas en el mapa de zonificación de este PRU, tales como, baja, media y alta densidad. En la zona mixta residencial, comercial y de servicios se permitirá este acceso siempre y cuando sea exclusivamente para uso residencial. Únicamente se exime de la cesión de área para uso público, la excepción del fraccionamiento ubicada en las zonas de uso residencial dentro de los Cuadrantes Urbanos delimitados. Dentro del acceso no se permitirán los usos comerciales y de servicios.

Artículo 22. Condiciones del acceso excepcional para uso residencial.

El acceso excepcional para uso residencial no constituye una vía pública, sin embargo, es de uso común para los lotes resultantes de esta excepción de fraccionamiento. Dicho acceso debe cumplir

con las siguientes disposiciones:

1. El ancho debe ser en todos los casos de 6,00 m; dentro de los cuales se debe contemplar la construcción de cordón y caño, así como aceras frente a los lotes resultantes, según las disposiciones establecidas la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Ley N.7600, su Reglamento, y sus reformas o normativas que le sustituyan, además de la y Ley N. 9976 de Movilidad Peatonal, y sus reformas o las normas que la sustituyan.
2. La longitud del acceso no debe exceder de 60,00 m medidos desde la vía pública.
3. Este acceso constará dentro de los polígonos de los lotes resultantes y no serán computables para determinar el área mínima según tabla de parámetros de la zonificación del Plan Regulador.
4. Frente al acceso excepcional para uso residencial solamente se puede fraccionar un máximo de 6 lotes, los cuales pueden estar ubicados en uno o ambos lados del acceso. Para este cálculo se contabilizan los lotes que tengan únicamente salida a través del acceso excepcional para uso residencial, cuya área se constituye en un gravamen para el tránsito de personas y vehículos de emergencia.
5. Debe finalizar frente al último lote resultante, e indicarse en los planos como fin del acceso excepcional para uso residencial, por lo que el último lote podrá tener un frente de 6.00m.
6. Todos los lotes deben cumplir con los parámetros mínimos según zonificación, en cuanto al área y frente mínimo, exceptuando el último, para el parámetro de frente mínimo, se contempla lo que indica el inciso 5, de presente artículo.
7. Los lotes que enfrenten a la vía pública no pueden hacer uso del acceso excepcional para uso residencial, a menos que hayan sido contabilizados dentro del máximo de 6 lotes permitidos para fraccionar.
8. El área del acceso excepcional para uso residencial no es computable para efectos de cálculo del área mínima de lote; sobre ella no pueden hacerse construcciones, salvo las tapias en línea de propiedad y la construcción de acera y cordón de caño.
9. Las aguas pluviales deberán ser canalizadas adecuadamente a un lugar autorizado, el fraccionador debe presentar inicialmente un croquis con la propuesta de ubicación y niveles de desfogue pluviales del acceso excepcional, esto para evitar inundaciones en propiedades privadas.

10. Todo fraccionamiento por medio de acceso excepcional de uso residencial ubicado fuera de cuadrante urbano deberá realizar sesión de área, conforme a la establecido al artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana #4240 y sus reformas o las normas que la sustituyan y ser traspasado a la Municipalidad con plano y escritura, cuando el producto del fraccionamiento genere 8 o más lotes de la misma finca, la municipalidad llevará registro de las segregaciones efectuadas de una finca madre.

Toda excepción de fraccionamiento para uso residencial debe prever la recolección de las aguas pluviales de los lotes resultantes, para evitar su empozamiento. No se permiten dos accesos excepcionales para uso residencial paralelos contiguos ni continuos, inclusive cuando el fraccionamiento no provenga de la misma finca, salvo que el interesado demuestre con certeza técnica y científica, que resulta imposible ubicar este acceso en otro lugar, por las condiciones de relación-frente y fondo; irregularidad de su forma; por su pendiente; o por medidas precautorias para evitar la afectación grave o inminente del ambiente, lo cual deberá ser analizado y autorizado por el INVU y la Municipalidad, con el fin de resguardar que no se utilice esa figura, para contravenir normas urbanísticas.

Artículo 23. Requisitos documentales para el visado mediante acceso excepcional de uso residencial.

La excepción del fraccionamiento mediante acceso excepcional para uso residencial debe contar previo al visado municipal, con el visado emitido por el INVU.

Los demás requisitos estarán dispuestos en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU de alcance nacional o las normas que lo sustituyan.

Artículo 24. Localización de redes de servicios en la excepción de fraccionamiento para uso residencial.

En lo relacionado a localización de redes servicios de electricidad, acueductos, alcantarillados, telecomunicaciones u otros sistemas, estas deben estar ubicadas sobre la vía pública. El fraccionador debe costear las obras necesarias para la conexión de dichos servicios.

Artículo 25. Fraccionamiento de Parcelas con Fines Agrícolas, Pecuarios, Forestales por

Medio de Servidumbre Agrícola.

Se permiten fraccionamientos con servidumbre agrícola, siempre y cuando las parcelas resultantes sean igual o mayores a 7000m² y debe indicar en planos que su uso es exclusivo para actividad agrícola, pecuaria, forestal.

No requiere de disponibilidad de recurso hídrico, para efectos del visado municipal, al considerarse que estos lotes no interesan para fines urbanos por su naturaleza y dimensiones; a menos que se tramite algún tipo de permiso de construcción, condicionado a la aprobación de dicho servicio por parte de la administradora encargada del Recurso Hídrico.

Artículo 26. Accesos por servidumbres a parcelas con fines agrícolas, pecuarias y forestales.

Los accesos por servidumbre a parcelas agrícolas, pecuarias, forestales, deben tener conexión directa a la vía pública y su ancho mínimo debe ser de 7,00 m. Estos accesos deben ser constituidos en los asientos registrales de la Dirección del Registro Inmobiliario en favor de cada una de las parcelas fraccionadas y en contra de la finca que genera el fraccionamiento. El material de la capa de rodamiento en los accesos por servidumbre a parcelas con fines agrícolas, pecuarias o forestales debe ser permeable.

Cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos pueden acceder a la parcela mediante la servidumbre agrícola, pecuarias o forestal, para fines de control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar. No obstante, la municipalidad, ni ninguna institución pública, tienen obligación de dar mantenimiento o de prestar servicios a la servidumbre.

Este acceso no se categoriza como vía pública, por lo tanto, no se puede realizar frente a él, fraccionamientos de cualquier otro tipo que no sean los indicados en este reglamento.

Artículo 27. Excepción de cesión de área pública en fraccionamientos de parcelas agrícolas, pecuarias y forestales.

Cuando el fraccionamiento se realiza en parcelas con fines exclusivos agrícolas, pecuarios, forestales, no se exige la cesión de área pública.

Artículo 28. Documento de Estudio de Suelos y Capacidad de Uso de Las Tierras.

Toda segregación generada en zona agropecuaria y por medio de servidumbre agrícola, pecuario

o forestal, deberá presentar Documento de aprobación del Organismo de Inspección del INTA del estudio de suelos y de capacidad de uso de las tierras para el parcelamiento, elaborado por un certificador de uso conforme del suelo autorizado conforme a las disposiciones del Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Decreto Ejecutivo N°29375-MAGMINAE-S-HACIENDA-MOPT, la Metodología de la capacidad de uso de las tierras Decreto ejecutivo N°23214- MAG-MIRENEM, y sus reformas o la normativa que les sustituya.

Se excluyen de la presentación del documento de estudio de suelos y capacidad de uso de las tierras, los proyectos que sean del interés del estado siempre y cuando se ubiquen frente a calle pública, previo análisis del Departamento de Desarrollo y Control Urbano.

Artículo 29. Sobre proyectos urbanísticos.

El plano mosaico aprobado de las urbanizaciones constituye Mapa Oficial, en lo referente a vías, lotificación y áreas públicas e indica una zonificación preestablecida. En urbanizaciones donde los predios de uso comercial se hayan agotado se autorizará el cambio siempre y cuando cumplan con lo dispuesto en lo indicado en el Reglamento de Construcciones de alcance nacional, sus reformas o las normas que la sustituyan.

Para fraccionar lotes que se ubiquen dentro de una urbanización constituida se debe garantizar que la nueva segregación no implica un aumento de densidad mayor de la prevista en el plano general de urbanizaciones y debe de cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en este PRU y además deberá de cumplir con las disposiciones del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU de alcance nacional, sus reformas o las normas que lo sustituyan.

TÍTULO TERCERO

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES E INFRAESTRUCTURAS

Artículo 1.- Condiciones generales que deben cumplir los desarrollos urbanos.

Considerando toda la legislación y normativa vigentes en cuanto al desarrollo de proyectos de construcción e infraestructura; este PRU reglamenta que, todos estos desarrollos se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) Considerando las características físicas y las condiciones hidrogeológicas del terreno donde

se pretenda desarrollar un proyecto constructivo de cualquier índole; así como las posibles alteraciones y/o afectaciones a que se vea sometido (movimientos de tierra, saturación del suelo, rellenos, entre otras) deberán implementarse todas las medidas de prevención que sean requeridas para evitar riesgos potenciales. -. inundaciones, sismos, deslaves o deslizamientos; hundimientos, etc.

- b) Todos los sistemas constructivos por utilizar en los proyectos de construcción e infraestructura deben adecuarse a las normas técnicas, ambientales y antisísmicas emitidas por las instancias competentes y las autoridades respectivas. Si después de la entrada en vigor de este Plan de Ordenamiento Territorial, se establecieran nuevas normas o protocolos de manejo ambiental, éstos deberán armonizar y complementarse con la aplicación de este reglamento.
- c) El diseño geométrico y la concepción formal de cada proyecto deberá; en la medida de lo posible, estar acorde con las condiciones naturales del terreno y su entorno circundante.
- d) En lotes esquineros, irregulares y/o que tengan condiciones particulares; la Municipalidad se reserva el derecho de valorar la aplicación excepcional de retiro posterior diferenciado. Para tal efecto; el interesado deberá aportar la solicitud correspondiente, acompañada de la propuesta de diseño y el criterio técnico del profesional a cargo del proyecto.
- e) Todos los lotes que se originen como resultado de fraccionamientos, deben ajustarse sin excepción a los parámetros establecidos en el Reglamento de Zonificación de los Usos de Suelo y Reglamento de Fraccionamiento del cantón de Oreamuno.
- f) Todos los lotes donde se pretenda desarrollar proyectos de construcción deben disponer de los servicios indispensables según las características de la zona; entre otra agua potable, electricidad, infraestructura vial, servicios municipales, alineamientos aprobados por la institución competente entre otros.
- g) Los terrenos donde se desarrollen proyectos de construcción e infraestructura estarán libres de afectaciones o limitaciones; caso contrario, previo estudio se verificará que estas puedan conciliarse con el desarrollo propuesto.
- h) Cuando se dé la vecindad con otros desarrollos, debe contemplarse obligatoriamente la continuidad de la infraestructura mediante una adecuada integración física y funcional afín al Mapa Vial de Oreamuno y su reglamentación.
- i) En una misma finca podrán darse desarrollos con distintos patrones edificatorios, aplicando

para cada caso lo pertinente y siempre que los usos sean compatibles.

- j) Las zonas de carácter comunal dentro de proyectos de desarrollo urbano deben ser accesibles a toda la población (debe de cumplir con Ley 7600 y su reglamento), contribuir con el mejoramiento de la imagen urbana y la calidad de vida en comunidad. La Municipalidad está en la potestad de elegir estos terrenos ante el desarrollador si lo considera necesario para garantizar que los mismos cumplan con las condiciones propias de su naturaleza.
- k) No se aceptarán proyectos de desarrollo urbano si no tienen conectividad de infraestructura. La aprobación de los proyectos quedará sujeto a que el interesado cumpla con los procesos de interconexión vial y de servicios. Así mismo ningún proyecto de Urbanización podrá impedir el ingreso público mediante sistemas de control (casetas de guardas, agujas electrónicas o barreras vehiculares, entre otros).
- l) Los proyectos habitacionales deberán cumplir con las densidades máximas de acuerdo con el Reglamento de zonificación de los usos de suelo.
- m) Todos los proyectos o conjuntos habitacionales que configuren un vecindario estarán en la obligación de presentar el anteproyecto ante la Municipalidad; una vez que cuente con el criterio favorable de la Dirección de Desarrollo y Control Urbano, se someterá al análisis de la Comisión de Obras para finalmente ser remitido al del Concejo Municipal para su conocimiento y aprobación. De la misma manera se considerará y verificará toda aquella documentación que al respecto, emita el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).
- n) Todo proyecto o desarrollo debe integrar iluminación artificial completa para las zonas de uso público y/o recreativo.
- o) Bajo ninguna razón, los desarrollos o proyectos constructivos superarán los porcentajes máximos de cobertura que establece el Plan de Ordenamiento Territorial en los parámetros de cada zona en particular. A continuación; se indican los porcentajes de cobertura, de acuerdo con el grado de permeabilidad para diferentes tipos de superficie y serán los que se apliquen a través de este reglamento.

Superficie	% de cobertura	% de permeabilidad
Concreto reforzado	100	0
Asfalto	100	0
Adoquín	80	20
Zacate Block	70	30
Piedra cuartilla	20	80
Concreto permeable	10	90
Lastre	10	90
Suelo virgen	0	100

Este porcentaje será considerado parte de la cobertura total del terreno, según establecido en los parámetros particulares de cada una de las zonas establecidas en el PRU

De los Condominios:

- a) Los proyectos en modalidad de condominio deben cumplir con lo estipulado en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933 y su reglamento.
- b) En aras de una distribución controlada de las aguas tratadas, todo proyecto en modalidad de condominio debe contar desde su diseño, con Planta de Tratamiento para Aguas Residuales u otro sistema ambientalmente eficiente, de acuerdo el estudio de infiltración del suelo.
- c) El desarrollador debe gestionar ante la Dirección de Acueducto de la Municipalidad o ASADA según corresponda, la disponibilidad de agua potable. Si se determina que las fuentes de abastecimiento de agua no están en capacidad de incrementar la cobertura del área por atender, no podrá comprometerse a suministrar el servicio a nuevos proyectos, aunque éstos se ubiquen dentro del área servida por la Municipalidad. Sin embargo; ante esta negativa y previos trámites ante las instancias respectivas podrá contar con su propio pozo de agua debidamente aprobado por la dirección de aguas del MINAE, para garantizar la distribución equitativa del agua potable. Además, debe cumplir con los respectivos retiros. El retiro respectivo del área de pozo no se podrá contabilizar como área verde o

exceso de área de parque.

- d) En caso de que existan condominios colindantes a vía pública (norte – sur) (este – oeste), se deberá de diseñar una calle paralela (pública) con el objetivo de dividir los proyectos de vivienda, y así mismo permitir la conectividad entre vías, así como el tránsito continuo de vehículos, la cual debe cumplir con los 14 metros de derecho de vía.
- e) Todo proyecto bajo la figura de condominio deberá estar precedido del respectivo estudio de impacto vial para su acceso, independientemente de ser ruta nacional o cantonal.
- f) El diseño del condominio debe de cumplir con lo establecido con la Ley de Igualdad de Oportunidades para personas con Discapacidad N.º 7600 y su reglamento.
- g) En cada finca filial en condominios construidos y no construidos se aplicarán los retiros indicados en los parámetros correspondientes a cada zona según lo establece el PRU; lo mismo rige para los condominios verticales.
- h) Al otorgarse la licencia de construcción para fraccionamientos, por parte de la Dirección de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad, se dará un plazo de 30 días naturales para la construcción de obras de infraestructura externas, así como de la intervención de las mejoras de la media calle según corresponda. De no cumplirse con lo indicado anteriormente, se procederá con la clausura de la obra. Al finalizar el proyecto se solicitará a la Unidad Técnica de Gestión Vial, el informe de recepción de obras correspondientes.
- i) En caso de fraccionamientos anteriores a la entrada en vigor de este PRU; siempre que no cuenten con las obras de infraestructura o la intervención de las mejoras de la media calle, no se otorgará licencia de construcción para ninguno de los lotes resultantes por parte de la Dirección de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad, sin que antes se proceda con la ejecución de estas, para lo que se concederá un plazo de 30 días naturales. De no cumplirse con lo indicado anteriormente, se procederá con la clausura de cualquier tipo de construcción que se realice en el sitio. Al finalizar el proyecto se solicitará a la Unidad Técnica de Gestión Vial el informe de recepción de obras correspondientes.

Artículo 2.- Disposiciones especiales para construcciones e infraestructuras.

Sin perjuicio de los demás requisitos y requerimientos que al efecto disponen las normas precedentes, así como, las que expresamente sean reguladas por la demás normativa y reglamentos de este PRU, la legislación y normativa conexas, las construcciones e infraestructuras que se

edifiquen en el cantón deben acatar las siguientes disposiciones especiales:

2.1. Cerramientos en lotes baldíos.

Todo solar no ocupado que colinde con la vía pública, deberá cerrarse hasta una altura de dos metros como mínimo, con cualquier tipo de cerca compuesta por postería y alambre liso o bien por mallas metálicas. En cualquier caso, deben acatarse las normas municipales en resguardo de la salubridad, seguridad y ornato. Cabe resaltar que no se permite el uso de mampostería para la construcción de este cerramiento.

2.2. Construcciones provisionales.

Las construcciones provisionales han de contar con la previa licencia municipal de construcción. Se emplearán materiales y sistemas constructivos que faciliten su remoción y que garanticen seguridad, higiene y buena apariencia.

2.3. Demoliciones, movimientos de tierra y excavaciones. Para efectuar trabajos de demolición parcial o total, o movimientos de tierra, o para hacer excavaciones en un predio particular, se deberá cumplir con lo dispuesto en el punto 4.3 Licencia para Demolición del Reglamento de las Licencias y otros Permisos Municipales de este PRU y el Reglamento de Demoliciones de la Municipalidad de Oreamuno.

2.4. Aceras. Se debe cumplir con lo establecido en la normativa vigente municipal y Ley de Igualdad de Oportunidades para personas con Discapacidad N° 7600 y su reglamento. Toda construcción nueva deberá construir la acera sobre todo el frente de la línea de propiedad una vez terminada la obra.

2.5. Nivel de piso. El nivel de piso de cualquier construcción será el que considere el profesional responsable de la obra. En los sitios de reunión pública el desnivel será determinado de conformidad a la Ley de Igualdad de Oportunidades para personas con Discapacidad N° 7600 y su reglamento, o cualquier normativa vigente que la supere. Las rampas que salvan dicho desnivel deben construirse dentro de los límites de la propiedad.

2.6. Regulación de cocheras. En usos residenciales, la zona destinada a cochera deberá cumplir

con las siguientes características:

- Aplicación de lo estipulado en la normativa vigente municipal y Ley de Igualdad de Oportunidades para personas con Discapacidad N° 7600 y su reglamento.
- Debe cumplir con el porcentaje de cobertura según la zona.
- Respetar las áreas establecidas en el Reglamento de Construcciones e Infraestructuras.
- Si el área de cochera se encuentra en la parte frontal de la edificación el estacionamiento debe ser perpendicular a la calle y no paralelo.
- Los accesos a cochera no podrán modificar los niveles de acera, todo desnivel con respeto a altura de calle deberá resolverse dentro de los límites de la propiedad.
- Para la implementación de cocheras y áreas de parqueo sobre el antejardín deberá contemplarse lo indicado en el artículo 124 reglamento de construcciones del INVU o norma que lo sustituya.

2.7. Instalaciones para servicios públicos. Las redes o instalaciones subterráneas destinadas a los servicios públicos de teléfono, telecomunicaciones, alumbrado, semáforos, energía, agua, gas y cualquier otra, deberán contar con la autorización municipal previa con el aporte de los planos constructivos, se ubicarán a lo largo de las vías públicas. Cuando se localicen en las aceras deberán quedar alojadas en una franja no mayor de 1.50 metros de ancho, medida a partir del borde del cordón y caño al límite de propiedad.

Los gastos de rotura, reparación, restauración o reconstrucción para los efectos anteriores correrán por cuenta del solicitante o de quien los hubiere provocado. En caso de que la infraestructura sea de carácter patrimonial se aplicarán las sanciones de la Ley de Patrimonio Histórico - Arquitectónico de Costa Rica N° 7555.

2.8. Drenaje pluvial. No se permitirá caída libre de aguas pluviales sobre la vía pública, debiendo disponerse para tal efecto de bajantes y canoas, desde techos, balcones, voladizos y cualquier otro saliente. La disposición final de estas aguas deberá canalizarse adecuadamente al sistema de desagüe público.

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

2.10. Aplicación de Reglamentos. Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos anteriores, se deben acatar todas las normas establecidas en los reglamentos que se relacionan con el tema de aguas residuales, tales como el Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales, el Reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Trabajo de Aguas Residuales del Ministerio de Salud, y el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones del CFIA, entre otros.

2.11. Sistema de Tratamiento de aguas residuales. El sistema de tratamiento de aguas residuales y la zona de absorción deben diseñarse conforme a los índices de fragilidad ambiental del PRU, sin perjuicio de la normativa nacional vigente que regula la materia.

De conformidad a la normativa vigente; no se permite realizar ninguna construcción sobre el área de absorción del drenaje ni actividades que puedan producir compactación significativa del terreno. Debe mantenerse una capa vegetal sobre el campo de drenaje que aumente la capacidad de absorción del terreno.

Se deberá implementar un sistema de tratamiento modificado, entiéndase modelos tipo filtro anaeróbico, tanque 10 o cualquier otro que demuestre su eficiencia ambiental, de forma tal que garantice el mínimo impacto sobre el suelo en todas las zonificaciones del cantón. Se prohíbe la utilización de tanque séptico tradicional. Para todos los efectos relacionados deberá acatarse lo indicado en el decreto 42075-S-MINAE “Reglamento para la disposición al subsuelo de aguas residuales ordinarias tratadas”.

2.12. Pruebas de infiltración y tránsito de contaminantes. En los casos en que así se requiera, de conformidad con la reglamentación nacional sobre construcciones, fraccionamientos, urbanizaciones y/o condominios, las pruebas de infiltración y tránsito de contaminantes, se harán juntamente con los estudios preliminares y sus resultados deberán ser entregados a la Municipalidad aprobados por las entidades competentes.

2.13. Postes y acometidas eléctricas. Corresponde al operador eléctrico autorizado, la colocación del sistema de conductores. En caso de postes de tendido eléctrico no se podrán colocar a menos de 25 cm de distancia entre la línea de cordón y la cara exterior de éstos.

La acometida eléctrica, que es la conexión del servicio entre las empresas de servicio eléctrico y cada edificación, debe cumplir con todas las normas y especificaciones técnicas del Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad en vigencia, promoviendo la mejor imagen urbana. En ese documento se especifican las distancias del inmueble, el tipo de canalización a usar, la protección y demás características correspondientes a acometidas aéreas o subterráneas, ya sean éstas para uso residencial, comercial, industrial u otros.

Artículo 3.- De las Áreas de los Desarrollos Urbanísticos.

3.1. De los Usos Mixtos y residenciales. Se aplicará lo indicado en el reglamento de zonificación, parámetros y tabal de usos conformes.

3.2. De las Áreas Públicas. La Ley de Planificación Urbana N° 4240, al obligar a la cesión de áreas públicas, prevé que en los proyectos de desarrollo urbano existan los terrenos necesarios para la instalación de edificios comunales y áreas recreativas.

Para estos efectos se entienden como zonas de facilidades comunales, aquellas destinadas a interacción social, las que deben diseñarse y ubicarse bajo patrones culturales y sociales adecuados para que las mismas sean sostenibles a lo largo del tiempo.

En todo proyecto se debe integrar iluminación artificial completa para las zonas de uso público, mobiliario urbano y recreativo, y en cumplimiento con la ley 7600 sus modificaciones o norma que la sustituya.

3.3. De las áreas a ceder. Según lo estipulado en la Ley de Planificación Urbana N.º 4240 se cederá gratuitamente para áreas verdes y equipamiento comunal el siguiente porcentaje de área urbanizable, la Municipalidad está en pleno derecho de elegir las áreas de su mayor conveniencia. A continuación, se detallan los porcentajes:

- a) Urbanización o fraccionamiento residencial: Siempre y cuando se ajusten a los parámetros de la zona contenidos en el PRU, el criterio a utilizar es el de densidad habitacional debiendo cederse veinte metros cuadrados por lote o veinte metros cuadrados (20 m²) por unidad de vivienda. Esta cantidad en porcentaje no podrá ser menor de un 5% ni mayor de un 20% del área urbanizable según lo indicado en el artículo 59 del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU sus modificaciones o norma que lo sustituya.
- b) Urbanización o fraccionamiento comercial: 10%.
- c) Urbanización o fraccionamiento industrial: 10%.

La distribución del terreno se dispondrá de la siguiente manera:

- a) La porción del área verde que se ubique en la urbanización deberá destinarse prioritariamente a juegos infantiles y parque.
- b) Lo necesario para estos usos se calculará así: por lote o casa se destinarán 10 m² para juegos infantiles.

3.4. Condiciones de las áreas públicas. Los terrenos en que se ubiquen las áreas públicas deberán tener una pendiente topográfica promedio de la que tiene todo el terreno urbanizable y con condiciones favorables, dichas áreas se deberán ubicar contiguo a áreas públicas ya establecidas, si las hubiere, o preferentemente potenciando encadenamientos de zonas recreativas.

Las áreas de juegos infantiles no deberán ubicarse a distancias mayores de 300 metros de la vivienda más alejada, medidos sobre calles.

El desarrollador deberá entregar el área para juegos infantiles con el equipamiento necesario, promoviendo materiales amigables con el ambiente, que estimulen su uso y seguridad. La zona del parque se deberá dejar iluminada, con abastecimiento de agua Potable, cerramiento acorde a las estipulaciones del Departamento de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad, enzacatada y arborizada con árboles nativos de la zona, y en cumplimiento a la Ley de Igualdad de Oportunidades para personas con Discapacidad N° 7600 y su reglamento.

Para cumplir lo anterior, el interesado presentará al INVU y a la Municipalidad un plano completo en que se indiquen las obras a realizar y el equipamiento. Dichas obras incluirán: juegos,

rotulación, refugios, pavimentos, aceras, vallas, arborización, iluminación, bancas y cualquier otro detalle pertinente, todo según sea del caso. Siempre proveerá salidas de agua potable, distribuidas de acuerdo con una cobertura no menor de cincuenta metros (50 m) de radio.

Para efecto del cálculo de los juegos a instalar se considerará un núcleo por cada 50 unidades de vivienda. En proyectos de más de 300 viviendas o lotes el número de juegos se definirá en cada caso.

Con el fin de que los juegos posean medidas de seguridad y características de durabilidad la Municipalidad podrá rechazar los tipos de juegos que proponga el desarrollador, podrá solicitar que el desarrollador entregue certificaciones de los materiales de los juegos infantiles, así como las garantías que correspondan.

En conjuntos habitacionales mayores a 300 viviendas se incluirá el área de juegos para niños en edad escolar, las cuales tendrá por lo menos alguna de estas alternativas: canchas de fútbol infantil, de baloncesto y de uso múltiple.

En las áreas destinadas a parque, juegos y en general a recreación al aire libre, el desarrollador proveerá espacios abiertos para refugio de las personas, con un área mínima de 6 metros cuadrados por cada 500 metros cuadrados. Por fracción adicional de parque se incrementará proporcionalmente, el área de refugio 3.5. De los servicios comunales. Las dos terceras partes del área pública que corresponden a servicios comunales deberán indicarse claramente en los planos según su uso Artículo 4. Áreas de protección forestal y de nacientes de agua. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley Forestal N° 7575 y al componente ambiental de este PRU, en el caso de que se pretenda desarrollar fincas afectadas por ríos o quebradas o que colinden con estos, deberá gestionarse de manera obligatoria el respectivo alineamiento fluvial ante la entidad competente, (INVU).

La franja resultante será entregada al uso público en exceso de las ya previstas por la Ley de Planificación Urbana N° 4240, ello para efectos de limpieza, rectificación de cauces, bosque urbano, colocación de infraestructura de aguas, creación de parques lineales y otros similares. Sobre estas áreas no se podrá realizar ningún tipo de construcción y su predominancia deberá ser

exclusiva para zona verde.

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

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

En caso de nacientes de agua permanente en las cercanías o que nazca en un área a desarrollar, la naciente deberá protegerse en un radio de 100 metros como mínimo, si esta corriente fuera captada el área de protección será de 200 metros, o bien lo que indique la legislación vigente, en estos casos se deberá presentar un dictamen emitido por dirección de aguas del MINAE. El área de proyección forestal y/o nacientes de agua no debe computarse dentro el área del proyecto a desarrollarse, ni en el porcentaje destinado para el uso público.

Artículo 4. Del entubamiento de acequias y cauces de agua artificiales. Cuando el proyecto de un desarrollo urbanístico esté afectado por acequias o cauces de agua artificial, se podrán hacer trabajos de canalización, de acuerdo con estudios hidrológicos puntuales que así lo permitan, en cuyo caso el diseño de las obras hidráulicas deberá considerar un periodo de retorno de cien años como mínimo. El estudio debe validarse por parte de SENARA y contemplar las áreas tributarias o microcuencas aguas arriba y las áreas de crecimiento urbano en el Reglamento de Zonificación del presente PRU. En ningún caso se permitirá el entubamiento de cauces de agua natural sea permanente o intermitente. En el caso de existir desfogue de aguas a otros cantones vecinos se deberá contar con el visto bueno del área técnica del cantón respectivo.

Artículo 5. Del Drenaje Pluvial. Todo proyecto de desarrollo urbanístico debe contar con un estudio hidrogeológico, de la cuenca a la que pertenece a efecto de tomar en cuenta el desarrollo

de otros proyectos tanto aguas arriba como abajo, y debe contemplar un sistema de retardo que evite en todo momento problemas de inundación tanto en el desarrollo urbanístico como aguas abajo.

En el caso de que el terreno cuente con pendientes fuertes (mayores 15%) y se requiera su terraceo, deberá procurarse la salida adecuada de las aguas pluviales de los lotes, prevenirse la erosión de taludes y el empozamiento de aguas no canalizadas que pueda tener el terreno.

El desfogue de aguas pluviales a un cuerpo receptor debe tomar en cuenta el nivel máximo probable de las avenidas de este último, a fin de no obstaculizar la entrada de las aguas. El desfogue no debe ser construido en forma perpendicular al flujo de agua, sino que en un ángulo no mayor de 45°, y a no más de un metro de altura para disminuir el golpe de caída del agua. El tubo o sistema de descarga también puede estar a otra altura siempre y cuando sobrepase el borde del cauce a fin de evitar la erosión en la pared del cauce. En todo caso se debe presentar con el anteproyecto un diseño puntual en función de las particularidades del cauce. En lo que se refiere al diseño de la red de alcantarillado pluvial y obras accesorias, deberá ajustarse a las normas del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

La municipalidad en caso de considerarlo necesario podrá solicitar la aprobación de los estudios por parte de SENARA, AYA, entre otros.

Artículo 6. De la red de alcantarillado sanitario. Cuando se desarrollen áreas que tengan servicio de colector sanitario en funcionamiento, el desarrollador deberá conectarse a dicho sistema, según indicaciones de la Municipalidad, y en cumplimiento a la normativa de Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados para el diseño y construcción.

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

De no existir red de alcantarillado sanitario en funcionamiento, se implementarán tanques sépticos mejorados que eviten la contaminación del suelo y de las aguas subterráneas en todos los proyectos de desarrollo urbano. En el caso de que se deba implementar plantas de tratamiento, serán operadas por el desarrollador hasta que el desarrollo urbanístico (urbanización o condominio) esté a un

100% de las unidades habitacionales.

Artículo 7. De las telecomunicaciones. La construcción de la red telefónica principal y los servicios de internet pueden hacerse con empresas privadas o contratarse directamente con la empresa que suministre el servicio bajo los estándares del Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad, además se deberá de cumplir con lo indicado con la Ley General de Telecomunicaciones N° 8642 y su reglamento.

Artículo 8. De la localización de redes. El paso de redes para servicios de electricidad, acueductos y alcantarillado u otros sistemas, deberá estar localizado preferiblemente en los derechos de vía y, en todo caso, a través o sobre áreas de uso público. Las servidumbres que se constituyan para estos efectos únicamente se aceptarán en casos necesarios comprobados.

De ser posible, todos los proyectos de desarrollo urbanístico deben integrar en su diseño de conjunto e individual la canalización de las redes de servicios públicos y privados, en las aceras y Potenciar el uso de tecnologías inalámbricas o sistemas que permitan una mejor imagen paisajística. Cuando se localicen en las aceras deberán quedar alojadas en una franja no mayor de 1.50 metros de ancho, medida a partir del borde del cordón y caño al límite de propiedad.

Artículo 9. Torres de Telecomunicación. Cuando se requiera la instalación o implantación de torres de telecomunicación, se deberán ajustarse a la legislación nacional vigente reglamento de la ley general de telecomunicaciones, decreto ejecutivo 34765-MINAET, reglamento de construcciones, sus reformas o norma que lo sustituya, incluyendo los permisos correspondientes ante la Municipalidad u otras instituciones (licencia de construcción, viabilidad ambiental, aviación civil, MOPT, y cualquier otra requerida).

Artículo 10. De la infraestructura y acabados. Las entidades competentes determinarán las obras de infraestructura que requieran los desarrollos urbanísticos, considerando la localización y carácter de estos, y atendiendo a las normas vigentes, y en resguardo de un entorno sostenible ambiental, social y cultural.

La Municipalidad dictaminará acerca de los acabados de pavimentos, drenajes pluviales, aceras y

similares, para lo cual se deberá aplicar la Guía de diseño y Construcción del Espacio Público, emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA-ICC).

Artículo 11. De los Hidrantes. La reglamentación sobre hidrantes se regirá por la normativa especial vigente en el Reglamento a la Ley de declaratoria del servicio de hidrantes como servicio público y reforma de Leyes conexas Ley N° 8641, decreto Ejecutivo 35206-MP-MINAET o la normativa que los sustituya

Artículo 12. Consideraciones finales. Para todas las regulaciones de carácter constructivo que no estén contempladas en este reglamento deberán aplicarse lo que al efecto establece el Reglamento de Construcciones del INVU, vigente sus reformas o normas que lo sustituya.

TÍTULO CUARTO

REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA

Artículo 1.- Disposiciones Generales. El presente reglamento regula todo lo concerniente a los procesos de Renovación Urbana que se decidan implementar en los distritos del cantón de Oreamuno, asumiendo las disposiciones que en su capítulo 6 establece la Ley de Planificación Urbana N° 4240.

Artículo 2.- Objetivos. El objetivo de este Reglamento es autorizar la intervención de la Municipalidad en las áreas del cantón que se encuentran defectuosas, decadentes o deterioradas, tomando en cuenta la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de servicios, densificación conforme a los parámetros de la zonificación y facilidades comunales, a fin de que se adopten las medidas y regulaciones para conservar, rehabilitar o remodelar dichas áreas.

Artículo 3.- Participación Ciudadana: Para todo Plan Proyecto de Renovación Urbana, el Concejo Municipal implementará mecanismos que promuevan la participación ciudadana de la población beneficiada, en sus etapas de formulación y gestión, quienes se vincularán con las comisiones técnicas municipales.

Artículo 4.- Vinculación con otros reglamentos: Podrá considerarse lo indicado en los reglamentos de paisaje y patrimonio arquitectónico incluidos en este PRU, considerando las condiciones propias de cada sitio donde se aplicará el proceso de renovación lo no indicado se regirá por el reglamento de renovación urbana del INVU o norma que lo sustituya.

Artículo 5.- Tipos de intervención. La Municipalidad intervendrá con el objetivo de lograr la Renovación Urbana, utilizando todos los medios legales a su alcance, tales como la mediación, facilitación, el arbitraje y la acción legal.

a. Rehabilitación: Proceso de mejoramiento de un área urbana predominantemente construida que permite su recuperación integral. Las medidas a implementar en este proceso podrían involucrar la variación de la densidad de población conforme con los parámetros de la zonificación, expropiación o demolición de edificaciones en riesgo o insalubres, la reparación y modernización de servicios comunales, así como la construcción de redes viales adecuadas.

b. Regeneración: Proceso integral y dinámico que actúa sobre los factores que originan el deterioro de un área urbana con el fin de impulsar una recuperación paulatina de su estado original, para lograr su uso intensivo y un aprovechamiento colectivo. Dichas acciones son enmarcadas tanto en el aspecto físico-ambiental, así como lo económico-social.

c. Remodelación: Modificación de un conjunto urbano para su reutilización. Este tipo de intervención podrá incluir parámetros constructivos, vialidad, readecuación de los servicios básicos, rectificación de medidas prediales, provisión de áreas libres para fines recreativos, espacios para equipamiento y servicios urbanos, o cualquier combinación de los elementos anteriormente señalados. De requerirse cambios al Uso de Suelo deberá cumplirse con la Ley Planificación Urbana N° 4240 y/o según disponga la zonificación del PRU para la zona.

d. Conservación: Acciones que tienen por objetivo la protección del patrimonio histórico, arquitectónico e intangible, así como de los recursos naturales, para asegurar su preservación. Igualmente rige la Ley de Patrimonio Histórico - Arquitectónico de Costa Rica N° 7555.

Artículo 6.- Instrumentos de desarrollo. A efectos del desarrollo del presente reglamento, la Municipalidad podrá contar con los siguientes instrumentos:

a. El Plan de Renovación Urbana: La Municipalidad podrá desarrollar un Plan de Renovación Urbana, que permitirá planificar de forma integral los proyectos a realizar en el cantón en materia de renovación, y definir los criterios generales en cuanto a la ordenación del espacio,

equipamientos, servicios, infraestructuras, y urbanización para el desarrollo de Proyectos de Renovación Urbana. Estos planes podrán ser dirigidos específicamente a la corrección de determinadas patologías, como la recuperación de centros urbanos degradados, procesos de mejora barrial, etc.

b. El Proyecto de Renovación Urbana: Para el desarrollo de actuaciones de renovación urbana, la Municipalidad deberá desarrollar el Proyecto de Renovación Urbana, que contendrá la planificación y programación de las actuaciones a realizar a efectos de lograr los objetivos señalados en el Reglamento General del PRU, que deberán ser propuestas en el propio Proyecto de Renovación Urbana y aprobadas previamente por la Municipalidad e INVU, sin que esto requiera la modificación del PRU.

Artículo 7.- Causas para la renovación urbana: Serán causas para realizar renovación urbana la presencia en un área específica, de una o varias de las siguientes condiciones:

1) Riesgo por amenazas naturales: Sectores que presentan un conjunto de factores físicos y ambientales que aumentan la vulnerabilidad y representan un peligro para la vida de los habitantes. Pueden o no contar con declaratoria de inhabitabilidad emitida por la autoridad competente, o estar incluidos en la cartografía oficial de la CNE.

2) Deficiente o inexistente infraestructura: Áreas urbanas disfuncionales que no cuenten con infraestructura urbana básica como elementos de movilidad, sistemas pluviales, de alcantarillado sanitario, agua potable, electricidad y telecomunicaciones, o bien sectores en los que se cuenta con la infraestructura, pero la misma no satisface las necesidades de la población a la que sirven. Se requiere dictamen del Concejo Municipal mediante criterio técnico correspondiente y de la entidad competente de dotar la infraestructura requerida para el otorgamiento del servicio, haciendo constar la inexistencia o deficiencia de la infraestructura en relación con la población a la que sirve.

3) Deficientes o inexistentes áreas de parques y facilidades comunales: Sectores que no cumplan con los porcentajes de áreas de parques y facilidades comunales establecidos en la normativa aplicable, o no satisfacen las necesidades de la población a la que sirven.

4) Protección ambiental de recursos naturales: Sectores que cuenten con recursos naturales que deban ser conservados, que estén invadidos o contaminados por procesos de urbanización. Se requiere dictamen del MINAE, SINAC, SENARA, o la entidad competente.

- 5) Presencia de asentamientos informales:** Edificaciones que se encuentran ubicadas en terrenos ocupados por habitantes que no ostentan su tenencia legal. Se requiere certificación de propiedad.
- 6) Presencia de asentamientos irregulares o estructuras inhabitables:** Conjunto de edificaciones e infraestructura urbana, desarrollados sin observar las normas de fraccionamiento, urbanización o construcción, según las definiciones de asentamientos irregulares y estructuras inhabitables del presente Reglamento.
- 7) Presencia de patrimonio arquitectónico o intangible:** Sectores urbanos o edificaciones con valor patrimonial, en los que se puedan fomentar actividades culturales, comerciales o turísticas, optimizando su uso en función de las necesidades existentes. Pueden o no contar con la declaratoria establecida en la Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica y su Reglamento o norma que lo sustituya.
- 8) Inadecuado tejido urbano:** Sectores ubicados en las áreas urbanas que presentan patrones de desarrollo urbano dispersos, sin redundancia vial, con inadecuado parcelamiento, que produzcan fragmentación del espacio público o generen segregación urbana.
- 9) Revitalización Urbana:** Áreas urbanas disfuncionales que presentan potencial para renovar y repoblar, que requieran transformaciones físico-espaciales o socioeconómicas que los hagan funcionales y accesibles, en busca del interés común.

Artículo 8.- Forma y Contenido del Plan de Renovación Urbana. El Plan de Renovación Urbana deberá cumplir con los requisitos urbanísticos vigentes en el Reglamento de Zonificación del PRU o proponer alternativas viables urbanísticamente, y su contenido mínimo deberá incluir:

- a. Justificación:** Deberá indicar las causas para la Renovación Urbana, las deficiencias a corregir con el Proyecto de Renovación Urbana y el beneficio a percibir.
- b. Diagnóstico:** Documento en el cual se incluye la recolección, clasificación, comparación y evaluación de las causas de intervención, considerando variables e indicadores que caracterizan la problemática tanto del espacio geográfico a intervenir con el Plan de renovación, como su área de influencia.
- c. Tipos de intervención:** En esta sección deberá indicarse los tipos de intervención a utilizar.
- d. Actores:** En esta sección debe indicarse si el Plan de Renovación Urbana es propuesto por iniciativa municipal, pública, privada o mixta. Se definirán los actores públicos o privados y fuentes financieras, que participarán con indicación expresa de la naturaleza de su intervención.

e. Delimitación de área: Localización del espacio geográfico en el cual se va a desarrollar el Proyecto de Renovación Urbana.

f. Factibilidad: Estimación sobre costos y determinación de las fuentes de financiamiento públicas o privados, así como estimación del tiempo de ejecución del proyecto y las restricciones urbanísticas establecidas en la normativa vigente.

g. Instrumentos de gestión de suelos. Propuesta del o los instrumentos de gestión de suelo a utilizar en el Proyecto de Renovación Urbana. Se especificarán los siguientes aspectos:

1. Identificación de los incentivos o prácticas a utilizar, de conformidad con el artículo 16 del presente reglamento.

2. Determinación de las restricciones urbanísticas, así como de fraccionamiento o construcción en el área a intervenir, de conformidad con el Reglamento de Zonificación y los parámetros particulares de cada zona.

3. Aplicación de norma excepcional en los términos que establece el Cap. VII del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU.

h. Propuesta de Diseño: Incluye los elementos gráficos, así como la memoria descriptiva que comprende los aspectos antes listados que conforman el Plan de Renovación Urbana

Artículo 9. Aprobación del Plan de Renovación Urbana. Para la aprobación del proyecto de Renovación Urbana, éste debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Presentación del Proyecto al Departamento correspondiente de la Municipalidad.
- b. Una vez que el Plan de Renovación Urbana cuente con el criterio técnico favorable, que contenga los lineamientos urbanísticos del área a renovar, la Municipalidad deberá remitirlo a la Dirección de Urbanismo del INVU para su visto bueno.
- c. La DUV evaluará el Proyecto con los criterios establecidos en el reglamento de Renovación Urbana del INVU, y en el caso de su aprobación emitirá su visto bueno a la Municipalidad, para que continúe con el trámite de aprobación.
- d. Una vez que se cuente con el visto bueno de la DUV, el Proyecto se presentará ante el Concejo Municipal.

- e. El Concejo Municipal, previa justificación, podrá aprobar o rechazar el Proyecto. En caso de rechazo éste será archivado.

Artículo 10. Restricciones y limitaciones. De conformidad con el artículo 52 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 la Municipalidad, por el término de cinco años, podrá imponer en las áreas a renovar, restricciones y limitaciones para fraccionar o construir en las propiedades que se encuentran deterioradas, de acuerdo con lo que establece el reglamento de zonificación para cada zona en particular.

Artículo 11.- Reajuste de terrenos: El reajuste de terrenos se realizará según lo dispuesto en los artículos 16 de este reglamento, 52 y 53 de la Ley de Planificación Urbana y la "Guía Básica para la implementación de procesos de reajuste de terrenos" sus reformas o normas que lo sustituyan.

Artículo 12.- Vigencia del Proyecto de Renovación Urbana. La vigencia del proyecto quedará anulada a todos sus efectos en el caso de que, transcurrido cinco años desde su aprobación, éste no haya comenzado su ejecución.

Artículo 13. Localización de usos predominantes. Con el propósito de ordenar, mejorar la tipología, la proporción y la organización de los usos de suelo conforme a la zonificación particular en cada caso, el Proyecto de Renovación Urbana que se proponga debe garantizar la coexistencia armoniosa de las actividades ubicadas en las áreas a renovar, con el propósito de minimizar los conflictos que puedan surgir entre ellas. Deberá realizarse:

- a. Un inventario de las actividades. Usos de suelo que se dan en el territorio ocupado, de modo que se indiquen claramente en el mapa correspondiente las zonas e instalaciones asociadas con cada uso identificado. La escala de estos mapas dependerá del tamaño de la zona a renovar, pero en todo caso permitirá identificar y diferenciar las áreas y edificaciones específicas asociadas a cada uso.
- b. Un inventario de las actividades. Uso de Suelo que se dan en el entorno urbano inmediato de la zona a renovar considerando una banda que cubra como mínimo una distancia de al menos 100 metros del perímetro, pero que será finalmente determinada en campo según la naturaleza de los usos identificados y de sus posibles impactos.
- c. Una clasificación de los usos de suelo.

- d. Un registro de los lotes que tienen un uso residencial. as zonas de actividad residencial neta, de actividad residencial con zonas para comercio y servicios, y las zonas en donde prevalece el uso residencial con comercio y servicio en la vivienda.
- e. Una evaluación del grado de incompatibilidad o conflicto existente entre los usos de suelo y actividades identificados, empleando la observación directa y entrevistas estructuradas a los habitantes, de modo que los resultados puedan referenciarse siempre a un mapa de espacios concretos de la zona a renovar y de su entorno inmediato. Estos instrumentos deberán apoyarse en un conjunto de indicadores de impacto que consideren factores físico-espaciales, físico-ambientales y socioculturales. Los impactos deberán analizarse, en términos de las características sociales propias del sitio analizado y las características espaciales.
- f. Una clasificación de los impactos identificados según la importancia o gravedad. Esta gravedad debe estar determinada en función del perjuicio cuantitativo y cualitativo ocasionado a los habitantes, basándose en indicadores de salud, seguridad física, confort, entre otros.
- g. Una definición de las medidas requeridas para paliar o eliminar los conflictos e impactos identificados entre usos y actividades dentro de la zona a renovar. Las medidas deberán plantearse de modo que faciliten orientar acciones destinadas a:
- h. Regular el impacto a través de adecuaciones físicas a las edificaciones asociadas a las fuentes o causas de impacto.
- i. Reubicar actividades-usos cuando la proximidad física es un factor determinante y el tipo de regulación mencionado en el punto anterior resulta insuficiente o inviable. En el caso de grandes zonas a renovar en donde ciertas actividades-usos similares y dispersas se han calificado como causantes de impactos indeseables sobre sus espacios circundantes, debe considerarse la posibilidad de su reubicación mediante zonas de uso especializado dentro de la zona a renovar, conforme a la zonificación particular en cada caso.
- j. Eliminar usos o actividades que, por la naturaleza de sus impactos sobre los habitantes de la zona a renovar y su entorno urbano, por no resultar viable la regulación de esos impactos por otros medios.

Artículo 14.- Comisión de Renovación Urbana. La Municipalidad deberá nombrar una Comisión de Renovación Urbana para que vigile la implementación del Proyecto de Renovación Urbana. El nombramiento y funcionamiento de dicha Comisión se regirá por lo establecido en el

Código Municipal Ley N° 7794.

Artículo 15.- Facultad remodeladora de la Municipalidad. De conformidad con el artículo 53 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240, para efectos de Renovación Urbana la Municipalidad tendrá facultades de abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado.

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

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

Artículo 16.- Aplicación de instrumentos de gestión del suelo. Con el objetivo de promover la inversión y ejecución en los Proyecto de Renovación Urbana, la Municipalidad podrá hacer uso de los siguientes instrumentos de Gestión del Suelo:

Prácticas Incentivables.

- 2) Concesión de Potencial Edificable por Inversión en Espacio Público.
- 3) Reajuste de Terrenos.
- 4) Constitución de Sociedades Públicas de Economía Mixta para la Renovación Urbana.
- 5) Contribuciones especiales.

Para la aplicación de estos instrumentos, la Municipalidad definirá las metodologías adecuadas, con base en la norma supletoria existente.

Artículo 17. Prácticas incentivables. La Municipalidad establecerá incentivos para los Planes de Renovación Urbana que promuevan alguna de las siguientes prácticas:

- 1) Donación de terrenos al gobierno local para uso público.
- 2) Restauración de inmuebles patrimoniales de interés municipal y nacional, así como los

declarados bienes inmuebles de interés histórico arquitectónico. Renovación Urbana 23

- 3) Mayor cesión de área para espacio público, de lo establecido en la norma.
- 4) Integración de cauces de ríos y quebradas al Proyecto.
- 5) Provisión de vías peatonales, vehiculares y ciclovías.
- 6) Implementación de usos mixtos en el Proyecto.
- 7) Edificación de equipamiento público para educación o salud.
- 8) Sustitución de actividades no permitidas o no conformes, según lo establecido en el Reglamento de Zonificación y los parámetros particulares de cada zona.
- 9) Instalación de equipamiento urbano.
- 10) Implementación de sistemas de ahorro energético, generación de energías limpias, reutilización de agua.

Artículo 18. Definición de incentivos. Ante la realización de una o varias de las prácticas Incentivables establecidas en el artículo anterior, la Municipalidad podrá determinar, previa verificación de la normativa aplicable para cada caso concreto y la capacidad de carga del sector, la posibilidad de que se utilicen uno o varios de los siguientes incentivos en los planes de renovación urbana:

- 1) Mayor cobertura.
- 2) Mayor aprovechamiento de suelo.
- 3) Mayor altura.
- 4) Mayor densidad.
- 5) Mayor edificabilidad.
- 6) Simplificación de trámites.
- 7) Exoneración parcial o total de impuestos municipales.

Artículo 19. Concesión de mayor edificabilidad por inversión en espacio público. La Municipalidad podrá conceder mayor edificabilidad en bienes inmuebles, en tanto se realice una inversión directa en obras determinadas por ésta como de interés público, que podrán ser áreas de parque, facilidades comunales, espacios públicos o infraestructura urbana. Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de los porcentajes de superficie establecidos para espacios públicos en

la Ley de Planificación Urbana. La Municipalidad determinará la metodología de cálculo que garantice un reparto equitativo de cargas y beneficios, con base en la norma supletoria.

Artículo 20. Reajuste de terrenos. El reajuste de terrenos se realizará según lo dispuesto en los artículos 52 y 53 de la Ley de Planificación Urbana.

Para la aplicación de este instrumento, la Municipalidad deberá establecer un Modelo de Reparto de Cargas y Beneficios, así como verificar la suscripción de un Convenio de Reparto de Cargas y Beneficios para cada Plan de Renovación Urbana, que deberá cumplir con lo indicado en los artículos 20, 21 y 22 del presente Reglamento y podrá ajustarse a la normativa supletoria existente.

Artículo 21. Modelo de reparto de cargas y beneficios. En los Planes de Renovación Urbana en que se aplique el reajuste de terrenos, la Municipalidad implementará un Modelo de Reparto de Cargas y Beneficios equitativo, de manera que los participantes, públicos o privados de la operación, reciban beneficios proporcionales al aporte inicial efectuado. Dicho modelo regirá para todo el cantón.

Artículo 22. Metodología para el modelo de reparto de cargas y beneficios. Para realizar el Modelo de Reparto de Cargas y Beneficios, la Municipalidad tomará en cuenta lo siguiente:

- 1) Definir el aporte inicial de cada uno de los participantes, incluyendo el avalúo del costo individual de cada propiedad y otras inversiones de uso público tales como infraestructura, áreas de parque y facilidades comunales
- 2) Identificar el área bruta, que corresponde a la totalidad del predio que será sujeto a reajuste de terrenos.
- 3) Delimitar el área neta, que corresponde al área bruta menos las restricciones urbanísticas y ambientales del predio.
- 4) Determinar el área urbanizable, que corresponde al área neta menos las cesiones públicas, de acuerdo con el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.
- 5) Verificar el uso del suelo de los predios objeto del reajuste, con base en el Reglamento de zonificación de este PRU.
- 6) Calcular el aumento del valor de los bienes inmuebles que resulten de la operación del Reajuste

del Terrenos.

Artículo 23. Convenio de reparto de cargas y beneficios. El actor que promueva el uso del instrumento de reajuste de terreno en su Plan de Renovación Urbana presentará un Convenio de Reparto de Cargas y Beneficios específico, que presentará la Municipalidad e incluirá como mínimo los siguientes elementos, según la naturaleza del Plan:

- 1) Delimitación del área bruta sujeta al reajuste.
- 2) Identificación de la configuración predial existente.
- 3) Identificación de las restricciones urbanísticas y ambientales obligatorias, densidad y usos del suelo de acuerdo con la reglamentación de este PRU.
- 4) Definición de las cesiones para la trama vial, espacio público y equipamiento urbano, según lo establecido en la reglamentación de este PRU.
- 5) Delimitación del área neta sujeta al reajuste, con base en el mapa de zonificación de este PRU.
- 6) Valor inicial del suelo y definición de los aportes respectivos.
- 7) Costo de construcción de las cesiones, en caso de que existan edificaciones.
- 8) Definición de las partes que deberán asumir los costos previamente identificados y atribuibles al reparto de cargas.
- 9) Incentivos Urbanísticos.
- 10) Reparto de los beneficios entre los diferentes participantes.

Artículo 24. Sociedades públicas de economía mixta para la renovación urbana. La Municipalidad podrá establecer y participar de sociedades públicas de economía mixta para la gestión específica de los Planes de Renovación Urbana y para la proyección urbanística del cantón, conforme al Código Municipal, y la Ley Reguladora de la Actividad de las Sociedades Públicas de Economía Mixta.

El objetivo de estas sociedades es establecer el modelo de gestión conjunto entre el sector público y privado, para Planes de Renovación Urbana. Además, facilitará la compra de terrenos para la construcción de equipamiento urbano, vivienda, áreas verdes y recreativas.

El modelo de gestión que se implemente a través de la sociedad deberá seguir los lineamientos y parámetros de este Reglamento, en especial procurará el reparto equitativo de cargas y beneficios

en las operaciones urbanísticas.

Artículo 25. Contribuciones especiales. Cuando la Municipalidad invierta en obra pública y mejoras urbanas que beneficien a la comunidad, podrá establecer un tributo que no debe tener un destino ajeno a la financiación de las obras públicas. Esto con la intención de recuperar la inversión inicial realizada. Las Contribuciones Especiales se deben aplicar según lo establecido en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios, la Ley de Planificación Urbana y el Código Municipal.

Artículo 26. Zonificación. En el presente PRU se tiene identificadas y delimitadas las zonas de renovación urbana, señaladas en el mapa de zonificación; son las siguientes:

1. **Área de influencia del Ferrocarril.**
2. **Centro Urbano del distrito de Cot**
3. **Asentamiento informal e irregular Calle “Chinchilla Vieja”**

Artículo 27. Reservas de suelo. Las reservas mínimas para derechos de vía, áreas verdes y comunales y facilidades serán de acuerdo con el Plan de Renovación Urbana, cuyas áreas o porcentajes mínimos por vía de excepción podrán ser menores a lo establecido según el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones de INVU (VER CAP VII), y el Reglamento de Mapa Oficial de este PRU.

TÍTULO QUINTO

REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL DEL CANTÓN DE OREAMUNO

Artículo 1. Las disposiciones de esta reglamentación tienen por objeto establecer las bases para la ejecución de una política integral de protección y conservación del patrimonio arquitectónico y cultural del cantón de Oreamuno. Lo anterior, en apego a la Ley N° 7555 "Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica" y su Reglamento. Al respecto se establece:

- “Interés público. Toda actividad relacionada con la investigación, conservación,

protección, restauración, rehabilitación, mantenimiento, divulgación y educación en favor del patrimonio histórico arquitectónico del país es de interés público, por tal motivo todo ciudadano y autoridad, se encuentran en el deber ineludible de respetar los alcances de la Ley y el presente Reglamento, así como de exigir su cumplimiento.” (Art. 4° del Reglamento a la Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica).

Artículo 2. La aplicación de las disposiciones previstas en este reglamento corresponderá a la Municipalidad de Oreamuno a través de su Departamento de Desarrollo y Control Urbano; que en lo pertinente coordinará con el Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura y Juventud.

Artículo 3. El Mapa del Inventario correspondiente definirá los límites del denominado Patrimonio Histórico de Oreamuno. El Patrimonio Construido comprenderá todos aquellos bienes y/o espacios que, por sus características artísticas o históricas, sean o hayan sido afectados, en los términos de la Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica N° 7555, y que son o formarán parte del patrimonio histórico arquitectónico del Estado.

La Municipalidad, bajo coordinación con el Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, registrará la restauración, rehabilitación, mantenimiento y adecuación de los inmuebles patrimoniales inscritos en Oreamuno, así como los del patrimonio construido que corresponda, en los términos de las disposiciones vigentes en el municipio.

Artículo 4. La Ley de Patrimonio Histórico - Arquitectónico de Costa Rica N° 7555, la Ley de Construcciones N° 833 y su reglamento, Ley de Planificación Urbana N° 4240 y las restantes disposiciones de este POT, serán de aplicación supletoria de las presentes disposiciones. Por tanto; en todos los aspectos que no se contemplen en este reglamento; se aplicará la legislación supra citada.

Artículo 5. Para los efectos de lo previsto en este Título se entenderá por:

- a. Arquitectura Contextual: Todas aquellas construcciones del presente siglo y siglos anteriores, cuyas características se integran a la imagen urbana.

- b. **Arquitectura Histórica:** Los bienes inmuebles que conservan elementos arquitectónicos propios de la época en que fueron construidos, aun cuando con alteraciones son adecuados dentro de la escala local.
- c. **Arquitectura Relevante:** Aquellos bienes inmuebles cuyos elementos arquitectónicos, característicos de la época en que fueron construidos y su proporción, destaca del conjunto.
- d. **Arquitectura Religiosa:** Iglesias, mausoleos y cementerios que por sus características arquitectónicas y artísticas deben de ser conservados.
- e. **Arquitectura Vernácula:** Arquitectura sin arquitecto que tiene raíces autóctonas y exhibe elementos tradicionales de nuestro paisaje construido heredado.
- f. **Equipamiento Urbano Tradicional:** Se refiere a las edificaciones como mercado, teatros, estadios, hospitales, escuelas, plazas y jardines producto de su momento artístico e histórico.
- g. **Escena Urbana Interior:** Vivencia del espacio público, dentro la ciudad y la relación particular de los distintos componentes urbanos, edificios, hitos, barreras, nodos, sendas, postes, mobiliario que permiten identificar la imagen de la ciudad y su valor constitutivo.
- h. **Hitos:** Todos aquellos elementos particulares que caracterizan el imaginario urbano a la ciudad.
- i. **Mobiliario Urbano:** Elementos o estructuras de carácter público complementarias a los edificios que permiten el buen uso, disfrute y orden del espacio urbano. Entre ellos se destacan kioscos, escampaderos, botes de basura, bancas, postes de iluminación, señalética, barandas, bebederos, rampas, pasamanos y todo aquello que sirve de extensiones del hombre para el buen uso de los espacios públicos.

- j. Nodos Urbanos: Lugar de encuentro de gran valor espacial, donde desembocan calles y avenidas normalmente rodeado de edificios o elementos del paisaje urbano de gran relevancia.
- k. Paisaje Natural: Todo entorno desprovisto de construcciones o infraestructuras que compitan con la cobertura vegetal o estado natural del sitio, compuesto por montañas, ríos, bosques y accidentes topográficos propios de nuestro territorio. Normalmente es el telón de fondo de todo nuestro entorno construido.
- l. Paisaje Rural: Toda escena urbana ubicada entre zonas de producción y paisajes naturales normalmente caracterizada por una menor densidad de ocupación humana.
- m. Paisaje Urbano: Toda escena entre, con y desde los edificios y espacios públicos dentro de la ciudad y en el perímetro de esta.
- n. Plazas y Parques: Espacios públicos de alto significado histórico abiertos y de encuentro que configuran el espacio urbano de la ciudad donde desembocan los recorridos peatonales y se amalgama la identidad o imaginario urbano de los habitantes de la ciudad.
- o. Valores culturales: Los elementos ideológicos e intelectuales que tengan interés para los habitantes, desde el punto de vista de tradición, costumbres, producción, ciencia, técnica o cualquier otro, que por sus características deban de ser adscritos al patrimonio cultural.

Artículo 6. Los proyectos arquitectónicos de obras de restauración o adaptación en los inmuebles y monumentos protegidos por el presente reglamento, se autorizarán previamente por el Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura y Juventud, y será aprobado por el Departamento de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad, si se respetan características tipológicas originales de los mismos, tales como: proporción, altura, escala y procedimientos de construcción, elementos ornamentales y los demás que armonicen con el contexto.

Artículo 7. La Municipalidad, en cualquier momento podrá ordenar la suspensión de las obras que no reúnan las condiciones requeridas conforme a la Ley de Patrimonio Histórico - Arquitectónico de Costa Rica N° 7555 y, o cuando se ejecuten sin las autorizaciones y requisitos establecidos.

Artículo 8. Cuando una obra de construcción se encuentre dentro de un radio de 200 m a partir de un sitio reportado, la zona es considerada de interés arqueológico por el Museo Nacional de Costa Rica. Por lo tanto; ante la presencia de cualquier indicio de estructuras o actividades de culturas prehispánicas, los trabajos deberán ser suspendidos, se deberá comunicar de inmediato a la autoridad local y dar parte a la Dirección del Museo Nacional de Costa Rica, en concordancia con lo establecido en la Ley de Protección al Patrimonio Arqueológico Nacional N° 6703. artículo 13: “Si al realizar excavaciones, para ejecutar obras públicas o privadas, fueren descubiertos objetos arqueológicos, por el propio dueño o por terceros, los trabajos deberán de ser suspendidos de inmediato y los objetos puestos a la disposición de la Dirección del Museo Nacional de Costa Rica”.

Artículo 9. Tanto para movimientos de tierra mayores a 300 m³ como para obras con área superior a 500 m² de construcción; se debe gestionar ante SETENA la viabilidad ambiental, cuya evaluación incluye el estudio de impacto a bienes arqueológicos según lo dictado en la Ley de Protección al Patrimonio Arqueológico Nacional N° 6703.

Artículo 10. El diseño y colocación de anuncios publicitarios deberá respetar la composición, homogeneidad y armonía de los inmuebles en los que se coloquen, de acuerdo con los artículos siguientes.

Artículo 11. La colocación de los anuncios publicitarios en edificaciones declaradas como patrimonios históricos se sujetará a los siguientes ordenamientos:

- a. Los colores deberán armonizar con los de la fachada del inmueble y su entorno.
- b. No podrá sobrepasar un 10% de cobertura del área de las fachadas.
- c. No podrán ser adosados o pintados en los macizos de la fachada.
- d. Se prohíbe cualquier rótulo que cambie la fisonomía del edificio o compita con su estilo

- arquitectónico.
- e. Se prohíbe la colocación de rótulos luminosos.
 - f. Se prohíbe la colocación de toldos con publicidad incorporada.
 - g. Se prohíbe la publicidad sobre el techo del edificio.
 - h. Únicamente podrá publicitarse el comercio propio del inmueble.

TÍTULO SEXTO

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO DEL CANTÓN DE OREAMUNO

Artículo 1. Objetivos y clasificación de los suelos y los tipos de usos de suelo.

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

- a. Definir el uso de la tierra a través de manchas reconocibles con el fin de orientar el desarrollo deseado y el crecimiento ordenado de las diferentes actividades que se realizan y se lleven a cabo en la jurisdicción del cantón.
- b. Definir las áreas de crecimiento urbano y de servicios de distritos rurales protegiendo adecuadamente su identidad rural y los paisajes agroturísticos, de conformidad con el modelo de ciudad de Plan GAM 2013-2030, el cual consiste en promover Centralidades Densas Integrales (CDI's).
- c. Definir zonas de regeneración urbana que permitan a la administración municipal impulsar proyectos de mejora barrial, proyectos habitacionales y proyectos asociados a la movilidad integrada.
- d. Establecer los diferentes tipos del uso de suelo acordes al presente PRU.
- e. Establecer un desarrollo urbano sostenible, integrando y mezclando los usos de suelo con tramas y ejes verdes.
- f. Establecer una red de nodos funcionales debidamente equipados con servicios públicos, salud, educación, recreación e infraestructura, que refuercen el concepto de barrio, la identidad local y cohesión de la comunidad y evitar así la conurbación.
- g. Lograr una mejor integración de los diferentes tipos de usos de suelo y su entorno, y consecuentemente obtener un desarrollo más equilibrado y sostenible.

- h. Potenciar con el uso de suelo propuesto el fortalecimiento de la infraestructura existente y la creación de nuevas infraestructuras.
- i. Regular la intensidad y la cobertura con que las diferentes actividades se desarrollen en el suelo urbanizado y urbanizable, así como, la relación con el paisaje y en el paisaje.
- j. Regular las diferentes actividades que se desarrollan en el cantón y contribuir a la consolidación de las diferentes áreas de crecimiento urbano, de acuerdo con su vocación, uso predominante, funcionalidad y morfología del territorio.

Artículo 2. Tipos de usos de suelo según la actividad a realizar.

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

Usos conformes. Son todas aquellas actividades y obras de edificación acordes sin ninguna condición o restricción con los requisitos y parámetros de acuerdo con cada zona en particular, así como los lineamientos de este PRU y la legislación vigente.

Usos no conformes. Son todas aquellas actividades y obras de edificación que no son permitidas en determinadas zonas, por su incompatibilidad porque no se ajusten a los requisitos y lineamientos del PRU como de la legislación vigente.

- a) Usos no conformes tolerados. Son todas aquellas actividades y obras de edificación existentes a la fecha de entrada en vigor de este PRU, pero que no son compatibles con sus requisitos y lineamientos.
- b) La declaratoria de uso no conforme tolerado procederá para todas aquellas actividades y obras de edificación que no siendo conformes están en alguno de los siguientes casos:
 - a. Cuando exista licencia municipal de funcionamiento (patente) vigente para la actividad solicitada.
 - b. Cuando exista licencia de construcción o remodelación para la actividad solicitada y la construcción o ampliación se haya realizado de acuerdo con la licencia de construcción respectiva, anterior a este PRU.

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

- a) Cuando las obras correspondan a trabajos de mantenimiento de lo existente y que no

impliquen crecimiento o cambios sustanciales de la estructura primaria.

- b) Cuando el inmueble sea declarado de valor histórico, cultural o patrimonial por la institución competente.
- c) Cuando las remodelaciones sean necesarias para cumplir con normas ambientales, de seguridad, de salud e higiene.
- d) Cuando el inmueble sufra daños por situaciones de fuerza mayor (naturales).

Uso Condicionado. Son todas aquellas actividades y obras de edificación que pueden darse en una zona; siempre que cumplan con las condiciones establecidas por la Municipalidad y/o Ministerio de Salud tales como: criterios ambientales, confinamiento de molestias dentro de la propiedad, vocación de uso de suelo, indicaciones urbanísticas propias de la actividad como estacionamientos, retiros, cumplimiento de la ley 7600, publicidad sobre la vía, sin detrimento de la normativa vigente. Además de que se ajusten a las disposiciones establecidas por el tipo de patente otorgado por la municipalidad de Oreamuno.

Las actividades que se presenten como uso condicional deben ser compatibles con la zona y debe prevalecer el criterio técnico. Quedarán englobados en este grupo los usos complementarios; es decir, todas aquellas actividades y obras de edificación para comercio y servicios afines a la zonificación y que atienden las necesidades cotidianas de la población en un barrio, ciudadela o urbanización. En esta clasificación se establecen algunos casos especiales:

Uso Temporal: Es la condición que se otorga para actividades o estructuras de índole temporal y por un período máximo de 30 días naturales. La solicitud deberá presentarse con al menos un mes de antelación a su realización y/o ejecución. Los certificados que se otorguen son personalísimos y la actividad deberá cumplir con la legislación vigente para cada caso en particular. Esta condición podrá ser prorrogable hasta por un período igual y consecutivo, previa solicitud que se deberá gestionar ocho días antes de su vencimiento.

Usos no listados: Todos los usos o actividades que no estén especificadas en la tabla de usos conformes; podrán ser permitidos previa revisión y valoración de estos sobre la zona y solo podrán autorizarse de manera condicional, o en su defecto, como no conformes.

Artículo 3. Límite Concurrente

Son aquellos inmuebles que se ubican en dos o más zonas, y que se podrá generalizar cualquiera de ellos siempre y cuando se analicen las siguientes condiciones:

- a) Análisis de limitantes y potencialidades ambientales e IFA's. (No se permitirá en zonas de muy alta Fragilidad y de alta Fragilidad asociada a altas pendientes (mayores al 30%), potencial de deslizamientos o inundación; tampoco en la zona del tubo de flujo)
- b) Conformidad de las zonas colindantes siempre y cuando la zona limítrofe no sea de zonas de protección o agropecuarias y no represente molestias.
- c) Que el predio no colinde o sea cruzado por el límite de contención del GAM.

Cuando ambas zonas limítrofes sean compatibles, podrán mantenerse ambos usos de suelo bajo la definición de uso mixto, siempre y cuando la zona limítrofe no sea zona de protección o agropecuarias. Cuando el uso que se generalice afecte más de 75% se podrá autorizar se extienda al 100% del inmueble, siempre y cuando la zona limítrofe no sea zonas de protección o agropecuarias.

En este caso, la Municipalidad a través de su Departamento de Desarrollo y Control Urbano decidirá con base en el análisis técnico correspondiente; cuál tipo del uso de suelo se certifica como conforme.

Artículo 4. Adecuación de parámetros urbanísticos para aquellos lotes existentes que no cumplen con el área mínima.

Los parámetros urbanísticos para lotes o fincas y las obras existentes que no cumplen con el área mínima, se asignarán de manera proporcional al tamaño del lote con referencia de la zona de baja densidad. Esta condición se aplicará únicamente en zonas de uso agropecuario y/o rural previo estudio de cada caso en particular y salvaguardando la vocación agrícola de la zona y no es aplicable al parámetro de segregación mínima. Lo mismo aplicará para remodelación o ampliación de construcciones existentes en lotes con parámetros inferiores a los indicados en éste PRU.

Artículo 5. Justificación de la propuesta de zonificación de los usos de suelo.

De conformidad con el análisis de la tierra urbanizada y urbanizable del cantón; los usos predominantes de la tierra por zona son los que se describen en los siguientes artículos, indicando su objetivo y haciendo alusión a los parámetros y usos a permitir por zona.

Adicionalmente estas zonas vienen identificadas en el mapa de zonificación propuesto; y los

parámetros establecidos acorde a las características de cada zona, en asocio al componente ambiental, y uso correspondiente se detallan en las fichas urbanísticas incluidas al final de este documento, compuestas por tablas de parámetros y su correspondiente mapa de zonificación.

Los parámetros establecidos para cada sector y recogidos en las tablas mencionadas son los siguientes: uso, simbología, segregación mínima de la propiedad, densidad de viviendas por hectárea (viv/ha) (en modo vertical y horizontal), altura máxima de edificación, frente mínimo, cobertura máxima y retiros (frontal, posterior y lateral).

Para la elaboración del mapa de zonificación propuesto, además de todos los lineamientos establecidos en las Directrices Metropolitanas (Plan GAM 2013-2030) que forman parte de este PRU, se han incorporado los estudios y mapas de Índice de Fragilidad Ambiental (IFA), además de las zonas de alto riesgo por amenaza; determinadas por la Municipalidad de Oreamuno y Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias.

Artículo 6. Descripción de las zonas de usos y sus parámetros.

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

6.1 Zona de uso residencial

1. Objetivos.

- 1.1. Albergar la población existente y futura del cantón.
- 1.2. Promover la densificación, el aprovechamiento del suelo y el crecimiento en altura de los centros urbanos en asocio a la infraestructura existente o proyectada y el paisaje.
- 1.3. Controlar los crecimientos lineales y dispersos.
- 1.4. Evitar la expansión innecesaria de los límites urbanos y promover el crecimiento ordenado de los núcleos urbanos.
- 1.5. Incentivar los Centros Integrales Densamente Poblados (CDI's) definidos en Plan GAM 2013-2030.

2. Parámetros

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

Para cualquier categoría de densidad de uso residencial, el diseño de la infraestructura básica debe

calcularse en función de la máxima densidad de la zona correspondiente, ya sea para un nuevo desarrollo urbanístico o por renovación urbana.

6.1.1 Zona residencial baja densidad (ZRBD)

Densidad horizontal 48 viv/ha Densidad vertical 143 viv/ha	
Sector que la compone	S-1
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar, multifamiliares únicamente horizontales, Usos institucionales, comunales y de servicios. Ver tabla de usos (Anexo 2)
Usos no conformes	Todos aquellos que no sean el uso residencial, institucional o de servicios y no se puedan autorizar como uso condicional. Además, cualquier uso – incluido el uso residencial- en propiedades que se encuentren dentro del área de influencia de nacientes. Ver tabla de usos (Anexo 2)
Usos no conformes tolerados	Son todos aquellos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente PRU.
Usos condicionales	Se podrán autorizar usos tales como, servicios básicos, comercio básico, micro y pequeñas empresas, siempre y cuando estos cumplan con los correspondientes requisitos previstos en ese uso y previo estudio técnico del profesional correspondiente que acredite el confinamiento de todo tipo de molestias que pueda generar la actividad. Ver tabla de usos (Anexo 2)

Parámetros	Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector. Ver tabla de parámetros (Anexo 1)
------------	--

6.1.2 Zona residencial media densidad (ZRMD)

Densidad horizontal 83 viv/ha Densidad vertical 333 viv/ha.	
Sector que la compone	S-2
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar y multifamiliar. Usos institucionales, comunales y de servicios. Ver tabla de usos (Anexo 2)
Usos no conformes	Son todos aquellos que no sean el uso residencial, institucional o de servicios y no se puedan autorizar como uso condicional. Además, cualquier uso – incluido el uso residencial- en propiedades que se encuentren dentro del área de protección de nacientes. Ver tabla de usos (Anexo 2)
Usos no conformes tolerados	Son todos aquellos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente PRU.
Usos condicionales	Se podrán autorizar usos tales como servicios públicos, centros comunales, comercio básico, siempre y cuando estos cumplan con los correspondientes requisitos previstos en ese uso y previo estudio técnico del profesional correspondiente que acredite el confinamiento de todo tipo de molestias que pueda generar la actividad. Ver tabla de usos (Anexo 2)

Parámetros	Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector. Ver tabla de parámetros (Anexo 1)

6.1.3 Zona residencial alta densidad (ZRAD)

Densidad horizontal 90 viv/ha Densidad vertical 357 viv/ha	
Sector que la compone	S-3
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar y multifamiliar. Usos institucionales, comunales y de servicios. Ver tabla de usos (Anexo 2)
Usos no conformes	Son todos aquellos que no sean el uso residencial, institucional o de servicios y no se puedan autorizar como uso condicional. Además, cualquier uso – incluido el uso residencial- en propiedades que se encuentren dentro del área de protección de nacientes. Ver tabla de usos (Anexo 2)
Usos no conformes tolerados	Son todos aquellos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente PRU.
Usos condicionales	Se podrán autorizar usos tales como servicios públicos, centros comunales, comercio básico, siempre y cuando estos cumplan con los correspondientes requisitos previstos en ese uso y previo estudio técnico del profesional correspondiente que acredite el confinamiento de todo tipo de molestias que pueda generar la actividad.

	Ver tabla de usos (Anexo 2)
Parámetros	Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector Ver tabla de parámetros (Anexo 1)

6.2 Zona de uso mixto

6.2.1 Zona de uso mixto Residencial, Comercial y Servicios (ZMR)	
Sector que la compone	S-4
Objetivos	Conservar la dinámica urbana durante todo el día, favorecer el uso comercial y de servicios en espacios también ocupados por vivienda. Consolidar estas zonas como los principales centros de actividad comercial y de servicios, compatibles con la vivienda. Ver tabla de usos (Anexo 2)
Usos conformes	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, comercio y servicios. Aquellos usos relacionados con actividades comerciales y de servicios públicos y privados que no produzcan ruido ni malos olores o contaminación visual y que atiendan a las necesidades primarias de la comunidad. En caso de conflicto prevalecerá el uso dominante. Ver tabla de usos (Anexo 2)
Usos no conformes	Todos aquellos que no correspondan a los usos conformes (Residencial, Comercial y Servicios) o que produzcan alteraciones ambientales o perturbación social. Además, cualquier uso – incluido el uso Residencial, Comercial y Servicios - en propiedades que se encuentren dentro del área

	<p>de protección de nacientes.</p> <p>Ver tabla de usos (Anexo 2)</p>
Usos no conformes tolerados	<p>Son todos aquellos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente PRU.</p> <p>Para la renovación o trámite de licencia para locales de uso no conforme tolerado, se aplicará lo establecido en la Ley vigente en dicha materia.</p>
Usos condicionados	<p>Se incluyen en esta categoría talleres artesanales y de micro y pequeña industria inofensiva de acuerdo con el Reglamento de Higiene Industrial y sus reformas o normas que lo sustituyan, y la legislación sobre PYMES.</p>
Parámetros	<p>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector.</p> <p>Ver tabla de parámetros (Anexo 1)</p>
6.2.2 Zona de uso mixto Industrial, Comercial y Servicios (ZMI)	
Sector que la compone	S-5
Objetivos	<p>Con el fin de conservar la dinámica urbana durante todo el día, favorecer el uso comercial y de servicios en espacios también ocupados por la industria. Consolidar estas zonas como los principales centros de actividad comercial y de servicios, compatibles con la industria inofensiva.</p>
Usos conformes	<p>Industriales, en el caso de los usos comerciales y de servicios serán los afines a los usos industriales. En caso de conflicto prevalecerá el uso industrial.</p> <p>Ver tabla de usos (Anexo 2)</p>
Usos no conformes	<p>Todos aquellos que no correspondan a los usos conformes (Industrial, Comercial y Servicios) o que sean incompatibles con los usos existentes o predominantes. Además, cualquier</p>

	<p>uso – incluido el uso mixto Industrial, Comercial y Servicios - en propiedades que se encuentren dentro del área de protección de nacientes.</p> <p>Ver tabla de usos (Anexo 2)</p>
Usos no conformes tolerados	<p>Son todos aquellos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente PRU, aun cuando sean incompatibles con la zona.</p>
Usos condicionados	<p>Ver tabla de usos (Anexo 2)</p>
Parámetros	<p>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector.</p> <p>Ver tabla de parámetros (Anexo 1)</p>
6.3 Zona de uso Público Institucional (ZPI)	
Sector que la compone	S-6
Objetivos	<p>Consolidar los usos institucionales que ofrecen servicios públicos y comunales.</p>
Usos conformes	<p>Aquellos que presten servicios institucionales y comunales, tales como centros de salud, educativos, seguridad, centros universitarios, bibliotecas, museos, centros de reunión, instituciones públicas, municipalidades e instalaciones comunales y culturales, tribunales de justicia, correos, telecomunicaciones, Cruz Roja, Policía, Bomberos y similares. Instituciones bancarias, e instalaciones recreativas, instalaciones asociadas a la movilidad y culturales como cines, teatros y similares.</p> <p>Ver tabla de usos (Anexo 2)</p>
Usos no conformes	<p>Todos aquellos que no correspondan a los usos conformes (Publico Institucional) o que sean incompatibles con los usos</p>

	<p>existentes o predominantes. Además, cualquier uso – incluido el público institucional – en propiedades que se encuentren dentro del área de protección de nacientes</p> <p>Ver tabla de usos (Anexo 2)</p>
Usos condicionales	<p>Se podrán permitir usos tales como restaurantes, sodas y servicios personales afines a los servicios señalados como uso conforme.</p> <p>Ver tabla de usos (Anexo 2)</p>
Parámetros	<p>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector.</p> <p>Ver tabla de parámetros (Anexo 1)</p>
6.4 Zona de Uso Recreativo y Deportivo (ZRD)	
Sector que la compone	S-7
Objetivos	<p>Identificar las zonas de ocio y esparcimiento, tales como zonas verdes, parques regionales, urbanos, áreas recreativas, parques, plazas, instalaciones deportivas, zonas de encuentro, áreas comunales, para buscar encadenamientos verdes y recreativos.</p>
Usos conformes	<p>Instalaciones deportivas, piscinas, gimnasios, vestidores, canchas deportivas y todas aquellas actividades que faciliten el esparcimiento espiritual, turístico, deportivo y el tránsito peatonal. Ver tabla de usos (Anexo 2)</p>
Usos no conformes	<p>Todos aquellos que no estén incluidos como uso conforme o condicional.</p> <p>Ver tabla de usos (Anexo 2)</p>
Usos condicionales	<p>Todas aquellas facilidades que complementan el uso conforme como sodas, casetas de vigilancia, núcleos de servicios sanitarios, oficinas institucionales, actividades comunales.</p>

	Ver tabla de usos (Anexo 2)
Parámetros	Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector. Ver tabla de parámetros (Anexo 1)
6.5 Zona Agropecuaria (ZAG)	
Sector que la compone	S-8
Objetivos	Preservar y consolidar la actividad agrícola, pecuaria y forestal existente o futura. Cumplir funciones de contención del crecimiento urbano o para el aprovechamiento de áreas muy restrictivas para ser urbanizadas, así como del fortalecimiento del paisaje, de la calidad ambiental del cantón.
Usos conformes	Todos aquellos usos relacionados con la actividad agrícola, pecuaria y forestal y actividades complementarias: comercio de la actividad agrícola, agroindustria, bodegas, instalaciones de riego, granjas avícolas, porcinas y vivienda unifamiliar aislada (siempre ligada a la actividad agropecuaria). Proyectos turísticos y ecoturísticos de bajo impacto, comercio afín a la actividad turística (Servicios de alimentación, ventas de souvenirs y productos propios de la zona, estacionamientos o áreas de parqueo) y todos los usos indicados en el decreto 37911 y sus reformas y normativa que lo sustituyan. Ver tabla de usos (Anexo 2)
Usos no conformes	No se permitirán urbanizaciones, condominios ni conjuntos residenciales. Industria ni comercio que no esté ligado a la actividad, ni otro uso que no se haya mencionado como uso conforme. Además, cualquier uso – incluido el uso agropecuario – en propiedades que se encuentren dentro del área de protección de nacientes.

	Ver tabla de usos (Anexo 2)
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente PRU.
Usos condicionales	Actividades ligadas a la zona agropecuaria y que estén dentro de lo indicado como uso no listado. Ver tabla de usos (Anexo 2)
Parámetros	Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector. Ver tabla de parámetros (Anexo 1)
6.6 Zona Rural (ZR)	
Sector que la compone	S-9
Objetivos	Establecer pequeñas centralidades periféricas en zonas de vocación agropecuaria donde existan asentamientos establecidos, para garantizar un ordenamiento adecuado, propiciar un estilo de vida digno para los pobladores de esos sitios y evitar la migración de la fuerza laboral agrícola a los grandes centros de población.
Usos conformes	Todos aquellos usos relacionados con la actividad rural, y consolidación de centros periféricos (comercio y servicios básicos), garantizando no perder la conectividad con la Zona Agropecuaria del Cantón de Oreamuno. Vivienda unifamiliar. Ver tabla de usos (Anexo 2)
Usos no conformes	Los que no se relacionan con la actividad agraria. Además, cualquier uso – incluido el uso Rural – en propiedades que se

	<p>encuentren dentro del área de protección de nacientes</p> <p>Ver tabla de usos (Anexo 2)</p>
Usos no conformes tolerados	<p>Aquellos usos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente PRU.</p>
Usos condicionales	<p>Actividades ligadas a la zona rural y que estén dentro de lo indicado como uso no listado.</p> <p>Ver tabla de usos (Anexo 2)</p>
Parámetros	<p>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector.</p> <p>Ver tabla de parámetros (Anexo 1)</p>
6.7 Zona de protección (ZP)	
Sector que la compone	S-10
Objetivos	<p>Al ser terrenos ubicados en zonas frágiles, determinadas por los Índices de Fragilidad Ambiental, los cuales tiene por objetivo reforestar con usos exclusivamente con fines turísticos, científicos y recreativos, no aptos para el emplazamiento de infraestructuras a gran escala debido a sus condiciones físico-ambientales, se destinarán a conservación, regeneración y protección de los recursos existentes, pudiendo ser en parte utilizados para la recreación y para actividades turísticas de baja impacto.</p>
Usos conformes	<p>Protección y conservación, reforestación, investigación, turismo, recreación y manejo paisajístico y vivienda unifamiliar.</p> <p>Ver tabla de usos (Anexo 2)</p>
Usos no conformes tolerados	<p>Aquellos que se encontraban debidamente establecidos al entrar en vigor el presente PRU.</p>
Usos no conformes	<p>Cualquiera que no sea de protección, conservación y recreación.</p>

Usos condicionados	Ver tabla de usos (Anexo 2)
Parámetros	<p>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</p> <p>Para el emplazamiento de infraestructura turística de bajo impacto en la zona de protección, la Municipalidad se reserva el derecho de solicitar la aprobación del Instituto Costarricense de Turismo, así como la aplicación de la normativa vigente para los proyectos relacionados con servicios para atender al turismo del Ministerio de Salud, la Ley de Construcciones N° 833 y la aprobación de la SETENA.</p>
6.8 Zona de Interés Paisajístico (ZIP)	
Sector que la compone	S-11
Objetivos	<p>Recuperación y protección de las zonas con potencial interés paisajístico, protegiendo los recursos existentes a su alrededor, incluido el paisaje, entre las distintas zonificaciones del cantón.</p> <p>Potenciar la recreación y actividades turísticas de baja densidad, bajo un escenario paisajístico debidamente diseñado.</p>
Usos conformes	<p>Protección, recuperación, conservación, reforestación, recreación y manejo paisajístico.</p> <p>Ver tabla de usos (Anexo 2)</p>
Usos condicionados.	Se podrá autorizar el emplazamiento de obras de infraestructura de interés público (tanques de almacenamiento, casetas de vigilancia, caminos, servidumbres, miradores, obras

	<p>de retención o similares), así como vivienda unifamiliar, edificios educativos, de recreación, proyectos ecoturísticos de baja densidad, pequeños restaurantes y servicios complementarios con aprobación municipal, previo análisis para cada caso en particular y el respectivo estudio de Impacto Ambiental correspondiente, aprobado por la SETENA.</p> <p>Ver tabla de usos (Anexo 2)</p>
Usos no conformes tolerados	Los usos existentes podrán mantenerse en tanto se acoplen a lo establecido en el Reglamento de Paisaje de este PRU.
Usos no conformes	Cualquiera que no sea de protección, conservación y recreación o los indicados como usos conformes o no conformes tolerados. Además, cualquier uso – incluido el Interés Paisajístico – en propiedades que se encuentren dentro del área de protección de nacientes
Parámetros	<p>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector.</p> <p>Ver tabla de parámetros (Anexo 1)</p>

6.9 Zona de interés turístico o ecoturístico (ZIT)	
Sector que la compone	S-12
Objetivos	Establecer y resguardar los espacios y entornos propicios para la explotación sostenible de la actividad turística y ecoturística del cantón propiciando un ordenamiento en las actividades y servicios con Potencial interés de la actividad.
Usos conformes	Se podrá autorizar la construcción proyectos turísticos y ecoturísticos restaurantes y servicios complementarios

Usos no conformes tolerados	Aquellos que se encuentren debidamente establecidos al entrar en vigor el presente PRU.
Usos no conformes	Todos aquellos que no sean de uso turístico y no se pueden autorizar como uso condicional. Ver tabla de usos (Anexo 2)
Parámetros	Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector. Ver tabla de parámetros (Anexo 1)
	caprobación municipal, previo análisis para cada caso en particular y de ser requerido, el respectivo estudio de Impacto Ambiental correspondiente, aprobado por la SETENA. Además de residencia unifamiliar. Ver tabla de usos (Anexo 2)
Usos condicionados	Se podrán autorizar usos tales como: servicios públicos, centros comunales, comercio básico, siempre y cuando estos cumplan con los correspondientes requisitos previstos en ese uso y previa evaluación de la Municipalidad. Ver tabla de usos (Anexo 2)

Artículo 7. Desarrollo de actividades comerciales y de servicios.

Las actividades comerciales y de servicios únicamente se podrán desarrollar en lotes que tengan acceso directo a calle pública.

Artículo 8. Actividades con alto riesgo de contaminación ambiental (granjas avícolas y porcinas).

Para el desarrollo de actividades agropecuarias y agroindustriales con alto riesgo de contaminación ambiental, como las granjas avícolas y porcinas o aquellas que generen grandes cantidades de desechos orgánicos y/o químicos, así como los que señale el Ministerio de Salud, deberán cumplir los retiros señalados en sus obras o plantaciones. En estos casos se exige el Estudio de Impacto Ambiental. Además, debe respetarse lo indicado en los decretos ejecutivos numero 31088 reglamento sobre granjas avícolas y 37155-MAG reglamento sobre granjas porcinas sus reformas o normativa que lo sustituya y cualquier normativa que se relacione con el tema de actividades de alto riesgo de contaminación.

Artículo 9. Actividades agroforestales en sitios de riesgo ambiental y altas pendientes.

Las actividades agroforestales en sitios de riesgo o de altas pendientes, deberán emplear técnicas adecuadas para la conservación de suelos y agua, además de las indicaciones dadas en el reglamento de paisaje Municipal. Adicionalmente, para todas las actividades que se pretendan llevar a cabo sobre estos terrenos se exigirá la presentación de estudios de estabilidad del terreno y de capacidad soportante del suelo, debidamente respaldados por pruebas de laboratorio y además debe apegarse a la Ley de uso, manejo y conservación de suelos y su reglamento, sus reformas o normativa que lo sustituya.

Artículo 10. Vivienda en zona Agropecuaria

En caso de construcción de vivienda ligada a la actividad agropecuaria (Casa de peón, casa de guarda) queda sujeta a un área máxima de 42 m², el resto de la cobertura permitida en la zona (15%) será la destinada para las edificaciones y estructuras requeridas por la actividad agropecuaria o forestal.

Podrá permitirse una única vivienda con un máximo de 200 m² de huella constructiva; en hasta dos plantas, para uso del propietario de lotes o fincas ubicados dentro de la zona agropecuaria, considerándose esta como parte del 15 % de cobertura máxima establecida en este reglamento; dentro de la cual se incluyen también todos los usos conexos tales como trojas, bodegas para implementos agrícolas y maquinaria, casas de peones, y similares). Ver tabla de usos (Anexo 2).

En fincas ubicadas dentro de la zona de uso agropecuario que cuenten obligatoriamente con frente a camino vecinal debidamente e inventariado por la UTGV; se podrá autorizar la segregación de un máximo de dos lotes por finca, con frente a esta calle y un área mínima de 2000 m² y los parámetros que establece este reglamento de zonificación, previo estudio de cada caso en particular.

Artículo 11. Vivienda en Zona Rural

La construcción de vivienda en la zona rural queda sujeta a un área máxima de 90 m² de huella constructiva, en hasta dos plantas. El resto de la cobertura permitida en la zona será destinado a edificaciones y estructuras requeridas por la actividad agropecuaria. Considerando que las parcelas tendrán un área igual o mayor a 2000 m², y que la cobertura no sobrepase el 25% del área total de la propiedad. Incluyendo bodegas para implementos agrícolas, garajes para maquinaria, y similares y cualquier otro uso indicado en el decreto 37911 y sus reformas o normativa que lo sustituya.

Artículo 12. Segregación en Zona Rural

Para efectos de segregación en zona rural, todos los lotes resultantes deberán contar con frente a calle pública debidamente constituida.

Artículo 13. Edificaciones con declaratoria de patrimonio histórico arquitectónico.

Todas las edificaciones que se encuentren con declaratoria de patrimonio histórico arquitectónico se regirán bajo la normativa vigente y reglamento de patrimonio arquitectónico y cultural del plan regulador.

Artículo 14. Zonas afectadas por oleoductos o poliductos.

Los predios que son afectados por el paso de oleoductos y poliductos deberán presentar el alineamiento emitido por RECOPE.

Artículo 15. Cálculo de densidad

Dentro de la categoría de uso residencial, se distinguen tres rangos de ocupación que son: baja densidad, media densidad y alta densidad. Los parámetros de aprovechamiento para cada

intensidad del uso de suelo indicado son los siguientes:

Densidad Horizontal

(Viv/ha = vivienda por hectárea)

- a. Baja densidad 48 viv/ha.
- b. Media densidad 83 viv/ha.
- c. Alta densidad 90 viv./ha.

Densidad Vertical

(Viv/ha = vivienda por hectárea)

- a. Baja densidad 143 viv./ha.
- b. Media densidad 333 viv./ha.
- c. Alta densidad 357 viv./ha.

Para este tipo de uso; con el fin de consolidar el modelo urbanístico de ciudad compacta y densificada, liberar el mayor porcentaje de cobertura posible de los suelos y mantener de esa forma la mejor condición bajo los criterios de Viabilidad Ambiental, se especificarán más adelante los formatos particulares para alcanzar los rangos y los parámetros de desarrollo de esta categoría.

La densidad estará limitada al área mínima que se requiere para cada caso, tomando en cuenta los parámetros mínimos de este plan regulador.

La densidad está limitada al área mínima de drenaje que se requiere para cada caso

Artículo 16. Zona de protección:

Estas áreas presentan superficies no aptas para el desarrollo de infraestructura y que por sus condiciones físicas, legales o estratégicas deben ser objeto de protección.

Además, las zonas de protección que están establecidas por la Comisión Nacional de Prevención del Riesgo y Atención de Emergencias (CNE). Estas zonas por su nivel de vulnerabilidad y exposición a amenazas antrópicas y naturales no son aptas para el desarrollo de actividades económicas y urbanísticas.

Artículo 17. Sobre permisos en la zona de protección.

Se podrá autorizar el emplazamiento de obras de infraestructura de interés público (tanques de almacenamiento, casetas de vigilancia, caminos, servidumbres, miradores, refugios, obras de retención o similares), así como edificios educativos, de recreación y turismo naturalista de bajo impacto, previa aprobación municipal y del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

Artículo 18. Vivienda en zona de Protección.

La construcción de vivienda en la zona de protección queda sujeta a un área máxima de 90 m² de huella constructiva, en hasta dos plantas, El resto del 10% de la cobertura permitida en la zona será destinado a edificaciones y estructuras afines a las actividades vinculadas a la protección de los recursos naturales.

Artículo 19. Zona de interés paisajístico

El paisaje es un valioso integrante del bienestar y la calidad de vida de los ciudadanos, que, a su vez, no deben ser sobreexplotadas, ya que son paisajes naturales y culturales que contribuyen a la identidad local y regional, y representa un recurso económico ya que influye en la localización y desarrollo de determinadas actividades y en el precio del suelo.

Artículo 20. Propiedades de interés histórico arquitectónico y cultural.

Estas propiedades hacen referencia a monumentos, sitios, conjuntos, centros históricos e inmuebles de interés histórico y debe apegarse al reglamento de protección y conservación del patrimonio arquitectónico y cultural del cantón de Oreamuno

Artículo 21. Zonas de interés turístico o ecoturístico

Son zonas en cuyo entorno se generan una serie de actividades enfocadas a potenciar el turismo, dando servicios específicos y complementarios de comida, alojamiento, comercios de artesanía, entre otros. Podrán habilitarse para este fin, partes de otras zonificaciones como agropecuarias o de protección. La Municipalidad se reserva el derecho de evaluar cada una de las propuestas de desarrollo, de acuerdo con las políticas ambientales y de protección vigentes y las normas indicadas en reglamento de paisaje que forman parte de este Plan Regulador.

Para esta zona se podrá obtener una ampliación de hasta de un 5% en cobertura cuando en el diseño se detallan el uso de soluciones de infraestructura verde o Soluciones Basadas en la Naturaleza según lo dispone el Reglamento de Paisaje del plan regulador.

Artículo 22. Disposiciones ambientales y de paisaje para cada zona del PRU.

Todo proyecto deberá de apegarse a las disposiciones indicadas en los reglamentos de desarrollo sostenible, paisaje y patrimonio histórico arquitectónico según corresponda; sin detrimento de la legislación y normativa vigentes.

Artículo 23. Construcciones en zonas de protección de ríos y quebradas.

En las zonas de protección de ríos y quebradas según las define la ley forestal 7575 sus reformas o normativa que lo sustituya, no se permitirá ningún tipo de construcción, excepto la asociada a seguridad, recreación, mobiliario urbano, tránsito peatonal y protección del usuario.

La Municipalidad deberá hacer las gestiones pertinentes a fin de recuperar las zonas de protección de ríos y quebradas.

Las construcciones consolidadas en estas áreas no podrán aumentar la altura ni el área construida. Las construcciones nuevas cumplir con el alineamiento del INVU según ley forestal 7575 sus reformas o normativa que lo sustituya.

Artículo 24. Áreas de protección de pozos y nacientes

Los cuerpos y las áreas de protección entorno a pozos y manantiales serán indicadas como restricciones de consulta a la hora de otorgar los usos de suelo.

En caso de error en la ubicación u omisión de algún pozo o naciente en lo graficado en el mapa, no exime del requisito del alineamiento establecido en la Ley de Aguas N° 276 y en la Ley Forestal N° 7575 sus reformas o normativa que lo sustituya.

Artículo 25. Servidumbre de agua

Las servidumbres de agua no podrán considerarse vías públicas para efectos de segregación de propiedades enfrentando a ellas, salvo que queden establecidas previamente como calles en los proyectos de Urbanización.

Artículo 26. Entubamiento de ríos

Cuando en fincas atravesadas o aledañas a ríos o quebradas cuyo cauce se pretende entubar, el área de servidumbre de no construcción será determinada por la Dirección de Urbanismo del INVU previa autorización de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos o MINAE según corresponda, no debiendo ser menores a las que se establecen en el artículo 33 de la Ley Forestal N° 7575 sus reformas o normativa que lo sustituya. Las características de diseño del entubamiento serán establecidas por el AYA.

Artículo 27. Retiros de construcción respecto a pozos públicos.

Toda construcción que se haga alrededor de las zonas de pozos públicos de agua Potable debe guardar los retiros establecidos por Ley de aguas, ley forestal y sus reformas o normativa que lo sustituya.

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

Artículo 28. Propiedades afectadas por fallas.

Las zonas afectadas por cercanía a fallas activas estarán supeditadas en su desarrollo urbano a la elaboración de estudios técnicos especializados.

Todo proyecto de construcción dentro de las áreas consideradas por este PRU como zonas de protección por cercanía a fallas, deberá ir acompañado por un estudio de mitigación, firmado por técnico competente, que determine la viabilidad de la construcción de conformidad con el Código Sísmico. Esto es aplicable tanto en zonas consolidadas como en nuevos desarrollos.

Para aplicar los parámetros correspondientes al sector al que pertenecen (cobertura, niveles, altura máxima, etc.) el estudio de mitigación determinará la factibilidad en cada caso, y las medidas técnicas y constructivas que son necesarias para subsanar el riesgo existente.

Artículo 29. Propiedades afectadas por líneas eléctricas de transmisión.

Las áreas del cantón por las cuales discurran líneas eléctricas de transmisión del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) o de cualquier empresa pública, mixta o privada que brinde servicios de electricidad tendrán las siguientes regulaciones:

- a) El área necesaria para las servidumbres eléctricas será como mínimo de seis metros o mayor si así lo estableciera el ICE según el voltaje de la línea de transmisión, además, en tales áreas no se podrá edificar, pero podrán dedicarse a calles públicas, parques, pudiendo computarse para efectos del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 sus reformas o normativa que lo sustituya, siempre que estén integradas razonablemente a las áreas principales de parque.
- b) Podrán utilizarse para la construcción de calles sean, paralelas o transversales a las líneas eléctricas. En el caso de calles paralelas el diseño será bulevar, dejándose para jardinería central como mínimo la que requiera el ICE para la debida protección de las torres, a éstas adicionalmente deberá hacerse las obras de protección que dicte el ICE.
- c) Las urbanizaciones afectadas por servidumbres eléctricas deberán ser presentadas al ICE a nivel de anteproyecto para su debida aprobación. Si se propusiera algún tipo de arborización en las servidumbres las especies deberán indicarse en esta etapa.
- d) Para el trámite de planos constructivos de urbanizaciones afectadas por servidumbres eléctricas, se deberá aportar la aprobación del ICE indicada en el inciso anterior o la entidad que brinde el servicio.
- e) Toda construcción que se haga alrededor de las zonas de conducción de redes o subestaciones eléctricas debe guardar los retiros establecidos por el Instituto Costarricense de Electricidad o la JASEC o cualquier entidad que brinde el servicio.
- f) El ICE y cualquier empresa o institución no podrán instalar redes eléctricas de alta tensión en zonas previamente urbanizadas. En caso de ser necesario deberán establecer los procesos de expropiación para las construcciones que se encuentren en el área con restricción para construir y coordinar de previo con la Municipalidad.
- g) El ICE y cualquier empresa o institución que instale redes eléctricas de alta tensión en zonas urbanas o urbanizables no construidas deberá indemnizar a los propietarios de los lotes afectados por la instalación de dichas redes y coordinar de previo con la Municipalidad.

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

Artículo 30. Solicitud de estudios ambientales y adicionales.

Todo proyecto debe de cumplir con el trámite previo ante la SETENA (MINAE), cuando sus características así lo determinen y de acuerdo con las áreas que se establecen en los Arts. 2 y 3 del “REGLAMENTO DE EVALUACIÓN, CONTROL Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL”, así como cumplir con el estudio de estabilidad del terreno cuando la pendiente sea mayor al 30%. En estos casos, se deberán presentar estudios técnicos suscritos por profesionales en el área de interés, donde se garantice que las personas y obras no estarán expuestas a riesgo o representen una amenaza. La Municipalidad se reserva la potestad de solicitar otros estudios, autorización de entidades u órganos públicos y compromisos con el objeto de salvaguardar el interés general y/o los indicados en el reglamento de Desarrollo Sostenible.

Artículo 31. Condiciones para la realización de los proyectos sometidos al régimen de propiedad en condominio en uso residencial.

Los proyectos bajo el régimen de propiedad en condominio de uso residencial serán permitidos bajo las siguientes condiciones:

- a) Se podrán desarrollar condominios de uso residencial en aquellos terrenos ubicados fuera del cuadrante y de las zonas previamente urbanizadas y ubicadas en las zonas determinadas como zona residencial de baja, media y alta, según el mapa de zonificación
- b) En zona de baja densidad no se permitirán condominios verticales.
- c) Se permitirá únicamente el desarrollo de proyectos bajo el régimen de propiedad en condominio para uso residencial, sin necesidad de realizar un proceso urbanístico en aquellos terrenos que no superen los 5000 m².
- d) Para aquellos terrenos mayores a 5000 m² deberán de realizar todas las disposiciones necesarias para habilitación urbana.
- e) No se permitirán proyectos bajo el régimen de propiedad en condominios de uso residencial en ninguna de las siguientes zonas: Protección, agropecuaria, interés turístico debido a la fragilidad

ambiental objetivo y naturaleza de la zona y tierras.

- f) Todo condominio debe considerar e integrar en el proyecto la red vial circundante con el fin de que no afecte la movilidad del entorno y deberá demostrar con estudios la integración del proyecto.
- g) Todo proyecto bajo el régimen de propiedad en condominios de uso residencial deberá cumplir con las disposiciones de la tabla de parámetros dispuesto en este plan regulador según zona que corresponda.
- h) Todo proyecto bajo el régimen de propiedad en condominio debe enfrentar a calle pública y conectar con la vialidad circundante.

Artículo 32. Condiciones para propiedades sobre los Tubo de Flujo

Toda propiedad ubicada dentro del área demarcada como tubo de flujo (Lankaster y Paso Ancho) se le aplicaran los lineamientos ambientales dispuestos en Reglamento de Desarrollo Sostenible. No se permitirán nuevas construcciones en las áreas indicadas, únicamente se permitirán intervenciones en construcciones existentes y en los siguientes casos:

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

TÍTULO SÉTIMO

REGLAMENTO DE VIALIDAD

Introducción.

El Reglamento de Vialidad es el documento en el que se recogen los parámetros de aplicación para el diseño y construcción de la Red Vial Cantonal competencia de la Municipalidad, documento al que deberán de ajustarse todos los planes y proyectos en los que se definan las características de los elementos viales.

El ámbito geográfico de aplicación del presente reglamento es el cantón sin perjuicio de lo que estipula y reglamenta la Ley General de Caminos Públicos N.º 5060, y de cualquier otra normativa

nacional o cantonal vigente.

Artículo 1. Definiciones Específicas.

Aseguramiento de calidad: Combinación del control de calidad realizado por el contratista y del proceso de verificación de control de calidad realizado por parte de la Administración.

Autocontrol de calidad: Es el plan de control de calidad que un contratista debe aplicar a una obra por contrato, debidamente aprobado por la Administración contratante a la que deberá presentar sus resultados.

Calzada: Superficie de la vía sobre la que transitan los vehículos y que está compuesta por uno o varios carriles de circulación. No incluye el espaldón.

Calles locales: Son las vías públicas incluidas dentro del cuadrante de un área urbana, que no estén clasificadas como travesías urbanas en la red vial nacional.

Caminos no clasificados: Caminos públicos tales como los caminos de herradura, las sendas, las veredas y los trillos que proporcionen acceso a muy pocos usuarios, quienes sufragarán sus costos de mantenimiento y mejoramiento. No se incluyen las categorías de caminos vecinales y calles locales.

Caminos vecinales: Caminos públicos que dan acceso directo a las fincas y otras unidades económicas rurales, unen caseríos y poblados con la red vial nacional y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y una alta proporción de viajes locales de corta distancia.

Casos de ejecución inmediata: Comprende la reparación de cualquier daño que pueda presentarse en la vía por eventos imprevistos a causa de casos fortuitos o fuerza mayor, que por su naturaleza, no estén contemplados dentro del programa anual de trabajo. La ejecución inmediata de las reparaciones es necesaria para la seguridad de los usuarios, para garantizar el tránsito de la vía y así evitar daños mayores.

Conservación vial: Es el conjunto de actividades destinadas a preservar, en forma continua y sostenida, el buen estado de las vías, de modo que se garantice un óptimo servicio al usuario. La Conservación Vial comprende el mantenimiento rutinario, mantenimiento periódico y la rehabilitación de los diferentes componentes de la vía. La conservación vial no comprende la construcción de vías nuevas ni partes de ellas; tampoco, la reconstrucción ni el mejoramiento de vías.

Control de calidad: Es el conjunto de acciones cualitativas y cuantitativas destinadas a medir y

comprobar que las características de una obra, parte de ella o un servicio cumpla con los requerimientos establecidos.

Espaldón u hombro: Área o superficie adyacente a ambos lados de la calzada, cuya finalidad es dar soporte lateral al pavimento, servir para el tránsito de peatones y proporcionar espacio para las emergencias del tránsito y para el estacionamiento eventual de vehículos.

Desarrollo de la red vial cantonal: Constituye el conjunto de acciones que es necesario emprender para adaptar las condiciones de la red vial cantonal a las necesidades producto del crecimiento del volumen de tránsito, crecimiento de la población y crecimiento de la producción derivadas o proyectadas de los planes de desarrollo del cantón, del crecimiento habitacional, en particular de los planes de tránsito y transporte.

Gestión vial: Es el conjunto de obras o acciones necesarias, para alcanzar una meta de conservación, mantenimiento rutinario, mantenimiento periódico, mejoramiento, rehabilitación o construcción vial, según el detalle contenido en las definiciones del presente artículo, que debe ser planificada y evaluada, con participación de los usuarios. Responde al qué hay que hacer, dónde, en qué forma y cuándo.

Gobiernos locales: Persona jurídica estatal, con patrimonio propio y personalidad, y capacidad jurídica plenas para ejecutar todo tipo de actos y contratos necesarios para cumplir sus fines.

Mantenimiento periódico: Es el conjunto de actividades programables cada cierto período, tendientes a renovar la condición original de los pavimentos mediante la aplicación de capas adicionales de lastre, grava, tratamientos superficiales o recarpeteos asfálticos o de secciones de concreto, según el caso, así como la restauración de taludes de corte y de relleno, señalamiento en mal estado, aceras, ciclovías obras de protección u otras necesarias para la seguridad vial y peatonal, sin alterar la estructura de las capas del pavimento subyacente. El mantenimiento periódico de los puentes incluye la limpieza, pintura y reparación o cambio de elementos estructurales dañados o de protección.

Mantenimiento rutinario: Es el conjunto de actividades que deben ejecutarse con mucha frecuencia durante todo el año, para preservar la condición operativa de la vía, su nivel de servicio y la seguridad de los usuarios. Está constituido por la limpieza de drenajes, el control de la vegetación, las reparaciones menores de los pavimentos de concreto asfáltico, concreto hidráulico, y de tratamientos superficiales bituminosos, el bacheo manual o mecanizado de las superficies de ruedo constituidas por materiales granulares expuestos, aceras, ciclovías, el mantenimiento ligero

de los puentes, las obras de protección u otras necesarias para la seguridad vial y peatonal, y demás obras de arte, así como la restitución de la demarcación y el señalamiento.

Mejoramiento: Es el conjunto de mejoras o modificaciones de los estándares horizontales y/o verticales de los caminos, relacionados con el ancho, el alineamiento, la curvatura o la pendiente longitudinal, a fin de incrementar la capacidad de la vía, la velocidad de circulación y aumentar la seguridad de los vehículos. También se incluyen dentro de esta categoría, la ampliación de la calzada, el cambio del tipo de superficie de tierra a material granular expuesto o de este a pavimento bituminoso o de concreto hidráulico entre otros, y la construcción de estructuras tales como alcantarillas mayores, puentes, intersecciones, espaldones, aceras, ciclo vías, cunetas, cordón y caño.

Modalidad participativa de ejecución de obras: Se conoce también como Conservación Vial Participativa se refiere a la coordinación y cooperación que se establece entre la Municipalidad, el Gobierno Central y las organizaciones comunales y la sociedad civil de un cantón, con la finalidad de planificar, ejecutar, controlar y evaluar obras de diversa índole, contempladas dentro de la conservación y construcción vial en el entendido que la ejecución de recursos no implica el traslado horizontal de los mismos de una organización a otra. Su aplicación contribuye a garantizar la sostenibilidad de las vías, ya que además de los recursos del Gobierno y la Municipalidad, permite incorporar los valiosos aportes de las comunidades y la sociedad civil en general, en efectivo o en especie. Esta modalidad, requiere acompañar las obras técnicas con otros elementos como organización, capacitación, promoción y control social, que motiven el interés de los usuarios, la cooperación y la solidaridad.

Obras nuevas: Son las construcciones de vías públicas que se incorporan a la red vial cantonal existente, como producto de nuevos proyectos de urbanización o de nuevas interconexiones urbanas y rurales, entre otras.

Reconstrucción: Es la renovación completa de la estructura de la vía, con previa demolición parcial o total de la estructura del pavimento, las estructuras de puente, los sistemas de drenaje y las obras de arte.

Red vial cantonal: Es la red de calles y caminos públicos que no forman parte de la Red Vial Nacional y cuya administración es de responsabilidad municipal en lo que corresponde. Se consideran parte de la Red Vial Cantonal todos los elementos constitutivos de su derecho de vía, tales como calzada; espaldones; zonas verdes; puentes viales y peatonales, fijos o colgantes; aceras; ciclo vías; sistema de drenaje; cordón y caño; obras de estabilización o contención; túneles;

entre otros que técnicamente puedan considerarse.

Rehabilitación: Reparación selectiva y refuerzo del pavimento o de la calzada, previa demolición parcial de la estructura existente, con el objeto de restablecer su capacidad estructural y la calidad de ruedo originales. Considera también la construcción o reconstrucción de aceras, ciclovías u otras necesarias para la seguridad vial y peatonal, sistemas de drenaje. Antes de cualquier rehabilitación en la superficie de ruedo, deberá verificarse que los sistemas de drenaje funcionen bien. En el caso de los puentes y alcantarillas mayores, la rehabilitación comprende las reparaciones mayores tales como el cambio de elementos o componentes estructurales principales, el cambio de la losa del piso, la reparación mayor de los bastiones, delantales u otros. En el caso de muros de contención se refiere a la reparación o cambio de las secciones dañadas o a su reforzamiento, posterior al análisis de estabilidad correspondiente.

Seguridad Vial: Disciplina que estudia y aplica las acciones y mecanismos tendientes a garantizar el buen funcionamiento de la circulación en la vía pública, previniendo los accidentes de tránsito.

Sistema de Gestión Vial Integrado: Es el conjunto de procedimientos, rutinas, actividades y mecanismos de archivo y manejo de información, que aunado a programas de cómputo constituyen las herramientas para la gestión vial.

Verificación de calidad: Es el control de calidad que la Administración debe aplicar a una obra por contrato o por administración.

Artículo 2. Acrónimos.

AASHTO: Conocida por sus siglas en inglés como “Asociación Americana de Oficinas de Transportes y Carreteras Estatales”.

CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

CONAVI: Consejo Nacional de Vialidad.

COSEVI: Consejo de Seguridad Vial.

DGIT: Dirección General de Ingeniería de Tránsito.

IDS: Índice de Desarrollo Social

INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

INCOFER: Instituto Costarricense de Ferrocarriles

IVTS: Índice de Viabilidad Técnico Social

JVC: Junta Vial Cantonal

MEIC: Ministerio de Economía, Industria y Comercio.

MINAE: Ministerio de Ambiente y Energía

MOPT: Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

RVC: Red Vial Cantonal

RVN: Red Vial Nacional

SIGVI: Sistema de Gestión Vial Integrado.

SINFOC: Sistema de Información de Caminos.

TPD: Tránsito Promedio Diario.

UTGVM: Unidad Técnica de Gestión Vial Municipal.

Artículo 3. Generalidades del Cantón de Oreamuno.

El Cantón de Oreamuno cuenta con una serie de características importantes a tomar en cuenta en el análisis de su Red Vial Cantonal. Por ejemplo, las coordenadas geográficas medias del cantón de Oreamuno están dadas por 09° 59' 54 " latitud norte y 83° 52' 28" longitud oeste. La anchura máxima es de 32 kilómetros, en dirección noroeste y sureste, desde la confluencia de los ríos Sucio y Hondura hasta el puente sobre el río Blanquillo, carretera Nacional No. 10, que une las ciudades de San Rafael y Paraíso. Tiene una extensión de 202.31 km² y consta de cinco distritos: San Rafael, Cot, Potrero Cerrado, Cipreses y Santa Rosa. Sus límites son: Norte: Pococí, Sur: Cartago y Paraíso, Oeste: Vásquez de Coronado y Cartago y Este: Alvarado y Turrialba.

La red vial cantonal de Oreamuno se caracteriza por contar con una extensión de 193,38 kilómetros inventariados y registrados en los expedientes de cada código de camino. De acuerdo con dicha información, los distritos del Cantón de Oreamuno con mayor densidad poblacional, mayor afluencia de tránsito y comercio son San Rafael y Cot, específicamente en sus cuadrantes urbanos, códigos 3-07-041 y 3-07-042 respectivamente.

La conformación de la red vial hace posible la comunicación dentro del distrito de San Rafael permitiendo un flujo norte-sur y este-oeste; sin embargo, por lo general cuando la autopista Braulio Carrillo (Ruta Nacional N°32) queda cerrada a causa de alguna incidencia, el tráfico es desviado por las Rutas Nacional N°10 y N°230 ocasionando grandes problemas al cantón en el sector sur y zona norte, debido a que los usuarios buscan conectarse con la Ruta Nacional N°219 con destino a San José o sectores oeste del país.

Actualmente, la infraestructura vial se encuentra subutilizada principalmente en la zona norte, si

bien yacen los trazos de camino, estos están en desuso, lo que significa mayores distancias a recorrer por los productores agropecuarios, visitantes, y usuarios en general. Así mismo, el crecimiento económico se ve limitado, imposibilitando el desarrollo turístico y potencial existente. Como se indicó anteriormente, la red vial del cantón de Oreamuno está compuesta por 193,38 Km de calles y caminos. La RVC está distribuida en los cinco distritos que constituyen el cantón como se muestra en la siguiente tabla.

Longitud , de los camino por Distrito	
Suma de Longitud (Km)	
Distrito	Total General
San Rafael	67,72
Cot	54,03
Potrero Cerrado	24,98
Cipreses	30,95
Santa Rosa	15,70
Total General	193,38

Cuadro 1. Longitud de calles por distrito del Cantón de Oreamuno. Fuente: Plan Vial Quinquenal de Conservación y Desarrollo del Cantón de Oreamuno.

Además, la RVC tiene 31 puentes y pasos de alcantarilla, ubicados principalmente en el distrito primero de San Rafael, por los que transitan diariamente vecinos y visitantes de la región.

Código Camino	Nombre	Ubicación	Río
3-07-001-01	Puente Residencial Taticú	Anexo Residencial Taticú	Chinchilla
3-07-001-02	Alcantarilla de Cuadro Don Edgar	Entrada Residencial Don Edgar	Chinchilla
3-07-001-03	Alcantarilla de Cuadro Aserradero San Nicolas	Calle Aserradero San Nicolas	San Nicolás
3-07-003-01	Alcantarilla de Cuadro El Llano	Calle del Llano a el Bosque	San Nicolás
3-07-003-02	Puente Residencial Francilella	Entrada a Residencial Francilella	Chinchilla
3-07-029-01	Puente Taller San Esteban	Calle El Bosque hacia Blanquillo	Quebrada Manta
3-07-029-02	Puente Bosque-Taller San Esteban	Calle El Bosque	Quebrada Prococo
3-07-032-02	Puente Norte Calle los Muertos	Por cancha Futbol 5	Taticú
3-07-032-03	Puente Páez	Paez	Páez
3-07-042-01	Puente Cot-Paso Ancho	Por la Gusanera Cot	Páez
3-07-049-01	Puente Las Delicias	Entrada Las Delicias Prtrero Cerrado	Taticú
3-07-053-01	Puente Este Dos Cercas	Del 15 de Setiembre a Calle Los Muertos	Chinchilla
3-07-053-02	Puente Ebais	Costado este del Centro de Salud	Chinchilla
3-07-053-03	Puente Este Bar El Alto	Laura Solano	Quebrada Prococo
3-07-053-04	Puente el Alto	San Martín	Taticú
3-07-053-05	Puente Vista Hermosa	Entrada Vista Hermosa	Chinchilla
3-07-059-01	Alcantarilla de Cuadro La Gusanera	Calle Gusanera	Páez
3-07-041-00	Puente Chalo Masis	de la Ruta Nacional 233 a Las Vegas	Toyogres
3-07-041-01	Puente al Oeste del Del Colono	Sobre Avenida 13 entre Calles 29 y 31	Toyogres
3-07-041-02	Puente Antigua Cooperativa	Sobre Avenida 11 entre Calles 29 y 31	Toyogres
3-07-041-03	Puente Juan Pablo II	Sobre Avenida 9 entre Calles 29 y 31	Toyogres
3-07-041-04	Puente Pali-El Bosque	Sobre Transv. 25	Toyogres
3-07-041-05	Alcantarilla de Cuadro Fernanda	Sobre Avenida 17 entre Ruta 64 y Calle 37A	San Nicolás
3-07-041-06	Alcantarilla de Cuadro Plaza de San Rafael	Sobre Avenida 15 entre Ruta 64 y Calle 37A	San Nicolás
3-07-041-07	Alcantarilla de Cuadro Salón Comunal	Sobre Avenida 9A entre Calles 37 y 39	San Nicolás
3-07-041-08	Alcantarilla de Cuadro El Tesoro	Sobre Avenida 9 entre Calles 37 y 39	San Nicolás
3-07-041-09	Alcantarilla de Cuadro Plantel Municipal	Sobre Avenida 7 entre Calles 37 y 39	San Nicolás
3-07-041-10	Alcantarilla de Cuadro 15 de Septiembre	Sobre Avenida 0 entre Ruta 65 y calle 39	San Nicolás
3-07-015-01	Puente Chinchilla Vieja	Ruta Vieja al Volcán Irazu	Chinchilla
3-07-041-11	Alcantarilla de Cuadro Las Columnas	Sobre Avenida 2 entre Ruta 65 y calle 39	San Nicolás

Cuadro 2. Puentes inventariados de la Red Vial Cantonal.

Fuente: Plan Vial Quinquenal de Conservación y Desarrollo del Cantón de Oreamuno.

Artículo 4. Fines y Directrices del Reglamento de Vialidad del Cantón de Oreamuno.

El Reglamento de Vialidad del Cantón de Oreamuno, tiene como objetivo mejorar la movilidad y accesibilidad al cantón, así como su conexión con las vías nacionales, potencializando rutas cantonales subutilizadas, creando enlaces entre vías existentes principales por medio de vías secundarias y terciarias, proponiendo dar continuidad a los tramos viales existentes y de esta manera completar la malla vial cantonal.

El Reglamento de Vialidad plantea las directrices que proporcionará a la Municipalidad un panorama general de las exigencias de conectividad en cuanto a planificación y diseño. Dentro de dichas directrices se ubican:

Administrar las vías de la Red Vial Cantonal (RVC) y dictar medidas que logren la seguridad,

eficiencia y equidad en su uso y disfrute.

Hay que considerar que los diversos elementos de la red vial ofrezcan una adecuada funcionalidad a cada tipo de vías del presente reglamento.

Consolidar la conectividad del territorio del cantón en relación con los cantones limítrofes de la provincia.

Las actuaciones sobre la Red Vial Nacional que excedan de los límites municipales deberán realizarse en coordinación conjunta entre la Municipalidad, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Ministerio de Obras Públicas y Transportes e Instituto Costarricense de Ferrocarriles, según corresponda.

Artículo 5. Objetivos.

Este Reglamento busca establecer un adecuado sistema vial para asegurar la funcionalidad de la ciudad, en estrecha coordinación con las instituciones competentes. Se pretende, fundamentalmente, encauzar los flujos de personas, transporte, movilidad y conectividad. Los objetivos específicos de reglamentar la vialidad y el transporte son:

Alcanzar un sistema de desplazamientos integrado, eficiente y acorde con los intereses de todos los usuarios del espacio público: peatones, transporte público, transporte privado, bicicleta y otros. Desarrollar los caminos cantonales que alimentan la ruta turística en consonancia con el Plan Nacional de Turismo planteado por el Instituto Costarricense de Turismo (ICT), que involucre todos los cantones de la provincia de Cartago, de manera tal que se establezca un eje de recorrido periférico a las zonas urbanas.

Integrar, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240, las redes viales del cantón con el resto de los cantones de la provincia de Cartago, en aras de lograr una visión de ordenamiento territorial regional, y accesibilidad exterior y transitabilidad interior.

Jerarquizar las vías, con base en parámetros de ingeniería de tránsito y urbanísticos, para lograr una mayor eficiencia del sistema; respetando los derechos de cada uno de sus usuarios.

Lograr una relación directa entre el sistema vial y los diferentes usos de suelo, establecidos en el Reglamento de Zonificación de los usos de suelo del POT, para mejorar la movilidad en cada una de las zonas del cantón.

Potenciar las vías que integran la red vial de Oreamuno, entendiéndose por ello, la ampliación,

mejora y/o perfeccionamiento de dichas vías, en concordancia con los parámetros de funcionalidad de vías, incluidos en el presente reglamento vialidad existente.

Artículo 6. Funciones de la red vial.

La red vial cumple en el cantón funciones entre las que destacan:

Acoger la circulación peatonal

Clasificar la trama y el espacio urbano.

Dotar de acceso rodado y peatonal a edificios e instalaciones.

Enaltecer el paisaje y el turismo por medio de la accesibilidad vial.

Fomentar hilos verdes y bulevares a lo largo del derecho de vía.

Servir de cauce al tráfico rodado local y conexión interurbana.

Servir de referencia al fraccionamiento y la disposición de la edificación.

Artículo 7. Deslinde de las Competencias.

Los caminos públicos según su función se clasificarán en Red Vial Nacional (RVN) y Red Vial Cantonal (RVC). Corresponde al Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) en coordinación con la Municipalidad definir la Red Vial Nacional y Cantonal según los requisitos de los artículos 1 y 3 de la Ley General de Caminos Públicos N° 5060.

En superficie únicamente podrán autorizarse, además de las instalaciones propias de la vialidad rodada y peatonal, las públicas relativas al mobiliario urbano.

Es competencia de la Municipalidad el uso racional de las vías pertenecientes a la RVC y dictar las medidas necesarias tendientes a lograr que el espacio público ofrezca seguridad, salubridad, comodidad y ornato.

La RVC prevista por el Plan Regulador Urbano (PRU) queda integrada en el dominio público mediante los mecanismos de gestión legalmente establecidos. En consecuencia, tanto el uso de su superficie como del subsuelo estarán sujetos al régimen general del dominio público.

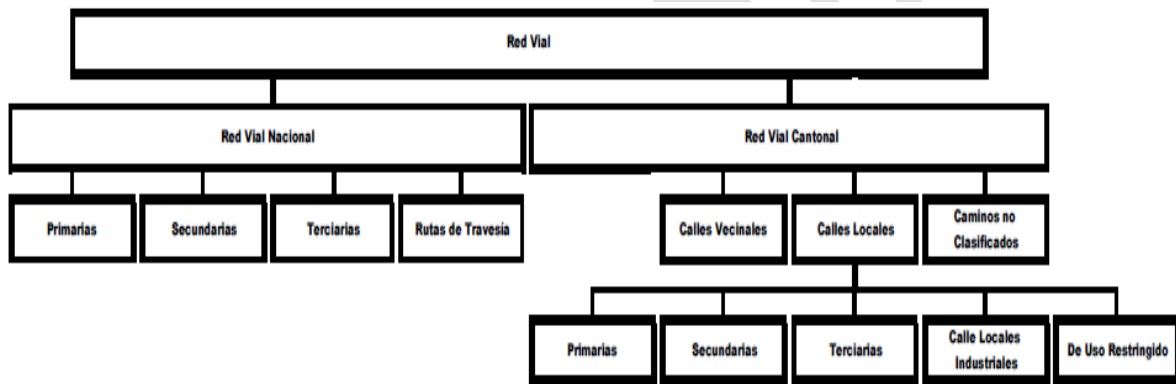
Los retiros sobre las Vías Nacionales serán determinados por el MOPT, y los que corresponden a Vías Cantonales, los definirá la Municipalidad.

Para efectos viales, en el subsuelo del dominio público únicamente podrán autorizarse los usos

relativos a infraestructura urbana, transportes colectivos y estacionamientos en régimen de concesión.

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

Artículo 8. Jerarquía de la Red Vial.



Artículo 9. Vías Nacionales.

De acuerdo con la Ley General de Caminos Públicos N° 5060, éstas se categorizan de la siguiente forma:

- a. Primarias. Son aquellas que interconectan las principales carreteras nacionales dentro del Gran Área Metropolitana y sirven de enlace, principalmente, entre los centros urbanos (cabeceras Cantónales principales), aeropuertos, zonas industriales, comerciales y recreativas de importancia nacional.
- b. Secundarias. Son aquellas que sirven de enlace entre los principales centros urbanos del Área Metropolitana, no servidos por las vías primarias.
- c. Terciarias. Son aquellas que sirven de colectoras de tránsito para las vías primarias y secundarias, así como de enlace entre los centros urbanos de segundo orden (cabeceras de cantones pequeños y distritos grandes).
- d. Rutas de Travesía. Conjunto de carreteras públicas nacionales que atraviesan el cuadrante de un área urbana o de calles que unen dos secciones de carretera nacional en el área referida. La red de

rutas de travesía se establece, para hacer más expedito el tránsito en el centro de la ciudad, tal y como se aprecia en los siguientes cuadros informativos sobre las Rutas Nacionales y de Travesía:

Rutas Nacionales				
Ruta	Nombre	Longitud (km)	Superficie	Tramo
233	Ruta Nacional 233	1,65	Asfalto	Del Puente del Río Toyogres a la Escuela Carlos Luis Valle
10	Ruta Nacional 10	2,33	Asfalto	Del Puente del Río Toyogres a Puente del Río Blanquillo
219	Ruta Nacional 219	28,5	Asfalto	Del Puente del Río Toyogres al Volcán Irazú
230	Ruta Nacional 230	7,6	Asfalto	Del Cristo de Cot a Puente del Río Regado
401	Ruta Nacional 401	10,75	Asfalto	De la entrada a Cot al Puente del Río Birris en San Pablo
402	Ruta Nacional 402	0,4	Asfalto	De la entrada a Tierra Blanca al Puente del Río Toyogres

Cuadro 3. Rutas Nacionales que recorren el cantón de Oreamuno.

Fuente: Elaboración UTGV Municipalidad de Oreamuno.

Rutas de Travesía				
Código	Nombre	Longitud (km)	Superficie	Tramo
Ruta de travesía N°64	La Petra	1,2	Asfalto	De la Ruta Nacional N°10 (Bomba Los Angeles) a la Ruta Nacional N°233 (Cinco Esquinas)
Ruta de travesía N°65	Centro de San Rafael	0,7	Asfalto	De la Ruta Nacional N°233 (EL Zurquí) a la Ruta Nacional N°233 (El Halcón Negro)
Ruta de travesía N°66	La Pavilla	1,6	Asfalto	De la Ruta Nacional N°230 (Bar La Perla-Cipreses) a la Ruta Nacional N°10 (Restaurante Los Molinos-Cervantes)

Cuadro 4. Rutas de Travesía que recorren el cantón de Oreamuno.

Fuente: Elaboración UTGV Municipalidad de Oreamuno.

Artículo 10. Vías Cantonales.

Corresponde su administración a la Municipalidad, mediante el presente reglamento la cual estará constituida por las siguientes vías, no incluidos por el MOPT dentro de la Red Vial Nacional, de acuerdo con la Ley General de Caminos Públicos N° 5060 y Ley Especial para la Transferencia de Competencias: atención plena y exclusiva de la Red Vial Cantonal N° 9329 y su reglamento o normativa que lo sustituya.

A. Caminos Vecinales: Caminos públicos que dan acceso directo a las fincas y otras unidades económicas rurales, unen caseríos y poblados con la Red Vial Nacional, y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y una alta proporción de viajes locales de corta distancia.

B. Calles Locales: Son las vías públicas incluidas dentro del cuadrante de un área urbana, o

incluidas dentro de proyectos de urbanización, que cuenten con el aval de la Municipalidad y que no estén clasificadas como calles de travesía de la Red Vial Nacional.

1. Primarias: Aquellas que constituyen una red vial continua, sirven para canalizar las vías locales hacia sectores de la ciudad o bien, hacia carreteras de enlace entre el desarrollo propuesto y otros núcleos poblados o que se considere que puedan llegar a tener esa función, con un derecho de vía de 14,00 metros.
2. Secundarias: Aquellas vías colectoras de las vías internas de la urbanización, con un derecho de vía de 11 metros.
3. Terciarias: Aquellas que sirvan a 100 o menos unidades de vivienda o lotes con un derecho de vía de 8.50 metros.
4. Calles Locales Industriales: Aquellas vías que por su naturaleza dan servicio a zonas industriales, con un derecho de vía mínimo de 17 metros.
5. De uso restringido: Son las terciarias que por sus características de continuidad limitada de 135,00 metros tendrán un derecho de vía de 7,40 metros.

C. Caminos no clasificados: Comprende dos tipos diferentes de vías públicas: las que están en uso para el tránsito vehicular y son transitables en toda época del año; y las veredas y caminos en desuso para el tránsito vehicular tales como, sendas, veredas, que proporcionen acceso a muy pocos usuarios, quienes sufragarán los costos de mantenimiento y mejoramiento.

Dicha clasificación de caminos aplicada al inventario de la Red Vial Cantonal de Oreamuno se aprecia en la siguiente tabla:

RED VIAL CANTONAL

Id	Código	Desde	Hasta	Nombre	Distrito	Longitud (Km)	Clasificación
1	3-07-001-00	CALLES URBANAS, (CUADRANTES)	SANTA RITA CENTRO	URB. S. RITA, S. REMO, TATISCÚ, D. JUAN, D. EDGAR, C. ELUSEOS, EL ENCANTO	SAN RAFAEL	6,1	CALLES LOCALES
2	3-07-002-00	CALLES URBANAS, (CUADRANTES)	VISTA HERMOSA CENTRO	URBANIZACIÓN VISTA HERMOSA	SAN RAFAEL	2,6	CALLES LOCALES
3	3-07-003-00	CALLES URBANAS (CUADRANTES)	EL LLANO CENTRO	CALLES URBANAS DE EL LLANO	SAN RAFAEL	2,6	CALLES LOCALES
4	3-07-004-00	ENT. CODIGO 3-07-023-00 LA CUESTA	(ENT. CODIGO 3-007-053-00) ALTO CERRILLO	CALLE MATA DE MORA	SAN RAFAEL // COT	2,9	CALLES LOCALES - CAMINO NO CLASIFICADO
5	3-07-005-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 219 VUELTA TAPON	FIN DE CAMINO (FINCA LA ESPERANZA)	CAMINO A FINCA LA ESPERANZA	POTRERO CERRADO	1,2	CAMINO NO CLASIFICADO
6	3-07-006-00	CALLES URBANAS	SANABRIA CENTRO	CUADRANTES DE SANABRIA	POTRERO CERRADO	2,5	CALLES LOCALES
7	3-07-007-00	(ENT. CODIGO 3-07-029-00 CALLES URBANAS EL BOSQUE CENTRO	ENT. RUTA NACIONAL N° 219	CALLE LAS BREÑAS	SAN RAFAEL	2,7	CALLES LOCALES
8	3-07-008-00	ENT. RUTA NACIONAL 402 SAN PABLO	FIN DE CAMINO	CALLE LA PASTORA	SANTA ROSA	5	CALLES LOCALES - CAMINO NO CLASIFICADO
9	3-07-009-00	ENT. CODIGO 3-07-007-00 CALLE BREÑAS	ENT. RUTA NACIONAL N° 219	CALLE PROCOCO	SAN RAFAEL	2	CAMINO VECINAL
10	3-07-010-00	ENT. RUTA NACIONAL 230 PASO ANCHO	(ENT. CODIGO 3-07-013-00 CALLE EL CERRO	CAMINO A PASO ANCHO	COT	3,7	CAMINO VECINAL
11	3-07-011-00	ENT. RUTA NACIONAL 402	FIN DEL CAMINO	CALLE MAROTO	COT	1,3	CAMINO NO CLASIFICADO
12	3-07-012-00	ENT. RUTA NACIONAL 219 SAN JUAN DE CHICOA	ENT. RUTA NACIONAL 402 SAN GERARDO	CALLE LOS QUEMADOS	POTRERO CERRADO SANTA ROSA	5,2	CAMINO VECINAL
13	3-07-013-00	ENT. CODIGO 3-07-032-00 BALNEARIO VALLE ESCONDIDO	ENT. CODIGO 3-07-030-00 LAS AGUAS	CALLE EL CERRO	COT CIPRESES	7,5	CAMINO VECINAL
14	3-07-014-00	ENT. RUTA NACIONAL 402	VEREDA - FIN DE CAMINO	CALLE LA CHOLITA	COT	1,4	CAMINO NO CLASIFICADO
15	3-07-015-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 219	ENT. RUTA NACIONAL N° 219 BOMBA EL CRISTO	ANTIGUA CUESTA CHINCHILLA	SAN RAFAEL	2,8	CAMINO VECINAL
16	3-07-016-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 402	ENT. RUTA NACIONAL N° 219 VUELTA TAPON	CALLE A LAS PARCELAS Y CALLE JAULES	COT	4,773	CAMINO NO CLASIFICADO
17	3-07-018-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 219	FIN DEL CAMINO	A FINCA CAÑADA Y PARCELAS CENTRO	POTRERO CERRADO	4,1	CAMINO NO CLASIFICADO
18	3-07-019-00	(ENT. CODIGO 3-07-021-00) CALLES URBANAS BOQUERON	FIN DE CAMINO	ENTRADA A LECHERIA MILTON GARRO	CIPRESES	0,9	CAMINO NO CLASIFICADO
19	3-07-020-00	ENT. RUTA DE TRAVESIA N° 066	FIN DE CAMINO	URBANIZACION PUEBLO NUEVO	CIPRESES	0,6	CALLES LOCALES
20	3-07-021-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 230	BOQUERON CENTRO	CALLES URBANAS DE BOQUERON	CIPRESES	1,4	CALLES LOCALES
21	3-07-022-00	ENT. CODIGO 3-07-055-00 CALLE LAS PARCELAS	ENT. RUTA NACIONAL N° 230	CALLE CAPIRA CENTRO	CIPRESES	1,6	CALLES LOCALES
22	3-07-023-00	ENT. CODIGO 3-07-053-00 ALTO CERRILLO	ENT. RUTA NACIONAL N° 230 PASO ANCHO	CALLE LA CUESTA	SAN RAFAEL - COT	3,742	CALLES LOCALES CAMINO VECINAL
23	3-07-024-00	INICIO CODIGO 3-07-025-00 CAMINO SAN MARTIN	(ENT. CODIGO 3-07-051-00 ESCUELA DE ORATORIO	CALLE ORATORIO	CIPRESES	1,8	CAMINO VECINAL
24	3-07-025-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 402 SAN CAYETANO	ENT. CODIGO 3-07-051-00 CUADRANTE SANTA ROSA	CALLE PLATANILLAL	SANTA ROSA	4,6	CALLES LOCALES CAMINO VECINAL
25	3-07-026-00	ENT. CODIGO 3-07-025-00 TANQUE ROJO	ENT. CODIGO 3-07-032-00) CALLE PAEZ	FINCA PAEZ	COT	2,6	CALLES LOCALES CAMINO VECINAL
26	3-07-027-00	ENT. CODIGO 3-07-010-00 HORTALIZA	ENT. RUTA NACIONAL N° 230	CALLE SAN ANTONIO	COT	2,236	CAMINO NO CLASIFICADO, CAMINO VECINAL Y CALLE LOCAL
27	3-07-028-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 402 SANTA ROSA	FIN DE CAMINO	CALLE PASQUI	SANTA ROSA	1,9	CAMINO VECINAL
28	3-07-029-00	ENT. CODIGO 3-07-041-00 CUADRANTES SAN RAFAEL	(ENT. CODIGO 3-07-056-00) CUADRANTE BLANQUILLO	CALLES URBANAS EL BOSQUE CENTRO	SAN RAFAEL	2,36	CALLE LOCAL

RED VIAL CANTONAL

Id	Código	Desde	Hasta	Nombre	Distrito	Longitud (Km)	Clasificación
29	3-07-030-00	ENT. CODIGO 3-07-043-00 CALLES URBANAS CIPRESES	(ENT. RUTA NACIONAL N° 230)	CALLE A LAS AGUAS Y CALLE GRANADOS	CIPRESES	4,5	CAMINO VECINAL - CAMINO NO CLASIFICADO
30	3-07-031-00	(ENT. RUTA NACIONAL N° 219) SANATORIO	LIMITE CANTONAL, (RIO REVENTADO)	CALLE A PRUSIA	POTRERO CERRADO	1,5	CAMINO VECINAL
31	3-07-032-00	ENT. CODIGO 3-07-013-00 EL CERRO	ENT. CODIGO 3-07-053-00 CUADRANTES CERRILLOS	CALLES URBANAS CALLE PAEZ - CENTRO	SAN RAFAEL	2,7	CALLES LOCALES CAMINO VECINAL
32	3-07-033-00	ENT. CODIGO 3-07-029-00 CUADRANTES SAN RAFAEL	ENT. CODIGO 3-07-029-00 CUADRANTES SAN RAFAEL	URBANIZACION BOULEVARD	SAN RAFAEL	1,6	CALLE LOCAL
33	3-07-034-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 219	FIN DEL CAMINO (CANAL11)	CALLE VOLIO	POTRERO CERRADO	1,5	CAMINO NO CLASIFICADO
34	3-07-035-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 219 BARRIO FATIMA	(ENT. RUTA NACIONAL N° 219) SAN JUAN DE CHICOA	A SAN JUAN DE CHICOA POR BARRIO FATIMA	POTRERO CERRADO	3,2	CAMINO VECINAL - CAMINO NO CLASIFICADO
35	3-07-036-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 10	ENT. RUTA NACIONAL N° 10 Y RUTA DE TRAVESIA N° 65	URBANIZACION INVU	SAN RAFAEL	1,5	CALLE LOCAL
36	3-07-037-00	(ENT. RUTA NACIONAL N° 219) ENTRADA AL PARQUE NACIONAL VOLCAN IRAZU	FIN DE CAMINO	A LECHERIA SAN GERARDO	SANTA ROSA	6	CAMINO NO CLASIFICADO
37	3-07-038-00	LIMITE CANTONAL PUENTE SOBRE RIO TOYOGRES- SAN BLAS	LIMITE CANTONAL CON ARTAGO	CALLE RODESO	SAN RAFAEL	1,6	CAMINO VECINAL
38	3-07-039-00	ENT. RUTA DE TRAVESIA N° 066	FIN DE CAMINO	LA PAVILLA	CIPRESES	0,5	CALLE LOCAL
39	3-07-041-00	CALLES URBANAS, CUADRANTES	CALLES URBANAS, CUADRANTES	SAN RAFAEL CENTRO	SAN RAFAEL	16,25	CALLE LOCAL
40	3-07-042-00	CALLES URBANAS, CUADRANTES	CALLES URBANAS, CUADRANTES	COT CENTRO	COT	16,4	CAMINO NO CLASIFICADO, CAMINO VECINAL Y CALLE LOCAL
41	3-07-043-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 230	ENT. RUTA NACIONAL N° 230 Y ENT. CODIGO 3-07-022-00 Y 3-7-055-00	CALLES URBANAS DE CIPRESES	CIPRESES	2,6	CALLE LOCAL
42	3-07-044-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 402 Y CODIGO 3-07-025-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 402 Y CODIGO 3-07-025-00	CALLES URBANAS DE SANTA ROSA	SANTA ROSA	2	CALLE LOCAL
43	3-07-045-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 402	ENT. RUTA NACIONAL N° 402	CALLES URBANAS DE SAN GERARDO	SANTA ROSA	0,5	CALLE LOCAL - CAMINO VECINAL
44	3-07-047-00	ENT. CODIGO 3-07-004-00	ENT. CODIGO 3-07-004-00	URBANIZACION MATA DE MORA	COT	0,8	CALLE LOCAL
45	3-07-048-00	ENT. CODIGO 3-07-078-01	ENT. CODIGO 3-07-007-00	URBANIZACION MARIA AUXILIADORA	SAN RAFAEL	1,1	CALLE LOCAL
46	3-07-049-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 219	ENT. RUTA NACIONAL N° 219	CALLES URBANAS DE SAN GERARDO	POTRERO CERRADO	4,1	CAMINO NO CLASIFICADO, CAMINO VECINAL Y CALLE LOCAL
47	3-07-050-00	ENT. CODIGO 3-07-015-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 401 Y RUTA NACIONAL N° 401 TIERRA BLANCA	CALLE DEL CRISTO	POTRERO CERRADO	2,4	CAMINO VECINAL
48	3-07-051-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 230	ENT. RUTA NACIONAL N° 230 Y ENT. CODIGO 3-07-024-00	CALLES URBANAS DE ORATORIO	CIPRESES	1,3	CALLE LOCAL - CAMINO VECINAL
49	3-07-052-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 10	ENT. RUTA NACIONAL N° 10	URBANIZACION IRAZU Y ZAWASKY	SAN RAFAEL	1	CALLE LOCAL
50	3-07-053-00	ENT. CODIGO 3-07-007-00 15 DE SETIEMBRE	ENT. CODIGO 3-07-023-00 URB CORAZON DE JESUS Y ENT. CODIGO 3-07-002-00 UCECO BRAULIO CARRILLO	CALLES URBANAS DE CERRILLOS	SAN RAFAEL	3,1	CALLE LOCAL
51	3-07-054-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 230	FIN DE CAMINO	CALLE CHAYOTILLO	CIPRESES	0,6	CALLE LOCAL
52	3-07-055-00	ENT. CODIGO 3-07-022-00 y CODIGO 3-07-043-00 CALLE CAPIRA	ENT. RUTA NACIONAL N° 230	CALLE A LAS PARCELAS	CIPRESES	1,79	CAMINO VECINAL
53	3-07-056-00	ENT. CODIGO 3-07-032-00 CALLE PAEZ	ENT. CODIGO 3-07-029-00 CALLE EL BOSQUE	URBANIZACION BLANQUILLO	SAN RAFAEL	3,9	CAMINO NO CLASIFICADO Y CALLE LOCAL
54	3-07-057-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 219	FIN DE CAMINO	CONTIGUO A ESCUELA CARLOS LUIS VALLE	SAN RAFAEL	0,3	CALLE LOCAL
55	3-07-058-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 219	ENT. RUTA NACIONAL N° 219	CALLE DE PASO	POTRERO CERRADO	1	CAMINO NO CLASIFICADO
56	3-07-059-00	(ENT. CODIGO 3-07-042-00) CUADRANTES DE COT	(ENT. CODIGO 3-07-042-00) CUADRANTES DE COT	BARRIO CORAZON DE JESUS	COT	0,8	CAMINO NO CLASIFICADO Y CALLE LOCAL
57	3-07-060-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 219	FIN DE CAMINO	CALLE LA PIMENTA	COT	0,7	CAMINO NO CLASIFICADO
58	3-07-061-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 219	ENT. CODIGO 3-07-034-00 CALLE VOLIO	ANTIGUA FINCA IRAZU	POTRERO CERRADO	1,8	CAMINO NO CLASIFICADO Y CALLE LOCAL
59	3-07-062-00	ENT. CODIGO 3-07-012-00 CALLE LOS QUEMADOS	FIN DE CAMINO	ASENTAMIENTO NOLAZO	POTRERO CERRADO	0,8	CAMINO VECINAL
60	3-07-063-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 219	ENT. CODIGO 3-07-073-00	URBANIZACION BUENAVENTURA	SAN RAFAEL	0,4	CALLE LOCAL
61	3-07-064-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 10	ENT. RUTA NACIONAL N° 10	URBANIZACION GONZALEZ ANGULO II ETAPA	SAN RAFAEL	1	CALLE LOCAL
62	3-07-065-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 402	ENT. RUTA NACIONAL N° 402	SECTOR DE LA CHOLITA	COT	0,6	CAMINO NO CLASIFICADO
63	3-07-066-00	ENT. CODIGO 3-07-016-00 CALLE JAULES	FIN DE CAMINO	CALLE LAS PARCELAS EN SECTOR DE JAULES NORTE	COT/ SANTA ROSA	0,6	CAMINO NO CLASIFICADO
64	3-07-067-00	ENT. CODIGO 3-07-016-00 CALLE JAULES	FIN DEL CAMINO	CALLE LAS PARCELAS EN SECTOR DE JAULES NORTE	COT	0,3	CAMINO NO CLASIFICADO
65	3-07-068-00	ENT. CODIGO 3-07-026-00 CALLE PAEZ	FIN DE CAMINO	CALLE A LECHERIAS DE MATA DE MORA	COT	0,6	CAMINO NO CLASIFICADO
66	3-07-069-00	ENT. CODIGO 3-07-026-00 CALLE PAEZ	FIN DEL CAMINO	CAMINO ADYACENTE A FINCA BIOTECH	COT	0,2	CAMINO NO CLASIFICADO
67	3-07-070-00	ENT. CODIGO 3-07-027-00 CALLE SAN ANTONIO	ENT. CODIGO 3-07-010-00 CALLE PASO ANCHO	CALLE SIN NOMBRE	COT	0,7	CAMINO NO CLASIFICADO

RED VIAL CANTONAL							
Id	Código	Desde	Hasta	Nombre	Distrito	Longitud (Km)	Clasificación
68	3-07-071-00	ENT. CODIGO 3-07-027-00 CALLE SAN ANTONIO	ENT. CODIGO 3-07-013-00 CALLE EL CERRO	CALLE LAZO	COT	0,5	CAMINO NO CLASIFICADO
69	3-07-072-00	ENT. CODIGO 3-07-037-00 CALLE SAN ANTONIO	FIN DEL CAMINO	A TORRES DE TELECOMUNICACIONES	POTRERO CERRADO	1	CAMINO NO CLASIFICADO
70	3-07-073-00	ENT. CODIGO 3-07-038-00 CALLE RODEO	ENT. CODIGO 3-07-038-00 CALLE RODEO	CALLE LA AVIONETA	SAN RAFAEL	0,3	CALLE LOCAL
71	3-07-074-00	ENT. CODIGO 3-07-038-00 CALLE RODEO	ENT. CODIGO 3-07-015-00 CALLE CHINCHILLA VIEJA	CALLE EL ESPINAL	SAN RAFAEL	0,8	CAMINO VECINAL
72	3-07-075-00	ENT. CODIGO 3-07-061-00 ANTIGUA FINCA IRAZU	FIN DEL CAMINO	CALLE MARTIN	POTRERO CERRADO	0,8	CAMINO NO CLASIFICADO
73	3-07-076-00	ENT. CODIGO 3-07-025-00 CALLE PLATANILLAL	ENT. CODIGO 3-07-055-00 CALLE CAPIRA	CAMINO AL NORTE DE CAPIRA	CIPRESES	1,16	CAMINO NO CLASIFICADO
74	3-07-077-00	ENT. CODIGO 3-07-055-00 CALLE CAPIRA	FIN DE CAMINO	CALLE FERNANDEZ	CIPRESES	1,3	CAMINO NO CLASIFICADO
75	3-07-078-00	CEMENTERIO LIMITE CANTONAL CON CARTAGO POR CEMENTERIO DE SAN RAFAEL	ENT. CODIGO 3-07-053-00 LICEO BRAULIO CARRILLO	AVENIDA MONSEÑOR SANABRIA	SAN RAFAEL	1,6	CALLE LOCAL
76	3-07-079-00	ENT. CODIGO 3-07-078-00 AVENIDA MONSEÑOR SANABRIA	ENT. CODIGO 3-07-003-00 CALLES URBANAS DE EL LLANO Y CODIGO 3-07-003-00 CALLES LAS BREÑAS	CUADRANTE SUR SAN RAFAEL	SAN RAFAEL	3,5	CALLE LOCAL
77	3-07-080-00	ENT. CODIGO 3-07-056-00 CALLE BLANQUILLO	FIN DE CAMINO	URBANIZACION CERRO GRANDE I	SAN RAFAEL	0,1	CALLE LOCAL
78	3-07-081-00	ENT. CODIGO 3-07-056-00 CALLE BLANQUILLO	FIN DE CAMINO	URBANIZACION CERRO GRANDE II	SAN RAFAEL	0,14	CALLE LOCAL
79	3-07-082-00	ENT. CODIGO 3-07-053-00 CALLES URBANAS DE CERRILLOS	FIN DE CAMINO	URBANIZACION LOS COLEGIOS	SAN RAFAEL	0,193	CALLE LOCAL
80	3-07-083-00	ENT. CODIGO 3-07-003-00 CALLES URBANAS DE EL LLANO	FIN DE CAMINO	URBANIZACION TOYOGRES	SAN RAFAEL	0,195	CALLE LOCAL
81	3-07-084-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 219	FIN DE CAMINO	CALLE EL COMUN	COT	0,51	CAMINO NO CLASIFICADO
82	3-07-085-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 230 FRENTE LECHERIA MIRASOL	FIN DE CAMINO	CAMINO NACIENTE CIPRESES	COT	0,7	CAMINO NO CLASIFICADO
83	3-07-086-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 402 SAN PABLO	FIN DE CAMINO	CAMINO LAS NACIENTES SAN PABLO DE SANTA ROSA	SANTA ROSA	1,3	CAMINO NO CLASIFICADO
84	3-07-087-00	ENT. RUTA DE TRAVESÍA N° 065	FIN DE CAMINO	RESIDENCIAL BOSQUE REAL	SAN RAFAEL	0,285	CALLE LOCAL
85	3-07-088-00	ENT. CODIGO 3-07-029-00 CALLES URBANAS EL BOSQUE CENTRO	ENT. CODIGO 3-07-029-00 CALLES URBANAS EL BOSQUE CENTRO	RESIDENCIAL VISTA REAL	SAN RAFAEL	0,64	CALLE LOCAL
86	3-07-089-00	ENT. CODIGO 3-07-029-00 CALLES URBANAS EL BOSQUE CENTRO	ENT. CODIGO 3-07-029-00 CALLES URBANAS EL BOSQUE CENTRO	RESIDENCIAL VILLA LAURA	SAN RAFAEL	0,146	CALLE LOCAL
87	3-07-090-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 402 DESCASADERO	FIN DE CAMINO	EL DESCASADERO	COT	0,18	CAMINO NO CLASIFICADO
88	3-07-091-00	ENT. RUTA NACIONAL N° 402 SAN PABLO	FIN DE CAMINO	CALLE SANABRIA	COT	0,405	CAMINO NO CLASIFICADO

Cuadro 5. Rutas cantonales inventariadas del cantón de Oreamuno.

Fuente: Plan Quinquenal de Conservación y Desarrollo Vial de Oreamuno 2023-2027.

Artículo 11. Nueva Vialidad.

Las propuestas viales estarán sujetas al desarrollo y factibilidad de los servicios que brinde la Municipalidad, así como del resultado de la valoración de necesidades de los terrenos donde se vayan a generar desarrollo.

Las nuevas propuestas viales se establecen como proyectos a futuro, los cuales para ser ejecutados deberán de contar con una evaluación técnica, social y legal por parte de la Municipalidad de Oreamuno; en caso de existir propuestas inter-cantonales deben ser coordinadas con las Municipalidades o Ministerios involucrados.

Las propuestas viales no funcionarán como un gravamen a la propiedad privada, no obstante, sí implica una restricción al desarrollo de las propiedades o fincas implicadas. La Municipalidad no podrá obligar a un propietario a donar la franja de terreno correspondiente, salvo que el administrado por beneficio propio acceda a donar y habilitar la vía y ceda el correspondiente porcentaje de área pública o lo indicado la Ley 5060 Ley general de Caminos Públicos y en el Reglamento de la Ley 9976 de Movilidad Peatonal.

En caso de no contar con anuencia del propietario se podrá solicitar expropiación por interés público de acuerdo con lo indicado en el artículo XVIII, Capítulo II de la Ley 7495, denominado Declaratoria de Interés Público, el cual textualmente indica:

“Para la expropiación de un bien será indispensable un acto motivado, mediante el cual el bien requerido se declare de interés público. Tal acto, en caso de un ministerio, será firmado por el ministro del ramo y, en los demás casos, por el jerarca del ente expropiador, salvo disposición de ley en contrario.

La declaratoria de interés público deberá notificarse al interesado o su representante legal y será publicada en el diario oficial”.

Artículo 12. Condiciones mínimas de diseño de vías cantonales.

En toda urbanización nueva o existente de la Red Vial Cantonal, se respetará el criterio general del diseño de esta, revisando las conexiones de la RVC existente con las nuevas vías por recibir e inventariar.

Las condiciones mínimas de diseño para las vías cantonales registradas ante el MOPT por la UTGV, como parte de la Red Vial Cantonal, son las indicadas en las siguientes normativas:

Ley General de Caminos Públicos, 5060.

Los parámetros de diseño indicados en CR-2020.

Manual Centroamericano de Normas para el Diseño Geométrico de Carreteras (SIECA).

Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización del INVU.

Reglamento de la Municipalidad de Oreamuno para la Ley de Movilidad Peatonal 9976.

Reglamento 42111 a la Ley de Movilidad y Seguridad Ciclística, 9660.

Reglamento 26831 a la Ley 7600 de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad.

Ley 9976 de Movilidad Peatonal

Reglamento de la Ley 9976 de Movilidad Peatonal.

Además, los criterios para diseñar las vías destinadas para el transporte de carga de materiales peligrosos se establecen por la Dirección de Ingeniería de Tránsito y el Decreto N° 24715-S-MINAE-MOPT-MEIC en el Reglamento para el Transporte Terrestre de Productos Peligrosos.

Artículo 13. Propuesta vial.

La propuesta vial corresponde a una serie de caminos que abarcan 53.49 Kilómetros de la extensión de la Red Vial Cantonal que promueven el desarrollo turístico y económico del Cantón de Oreamuno, por medio de la extracción de producto agrícola, ganadero, comercial, turístico, deportivo y tecnológico en búsqueda de facilitar elementos como:

Interconectividad vial, a través de las distintas rutas cantonales que se encuentran dentro del espacio físico del cantón para el aprovechamiento del crecimiento económico en Comercio y Servicios.

Fortalecimiento del Factor Turístico en provecho de los Parques Nacionales y lugares de concentración que se ubican en el cantón.

Mejorar el flujo vehicular y peatonal para la conexión entre los distritos y cantones vecinos.

Permitir el fomento de la producción agrícola y ganadera propia del cantón.

Estimular rutas que buscan el aprovechamiento del valor paisajístico y turístico dentro del cantón.

Tecnológico y deportivo: valorar la inclusión de estos criterios.

Propuesta vial de rutas que promueven el desarrollo turístico, económico, deportivo y tecnológico del Cantón de Oreamuno, previsto en el Plan Vial Quinquenal de Conservación y Desarrollo 2023-2027.				
Ruta	Longitud	Intervención propuesta	Justificación Técnica	Tipo de vía propuesta
RC 3-07-010 Paso Ancho- El Cerro	2.72 km	Recuperar y mantener el Derecho de Vía. Rehabilitar el sistema de drenaje. Mantener las condiciones de la calzada y espacios peatonales.	Zona de producción agrícola, con potencial de turismo rural y desarrollo comercial, además que brinda conectividad con el cantón de Paraíso.	Camino Vecinal.

<p>RC 3-07-009 Calle Prococo</p>	<p>1,93 km</p>	<p>Recuperar y mantener el Derecho de Vía. Rehabilitar el sistema de drenaje. Mantener las condiciones de la calzada y espacios peatonales.</p>	<p>Zona de producción agrícola de exportación, que brinda conectividad entre el cuadrante urbano de San Rafael y Ruta Nacional 219, mejorando el flujo vehicular y peatonal.</p>	<p>Camino Vecinal</p>
<p>RC 3-07-023 Calle CTP</p>	<p>3.63 km</p>	<p>Recuperar y mantener el Derecho de Vía. Rehabilitar el sistema de drenaje. Mantener las condiciones de la calzada y espacios peatonales.</p>	<p>Zona de producción pecuaria, con potencial de turismo y desarrollo residencial, además que brinda conectividad entre el cuadrante urbano de San Rafael y Ruta Nacional 230, mejorando el flujo vehicular y peatonal. Ruta de acceso al Colegio Técnico Profesional de Oreamuno (CTP)</p>	<p>Camino Vecinal y Calle Local</p>
<p>RC 3-07-015 Calle Chinchilla Vieja</p>	<p>2.76 km</p>	<p>Recuperar y mantener el Derecho de Vía. Rehabilitar el sistema de drenaje. Mantener las condiciones de la calzada y espacios peatonales.</p>	<p>Zona de producción pecuaria, agrícola e industrial, con potencial de turismo recreativo y deportivo, además de ser ruta alterna a la Ruta Nacional 219, mejorando el flujo vehicular y peatonal.</p>	<p>Camino Vecinal</p>

RC 3-07-025 Calle Platanillal	2.82 km	<p>Recuperar y mantener el Derecho de Vía.</p> <p>Rehabilitar el sistema de drenaje.</p> <p>Mantener las condiciones de la calzada y espacios peatonales.</p>	<p>Zona de producción pecuaria, agrícola e industrial, con potencial de turismo recreativo y deportivo, además de ser ruta alterna a la Ruta Nacional 219, mejorando el flujo vehicular y peatonal.</p>	Camino Vecinal
RC 3-07-012 Calle Los Quemados	5.49 km	<p>Recuperar y mantener el Derecho de Vía.</p> <p>Rehabilitar el sistema de drenaje.</p> <p>Mantener las condiciones de la calzada y espacios peatonales.</p>	<p>Zona de producción pecuaria y agrícola, con potencial de turismo rural, recreativo y deportivo. Comunica la Ruta Nacional 402 con la Ruta Nacional 219, mejorando el flujo vehicular y peatonal.</p>	Camino Vecinal
RC 3-07-016 Calle Jaúles	4.61 km	<p>Recuperar y mantener el Derecho de Vía.</p> <p>Rehabilitar el sistema de drenaje.</p> <p>Mantener las condiciones de la calzada y espacios peatonales.</p>	<p>Zona de producción pecuaria y agrícola, con potencial de turismo rural, recreativo y deportivo. Comunica la Ruta Nacional 402 con la Ruta Nacional 219, mejorando el flujo vehicular y peatonal.</p>	Camino No Clasificado
RC 3-07-037 Calle San Gerardo Norte de Irazú	6 km	<p>Recuperar y mantener el Derecho de Vía.</p> <p>Rehabilitar el sistema de drenaje.</p>	<p>Zona de producción pecuaria y agrícola, con potencial de turismo rural recreativo y deportivo.</p>	Camino No Clasificado

		Mantener las condiciones de la calzada y espacios peatonales.	Comunica la Ruta Nacional 402 con la Ruta Nacional 219, mejorando el flujo vehicular y peatonal.	
RC 3-07-028 Calle Pasquí de Santa Rosa	1.51 km	Recuperar y mantener el Derecho de Vía. Rehabilitar el sistema de drenaje. Mantener las condiciones de la calzada y espacios peatonales.	Zona de producción pecuaria y agrícola, con potencial de turismo rural recreativo y deportivo con infraestructura hotelera existente.	Camino No Clasificado
RC 3-07-024 Calle San Martín Oratorio	1.57 km	Recuperar y mantener el Derecho de Vía. Rehabilitar el sistema de drenaje. Mantener las condiciones de la calzada y espacios peatonales.	Zona de producción pecuaria y agrícola, con potencial de turismo rural recreativo y deportivo. Comunica el distrito de Santa Rosa con Cipreses, mejorando el flujo vehicular y peatonal.	Camino Vecinal
RC 3-07-076 Calle Capira-Titoral	1.17 km	Recuperar y mantener el Derecho de Vía. Rehabilitar el sistema de drenaje. Mantener las condiciones de la calzada y espacios peatonales.	Zona de producción agrícola y pecuaria, con potencial de turismo rural recreativo y deportivo. Comunica el distrito de Santa Rosa con Cipreses, mejorando el flujo vehicular y peatonal.	Camino Vecinal

<p>RC 3-07-032 Calle Páez</p>	<p>0.69 km</p>	<p>Recuperar y mantener el Derecho de Vía. Rehabilitar el sistema de drenaje. Mantener las condiciones de la calzada y espacios peatonales.</p>	<p>Zona de producción pecuaria y agrícola nacional y de exportación, con potencial de turismo rural, recreativo y deportivo. Comunica el distrito de San Rafael con el distrito de Cot y el cantón de Paraíso, mejorando el flujo vehicular y peatonal. Cuenta con comercios que fomentan el empleo local.</p>	<p>Camino Vecinal</p>
<p>RC 3-07-013 Calle El Cerro</p>	<p>5.26 km</p>	<p>Recuperar y mantener el Derecho de Vía. Rehabilitar el sistema de drenaje. Mantener las condiciones de la calzada y espacios peatonales.</p>	<p>Zona de producción pecuaria y agrícola, con potencial de turismo rural, recreativo y deportivo. Comunica el distrito de San Rafael con el distrito de Cot y el cantón de Paraíso, mejorando el flujo vehicular y peatonal. Cuenta con comercios que fomentan el empleo local.</p>	<p>Camino Vecinal</p>
<p>RC 3-07-030 Calle Las Aguas</p>	<p>4.26</p>	<p>Recuperar y mantener el Derecho de Vía. Rehabilitar el sistema de drenaje. Mantener las condiciones de la calzada y espacios peatonales.</p>	<p>Zona de producción pecuaria y agrícola, con potencial de turismo rural, recreativo y deportivo. Comunica el cantón de Oreamuno con los cantones de Paraíso y</p>	<p>Camino Vecinal y Camino No Clasificado</p>

			Alvarado, mejorando el flujo vehicular y peatonal. Cuenta con comercios que fomentan el empleo local.	
RC 3-07-035 Calle B° Fátima	3.1 km	Recuperar y mantener el Derecho de Vía. Rehabilitar el sistema de drenaje. Mantener las condiciones de la calzada y espacios peatonales.	Zona de producción agrícola, con potencial de turismo rural, recreativo y deportivo. Funge como ruta alterna a la Ruta Nacional 219.	Camino No Clasificado, Calle Local, Camino Vecinal
RC 3-07-034 Calle Volio	1.78 km	Recuperar y mantener el Derecho de Vía. Rehabilitar el sistema de drenaje. Mantener las condiciones de la calzada y espacios peatonales.	Zona de producción pecuaria y agrícola, con potencial de turismo rural, recreativo y deportivo. Funge como ruta alterna a la Ruta Nacional 219.	Camino No Clasificado
RC 3-07-061 Calle Antigua Finca Irazú	1.55 km	Recuperar y mantener el Derecho de Vía. Rehabilitar el sistema de drenaje. Mantener las condiciones de la calzada y espacios peatonales.	Zona de producción pecuaria y agrícola, con potencial de turismo rural, recreativo y deportivo. Funge como ruta alterna a la Ruta Nacional 219.	Camino o Clasificado y Calle Local
RC 3-07-050 Calle El Cristo	2.57 km	Recuperar y mantener el Derecho de Vía. Rehabilitar el sistema de drenaje.	Zona de producción pecuaria y agrícola, con potencial de turismo rural, recreativo y deportivo. Funge como ruta alterna a la Ruta Nacional 219.	Camino Vecinal

		Mantener las condiciones de la calzada y espacios peatonales.	Además cuenta con potencial de desarrollo tecnológico y deportivo.	
--	--	---	--	--

Artículo 14. Servidumbres.

Las servidumbres son un acceso excepcional contemplado en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, y constituye gravamen que afecta una o varias propiedades en particular, conservando su condición de propiedad privada; sobre la que los propietarios pagan los respectivos tributos, por lo que únicamente quien tenga un derecho sobre ese terreno tiene también un derecho a utilizarla.

Un camino que atraviesa una propiedad privada no puede considerarse entregado de hecho al uso público pues no cumple con el principio de la demanialidad. Por tanto, las servidumbres de paso y agrícolas (previamente constituidas) que consten en los respectivos asientos registrales, no forman parte de la red vial del cantón de Oreamuno.

Una servidumbre de paso podría pasar a conformarse en calle pública siempre que medie el interés público superior y el interés conjunto de los propietarios para su transformación¹; caso en el cual se deberán dar las siguientes condiciones:

Artículo 15. Condiciones para transformar una servidumbre urbana existente en calle pública.

Con el objetivo de garantizar que la transformación de la servidumbre existente se ajuste a los lineamientos de la Red Vial Cantonal, se deben cumplir las siguientes condiciones:

1. Que la transformación de la servidumbre a una calle pública resulte de interés para la Municipalidad de Oreamuno.
2. Se debe tener anuencia y aprobación de los propietarios de los terrenos, en donar la franja de terreno.
3. Que se ajuste a las dimensiones del derecho de vía que se pretende homologar.
4. Debe cederse a la Municipalidad la calle debidamente pavimentada con las aceras y

alcantarillado pluvial debidamente constituido.

5. Se debe garantizar que la transformación de servidumbre a calle no afecta el tamaño mínimo del lote y antejardín solicitado en las zonas correspondientes, establecidos en el Reglamento de Zonificación.
6. Si la calle resultante es sin salida deberá dejarse un martillo o rotonda de giro al final.
7. Se debe construir los radios de giro de al menos 6 m para la salida a la calle principal.
8. Deben de modificarse los asientos registrales y catastrales de cada inmueble por cuenta de cada propietario.
9. La Municipalidad se reserva el derecho de aceptar la transformación, con base en los estudios técnicos respectivos.

Artículo 16. Condiciones para transformar una servidumbre agrícola en calle pública.

Aunado a lo citado en el artículo 15, para la transformación de una servidumbre agrícola en calle pública se debe garantizar que se cumpla el proceso urbanístico correspondiente para la concesión de áreas públicas y garantizar el acceso a servicios (alcantarillado, electricidad, agua potable, etc.) de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones de este Plan Regulador Urbano.

Artículo 17. Espacio de los peatones.

Son aquellas que están diseñadas exclusiva o preferiblemente para el uso peatonal. Existen dos tipos de vías peatonales:

- a. Alamedas residenciales: Son aquellas vías públicas de tránsito exclusivamente peatonal de acceso a las viviendas, se limitan a las existentes, prohibiendo la apertura de nuevas alamedas.
- b. Paseo peatonal: Corresponde al eje masivo de peatones y su función principal es optimizar el tiempo de recorrido entre puntos específicos de la ciudad, así como la de fomentar el intercambio social de la población.

Artículo 18. Condiciones de diseño de espacios peatonales. El espacio para el uso prioritario de los peatones se procurará principalmente en las siguientes formas:

Calles de coexistencia de tráfico.

Calles exclusivamente peatonales.

Camino en zonas rurales, acondicionados para uso peatonal y ciclista.

Paseos peatonales arbolados con prioridad peatonal.

Artículo 19. Diseño de espacios peatonales.

Se debe tomar en cuenta para el diseño de espacios peatonales:

Dentro del 0.50 m de la zona verde de la acera, se realizará una siembra de árboles que sean autóctonos de la zona, que las raíces no sobre proliferen en la tierra y que la copa no se ramifique extensivamente.

Las aceras deben contar con una dimensión mínima de 1,20 metros en todas las vías como establece el Reglamento para la Construcción de Aceras del Cantón de Oreamuno de la Ley 9976 Movilidad Peatonal.

Todos los recorridos peatonales se diseñarán de forma accesible, con criterios y objetivo de supresión de barreras, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7600.

Artículo 20. Estacionamientos.

Son las plazas de estacionamiento que se sitúan sobre vía pública, y pueden ser libres o sujetos a condiciones de pago mediante parquímetros, en este caso la Municipalidad reglamentará de previo el uso de estos, debe tomar en cuenta la Ley 7717 Ley Reguladora de los Estacionamientos y su Reglamento.

Artículo 21. Estacionamientos en vía Pública.

En el diseño de espacios de estacionamiento sobre vía pública se atenderá a los siguientes criterios de anchuras

	Anchura de la banda de estacionamiento	Anchura de la calzada de maniobra
	Mínima	Mínima
Estacionamiento en línea	2.60 m	2.80 m

En la vía pública se supeditará estrictamente al tipo de vía y estudio vial pertinente:

En vías nacionales no se proyectarán sitios de estacionamiento adyacentes a la vía, salvo que se coloquen en vías de servicio (marginales), o bien se dictaminará por estudio previo realizado por

DGIT.

En las vías locales (calles) se admite parqueo de vehículos en la vía pública en posición paralela al flujo vehicular, siempre y cuando cumpla los parámetros técnicos (estudio vial correspondiente).

Artículo 22. Estacionamiento en espacio privado.

Son los establecimientos de estacionamiento que se sitúan sobre propiedad privada, para el cual deberá contar con el aval de DGIT o en su defecto, del Departamento Municipal correspondiente.

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

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

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

	Longitud	Anchura
Vehículos de dos ruedas	2.5 metros	1.5 metros
Automóviles	5.5 metros	2.6 metros
Plaza discapacitados	5.5 metros	3.3 metros
Vehículos industriales ligeros	5.7 metros	2.6 metros
Vehículos industriales grandes	15.0 metros	3.5 metros

Las anchuras deberán incrementarse en 25 centímetros por cada lado que linde con una pared, tanto para estacionamientos normales como los estacionamientos para discapacitados

Para estacionamientos de discapacitados se debe consultar al Reglamento 26831 de la Ley 7600 Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad.

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

En los pisos de edificaciones o lotes para estacionamientos que no se encuentren a nivel, los espacios delimitados para estacionamientos se deben disponer en forma tal que, en caso de falla en el sistema de freno, el vehículo quede detenido por medio de topes.

A los efectos del cumplimiento de medidas de evacuación y de seguridad para la protección contra incendios se aplicará la legislación y reglamentación existente, para tal efecto según requerimientos de la Ley del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica N° 8228, y su reglamento, o lo que emita el INS.

Se debe respetar la cobertura máxima establecida en el Reglamento de Zonificación y en concordancia con los Índices de Fragilidad Ambiental. Para tales efectos la cobertura se entiende

como sellamiento de pisos y no necesariamente como área edificada.

Artículo 23. Tipología de estacionamientos en suelos privados.

Se distinguen dos tipos de estacionamientos:

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

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

Artículo 24. Número de espacios de estacionamiento.

Cada actividad requiere de determinado número de espacios destinados a estacionamiento, el cual depende del tipo de actividad y su ubicación de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 25. Condiciones de diseño.

No se permiten accesos a estacionamientos a menos de 10 metros de la esquina más cercana.

Para la construcción de espacios de estacionamiento frontales al inmueble, se permitirá usar como máximo dos tercios del frente del lote, manteniendo el resto como zona verde y paso peatonal. El retiro de la línea de construcción con este objetivo no puede ser menor a 5.5 metros de la línea de propiedad.

Igualdad de Oportunidades para personas con Discapacidad N° 7600 y su reglamento, además entre acceso y acceso debe existir una distancia mínima de 0,6 metros y sin reducir la capacidad hidráulica.

Las zonas de parqueo frente a calle pública tributan como área libre de cobertura o antejardín, en tanto los materiales utilizados permitan asegurar en todo momento una adecuada permeabilidad, equivalente a lo previsto a las fichas técnicas del Reglamento de Zonificación de los usos de suelo.

En caso de remodelación, o cambio de jardines a estacionamientos, se deberá solicitar el permiso municipal de construcción correspondiente.

Debe marcarse claramente la separación entre los espacios de estacionamiento y la acera, lo cual se materializará a través de texturas, de conformidad a la Ley de Igualdad de Oportunidades para personas con Discapacidad N.º 7600 y su reglamento.

La contravención a estas normas será fiscalizada y sancionada por la Municipalidad, en cumplimiento de las facultades conferidas por el Código Municipal Ley N° 7794 y legislación conexas.

Debe contar con visto bueno del MOPT o del Departamento de Unidad Técnica de Gestión Vial según sea la clasificación de la Ruta correspondiente.

Artículo 26. Creación de los estacionamientos.

- a. Con el propósito de utilizar espacio de forma intensiva, los proyectos de nuevas zonas de estacionamiento que superen el lote de 5.000 m² (o capacidad de más de 200 sitios de estacionamiento) deberán buscar otras soluciones de desarrollo como pueden ser los aparcamientos subterráneos o en altura.
- b. Se podrán construir estacionamientos en el subsuelo de toda la ciudad, siempre que exista compatibilidad de usos según las normas correspondientes al PRU.

Artículo 27. Parquímetros municipales.

De conformidad con las facultades que le otorga la Ley de Instalación de Estacionómetros N° 3580, sobre la autorización a las Municipalidades a cobrar un impuesto por el estacionamiento en las vías públicas, la Municipalidad designará y controlará las zonas en espacios públicos para que funjan como estacionamientos regulados bajo cobro, y su ubicación deberá estar acorde con los lineamientos establecidos para el funcionamiento de la vialidad y el tráfico en el cantón, bajo lineamientos de la DGIT y la DGPT del MOPT y la Municipalidad.

Artículo 28. Requisitos para la creación de estacionamientos.

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

1. Estudio de tráfico que justifique la contribución del nuevo estacionamiento a la mejora de la movilidad general.

2. Informe ambiental que justifique el respeto del nuevo estacionamiento por el ambiente urbano de las zonas de interés y el mantenimiento o la mejora de los recorridos peatonales y ciclistas, su continuidad, claridad de lectura y comodidad.
3. Viabilidad ambiental (SETENA) cuando se requiera.

Artículo 29. Carga y descarga.

Para las actividades de carga y descarga de insumos comerciales en el cantón de Oreamuno se deben seguir los siguientes lineamientos de acuerdo con su ubicación urbano o rural.

En espacios urbanos:

Cuando en los distritos por la congregación de actividades comerciales se requiera de espacios para carga y descarga de mercancías.

Los espacios destinados serán aquellos que no entorpezcan el tránsito de la zona. Se requerirá hacer un estudio para conocer las consecuencias del establecimiento de un espacio de carga y descarga.

Se establecerán horarios de uso en los espacios destinados para carga y descarga.

En espacios rurales

Se dispondrá de espacios para uso exclusivo de carga y descarga, dentro del predio o inmuebles en las actividades comerciales que así lo requieran.

Se establecerán horarios de uso en los espacios destinados para carga y descarga.

Espacio Público.

Corresponde al territorio del cantón donde los habitantes tienen el derecho a estar y circular libremente como pueden ser: calles, vías, aceras, parques, plazas, bulevares, entre otros.

Artículo 30. Obras en el espacio público.

Las siguientes disposiciones regulan la construcción de obras de interés común en el espacio público, tales como: aceras, casetillas y postes de seguridad, vallas, verjas y cercas, arborización de las calles, mobiliario urbano, transformación de las alamedas existentes en vías vehiculares, ruptura de pavimento, instalaciones provisionales, canoas y bajantes, cajas y pozos de registro, entre otros. Los cuales se definen a continuación:

Aceras, cercas, canoas y bajantes. Ver Reglamento de la Ley 9976 Ley de Movilidad Peatonal

Instalaciones provisionales, materiales y escombros en la vía. Ver Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 31. Cajas y pozos de registro. Estos elementos de conexión a las redes de servicios públicos, cuando se ubiquen en el espacio público, deben cumplir con los siguientes lineamientos:

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

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

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

Artículo 32. Elementos de seguridad. La Municipalidad autorizará la instalación de casetillas para guardas y postes de seguridad en aceras, áreas de parque y franjas verdes previo inspección, además se debe cumplir con la Ley de Igualdad de Oportunidades para personas con Discapacidad N.º 7600 y su reglamento;

Casetillas para guardas. En el caso de casetillas para guardas, tanto el diseño como el lugar de instalación serán indicados en el permiso correspondiente al que se anexará un croquis y prototipo de la caseta a construir, estos no deberían obstruir las aceras ni la visibilidad de giro vehicular.

Postes de seguridad. Se autorizará su instalación siempre que las condiciones de flujo vehicular y probabilidad de accidente justifique la instalación de estos. Las condiciones para su instalación son los siguientes: los únicos elementos de seguridad permitidos a instalar serán postes, su sección será cuadrada o circular, su diámetro o grosor no será mayor de 12 cm, su altura desde la acera no será inferior de 0.90 m, ni mayor de 1.20 m. Se instalarán con una separación mínima de 1.20 m entre ellos, sus materiales podrán ser acero, concreto o similar, en esquinas el espacio mínimo para el paso libre sobre la acera no será inferior de 1.50 m y la distancia de los postes al cordón de caño será de 10 cm, dichos postes deben de pintarse en color amarillo reflectivo o bien colocar cualquier dispositivo reflectivo. Todos los costos de instalación y mantenimiento serán por cuenta del solicitante. No se permitirá el uso de cadenas u otros cerramientos entre los postes.

Artículo 33. Arborización de las calles y mobiliario urbano. Para plantar árboles o instalar cualquier tipo de mobiliario urbano (bancas, basureros, casetas de paradas de autobús, postes de

alumbrado, pasamanos y barreras de protección, entre otros) en los espacios públicos, se tomarán en cuenta los siguientes lineamientos:

El paso libre entre la línea de propiedad y el elemento a instalar no puede ser menor de 1.50 metros. En las esquinas debe respetarse una distancia libre de diez metros en ambas direcciones desde la esquina.

La alineación del mobiliario o arborización deberá concentrarse siempre del mismo lado de la acera, especialmente sobre zona verde o su equivalente en 0.50 metros desde el cordón de caño, dejando libre de autorización de la Municipalidad. Para autorizaciones en vías nacionales, dicha aprobación debe contar de previo con el Visto Bueno de la DGIT del MOPT.

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

Artículo 34. Transporte. Tienen uso dotacional para el transporte, los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de carga y otras labores auxiliares.

Artículo 35. Aplicación. Las condiciones que se señalan se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del POT, o en sus instrumentos de desarrollo. Asimismo, en los suelos calificados como uso dotacional para el transporte, será de aplicación la Ley de Igualdad de Oportunidades para personas con Discapacidad N.º 7600 y su reglamento, y su reglamentación conexas.

Artículo 36. Transporte Ferroviario. El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

Artículo 37. El sistema ferroviario comprende:

Las zonas viales ferroviarias están constituidas por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

Derecho de vía ferroviaria: El derecho de vía de 10 metros a ambos lados de centro de vía en

terreno plano.

La zona de instalaciones ferroviarias: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

Artículo 38. Aplicación y alcance. Todos los suelos calificados como transporte ferroviario deben quedar reflejados y contemplados en el PRU.

Artículo 39. Condiciones generales de uso. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de cruces transversales, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación vigente en esta materia.

Artículo 40. Condiciones de desarrollo. Para obras de nueva edificación o en edificios existentes no destinadas específicamente a las actividades ferroviarias, se deberá consultar la Ley General de Ferrocarriles N°5066.

Las actuaciones urbanísticas que supongan una importante reordenación del recinto ferroviario o que afecten al entorno urbano, deben presentar un Plan Especial aprobado por el INCOFER, el cual precisará los límites de las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la Ley Orgánica del Instituto Costarricense de Ferrocarriles N.º 7001.

Artículo 41. Condiciones generales de diseño. Los elementos y suelos calificados para el uso ferroviario se someterán a la regulación establecida en la Ley Orgánica del Instituto Costarricense de Ferrocarriles Ley N° 7001, y demás disposiciones vigentes y a lo contenido en estas Normas, y la Municipalidad.

Artículo 42. Régimen de limitaciones a las ordenaciones colindantes.

Cuando ello no impida, limite o entorpezca la función, en todo o en parte de la zona de servidumbre ferroviaria, ésta se podrá destinar a espacios verdes o estacionamientos previamente delimitados

garantizando la protección de los usuarios.

Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas y distinguiendo a estos efectos las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas, de aplicación a las líneas ferroviarias señaladas esquemáticamente en el mapa de zonificación, se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, características y condiciones de edificación y su uso se rigen por las establecidas en la legislación correspondiente a la materia. según las leyes siguientes: Ley 5066, Ley 9366, Decreto 22483 y sus reformas o normas que las sustituyan.

Artículo 43. Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios. No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como soportes y tendidos, casetas de protección, maniobra y señalización, etc.

Artículo 44. Régimen de licencias en suelo de uso ferroviario. Los actos de edificación y de cambio de uso de los edificios existentes en los terrenos incluidos en el uso ferroviario, están sujetos al trámite de licencia municipal.

Artículo 45.- Estaciones de intercambiadores. Se definen como estaciones de intercambiadores las áreas destinadas de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte.

TÍTULO OCTAVO

REGLAMENTO DE MAPA OFICIAL

Artículo 1. Definición

De acuerdo con la Ley Planificación Urbana N° 4240, el reglamento del Mapa Oficial establecerá las normas sobre reservas, adquisición, uso y conservación de las áreas necesarias para vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales, expresando la localización y el tamaño de las ya entregadas al servicio público y de las demarcadas solo preventivamente. El Mapa Oficial, junto con los planos o el catastro que lo complementa, constituirá registro especial fehaciente sobre

propiedad y afectación a dominio público de los terrenos o espacios ya entregados a usos públicos.

Artículo 2. Categorías de los servicios públicos

El presente reglamento incluye como dominio público en el mapa oficial:

Facilidades comunales.

Áreas recreativas y deportivas.

Instituciones y servicios públicos.

Vías públicas.

Áreas de reserva

Artículo 3. Finalidad de los bienes públicos

Estos bienes indicados en el mapa oficial, como son las vías públicas y áreas de reserva para usos y servicios comunales, son bienes demaniales o públicos, los cuales no necesitan ser inscritos en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para consolidar la titularidad de bien demanial; basta solamente con que conste en el Mapa Oficial.

Los terrenos que obligatoriamente deben ceder los fraccionadores y urbanizadores, por el hecho de estar entregados al uso público, forman parte de los bienes de dominio público.

Su finalidad está directamente ligada al esparcimiento, recreación y ocio de la población en general.

Las áreas verdes destinadas al uso público, en virtud de su uso y naturaleza, son parte del patrimonio de la comunidad y deben quedar bajo la jurisdicción de los entes municipales para que los administre como bienes de dominio público, con lo cual participan del régimen jurídico de estos bienes, que los hace inalienables, imprescriptibles e inembargables, es decir, no pueden ser objeto de propiedad privada del urbanizador o fraccionador, tal y como lo dispone el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana N°4240 sus modificaciones y la norma que lo sustituya.

Los parques, jardines y paseos públicos son de libre acceso a todos los habitantes del país, los que al usarlos tienen la obligación de conservarlos en el mejor estado posible.

Artículo 4. Incorporación de los planos de un proyecto al Mapa Oficial

Una vez definido el concepto del Mapa Oficial, y la particularidad que los bienes públicos o demaniales no necesitan estar inscritos en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, sino que es suficiente con que su existencia conste en el mencionado mapa, resulta importante determinar en qué momento los planos de un proyecto se convierten en Mapa Oficial.

Los planos se convierten en Mapa Oficial cuando la entidad competente otorgue el respectivo visado o permiso a los planos; es allí, cuando se identifican y oficializan las áreas descritas, precisamente las de interés, consideradas bienes demaniales, con todos los trazados de vías públicas, áreas de reserva para usos y servicios comunales.

En ese sentido, tal y como se explicó líneas atrás, cuando en que la Municipalidad, o bien la Dirección de Urbanismo del INVU –en los casos en que así sean competentes-, visa o aprueba los planos en conjunto del proyecto, éstos se convierten en Mapa Oficial y con ello en bienes públicos las áreas y servicios comunes y vías públicas que en él se describen.

Estos bienes demaniales que obligatoriamente debe dar el propietario del proyecto dejan de estar dentro de su propiedad y pasan a formar parte del patrimonio Estado.

Cabe aclarar que la facultad que tiene la Municipalidad de variar el destino de los terrenos cedidos, “únicamente puede aplicarse a los terrenos que se dediquen a cubrir «las facilidades comunales», no así a los que deben destinarse para «parque», en primer término, por cuanto, la norma es clara al disponer que este cambio puede verificarse con el «remanente» de terreno una vez ya que se haya cubierto la necesidad de parque; y en segundo lugar, por cuanto en el párrafo segundo de esta disposición, expresamente se dispone que el área para parque no puede ser menor de una tercera parte del porcentaje de terreno que se cede.” (Sentencia N° 4205 de las 14:33 horas del 20 de agosto de 1996.)

Artículo 5. Contenido del Mapa Oficial del Plan Regulador

En el Mapa Oficial incluido en la parte cartográfica de este Plan Regulador, se han identificado aquellos equipamientos, dotaciones, y espacios recreativos públicos ubicados en el cantón. Tanto

los equipamientos sanitarios, docentes, deportivos, parques y plazas públicas, tales como: cementerios, clínicas, colegios, cruz roja, Ebais, edificios institucionales (como el edificio de la Municipalidad), centros de enseñanza especial, escuelas, estadios, hospitales, institutos de enseñanza media, parques, plazas, seminarios, universidades. Todos ellos elementos de propiedad pública, bien de la Municipalidad de Oreamuno o del Estado. De todos los citados, se han ido ubicando en el mapa aquellos con que dispone el cantón y que han sido identificados con base a la cartografía disponible. Completada con trabajos de campo, con las consultas a los técnicos municipales y miembros de la comisión de seguimiento del Plan Regulador y contrastados con los asistentes a los talleres de participación ciudadana. No obstante, la omisión de algún elemento o la incorrecta ubicación en el mapa no implica la falta de titularidad pública de dicho elemento. Y es potestad de la Municipalidad el incorporar o corregir dichos elementos.

Artículo 6. Inventario

Las zonas públicas institucionales y zonas recreativas y deportivas del cantón se presentan en el siguiente cuadro:

Institución	Nombre	Distrito
Centro religioso	San Rafael Arcángel	San Rafael
Centro religioso	Corazón de Jesús	San Rafael
Centro religioso	Santa Isabel	San Rafael
Centro religioso	María Auxiliadora	San Rafael
Centro religioso	IINVU	San Rafael
Centro religioso	San Judas Tadeo	San Rafael
Centro religioso	Sagrada Familia	San Rafael
Centro religioso	Divina Misericordia	San Rafael
Cementerio	Cementerio Municipal	San Rafael
Centro religioso	Corazón de María	San Rafael
Centro religioso	Capilla de velación	San Rafael
Centro religioso	San Antonio de Padua	Cot
Centro religioso	San Francisco de Asís	Cot
Centro religioso	Capilla de velación	Cot

Centro religioso	Nuestra señora de Fátima	Cot
Cementerio	Cementerio Cot	Cot
Cementerio	Cementerio de paso ancho	Cot
Centro religioso	Nuestra Señora de los ángeles	Cipreses
Centro religioso	Divino niño	Cipreses
Centro religioso	Capilla de velación	Cipreses
Cementerio	Cementerio de Boquerón	Cipreses
Centro religioso	Nuestra Señora del Socorro	Potrero Cerrado
	Cementerio	Potrero Cerrado
Centro religioso	Nuestra Señora de la Fátima	Potero Cerrado
Centro religioso	San Martín de Porras	Santa Rosa
Centro religioso	San Gerardo María Mayela	Santa Rosa
Cementerio	Cementerio de Santa Rosa	Santa Rosa
Centro religioso	Santa Rosa de Lima	Santa Rosa
Plaza	Plaza de Cot	Cot
Plaza	Plaza de Paso Ancho	Cot
Plaza	Plaza Nueva Cot	Cot
Plaza	Plaza El INVU	San Rafael
Plaza	Plaza del Alto	San Rafael
Plaza	Plaza San Rafael	San Rafael
Plaza	Plaza de Cipreses	Cipreses
Plaza	Plaza de Potrero Cerrado	Potrero Cerrado
Plaza	Plaza de San Juan de Chicué	Potrero Cerrado
Plaza	Plaza de Santa Rosa	Santa Rosa
Plaza	Plaza de San Gerardo	Santa Rosa
Kínder	Conejito Feliz	San Rafael
Escuela	Monseñor Sanabria M.	San Rafael
Escuela	El Bosque	San Rafael
Escuela Enseñanza Especial	Carlos Luis Valle Masis	San Rafael
Escuela	Manuel Ávila Camacho	Potrero Cerrado

Escuela	León Cortes Castro	Cot
Escuela	Cipreses	Cipreses
Escuela	San Gerardo Sur de Pasqui	Santa Rosa
Escuela	Argentina Góngora San Gerardo Norte	Santa Rosa
Escuela	Ramón Aguilar	Cot
Escuela	Corazón de Jesús	San Rafael
Escuela	Emilio Robert Brouca	Potrero Cerrado
Escuela	San Pablo	Santa Rosa
Escuela	San Martín	Santa Rosa
Escuela	Julio Sancho Jiménez	Santa Rosa
Escuela	Boquerón	Cipreses
Escuela	Oratorio	Cipreses
Colegio	Braulio Carrillo Colina	San Rafael
Colegio	CTP de Oreamuno	San Rafael
Colegio	Francisco J Orlich	Cot
Colegio	Liceo Rural de Santa Rosa	Santa Rosa

Fuente: Municipalidad de Oreamuno

TÍTULO NOVENO

REGLAMENTO DE PAISAJE

El Cantón de Oreamuno cuenta con una gran riqueza paisajística, que es a la vez expresión de la biodiversidad de su territorio, legado de su historia y recurso para su desarrollo económico, que se ve afectada por problemas de diversa índole acompañados de una escasa sensibilidad en la toma de decisiones y la carencia de una acción pública y privada en paisaje.

Dentro de este marco, la Municipalidad de Oreamuno reconoce que el paisaje constituye un patrimonio común de todos los ciudadanos y es elemento fundamental para su calidad de vida, que debe ser preservado, mejorado y gestionado. El presente reglamento busca establecer medidas para el control de la repercusión que, sobre él, pueda tener cualquier actividad con incidencia en el territorio y diseño de una serie de instrumentos para protegerlo, ordenarlo y permitir su

recuperación, como acciones que debe perseguir la política de paisaje.

Tienen por objeto analizar la incidencia de determinadas actuaciones en el paisaje y proponer las medidas correctoras y compensatorias de los impactos paisajísticos que hagan viable el proyecto. Este reglamento contempla a su vez elaborar pautas para mejorar la infraestructura verde, conectividad, restauración ecológica del cantón de Oreamuno basándose en la Ley Orgánica del Ambiente número 7554 la cual establece Criterios para el ordenamiento y Obras de infraestructura.

Capítulo I. Generalidades.

Artículo 1. Objetivo

Entender el paisaje también como un producto de la forma de como una sociedad se entiende a sí misma y el producto de la forma en que se relaciona con su entorno, esto es, la proyección cultural de una sociedad en un espacio determinado multidimensionalmente, incluyendo lo material, lo espiritual, la dimensión ideológica y la simbólica entre otras manifestaciones. Este enfoque multidimensional del paisaje produce un conjunto de valores que lo caracterizan, es a estos valores a lo que se les han llamado las características del paisaje.

Artículo 2. Valor Paisajístico y Gestión del Paisaje

El valor paisajístico es el valor relativo que se asigna a cada Unidad de paisaje que en este caso se refiere a la Zonificación designada como Zona Paisajística; donde se incluyen como recurso Paisajístico por razones ambientales, sociales, culturales, idiosincráticos o visuales. Para cada una de las Unidades de Paisaje y Recursos Paisajísticos, se establece un valor en función de su calidad paisajística, las preferencias de la población y su visibilidad.

Como Gestión del Paisaje se entenderán las acciones encaminadas, desde una perspectiva de Desarrollo Sostenible, a garantizar el mantenimiento regular de un paisaje, con el fin de guiar y armonizar las transformaciones inducidas por los procesos sociales, económicos y ambientales.

Artículo 3. Aplicación del Reglamento

Es competencia del Departamento de Desarrollo y Control Urbano, la aplicación, asesoría y evaluación de lo indicado en el presente reglamento. De previo a su aprobación debe de presentarse el anteproyecto al Departamento de Desarrollo y Control Urbano. La fiscalización y seguimiento

podrán ser realizadas por el área de Gestión Ambiental municipal.

Este reglamento aplicara únicamente sobre la zona de interés paisajístico indicada en el mapa de zonificación.

Artículo 4. Finalidad y Objetivos del Reglamento

El Reglamento Municipal de Paisaje tiene como finalidad y objetivos con cada proyecto y/o actividad que se desarrolle en la Zona de Interés Paisajístico definida en el mapa de zonificación según las siguientes condiciones:

Proporcionar un medio por el cual, a nivel cantonal los paisajes naturales, culturales y patrimoniales sean protegidos, recuperados y mejorados con una visión integral coherente con el modelo de desarrollo cantonal avalado por su población a salvaguarda de las amenazas citadas en la introducción de este documento y los efectos negativos de procesos de cambio en los que las regulaciones y controles existentes no incluyen al paisaje dentro de sus objetivos.

Impulsar la consideración de las unidades de paisaje como instrumento de estudio, comprensión, ordenamiento y planificación del territorio.

Promover y afianzar el uso sostenible de especies nativas o endémicas en particular, así como de materiales inertes de valor especial para las comunidades como variables fundamentales para el diseño y la construcción del paisaje en Costa Rica.

Preservar, con la adopción de medidas protectoras del paisaje, el derecho de los ciudadanos a vivir en un entorno culturalmente significativo que los identifique, alejado de lo banal, que exprese la identidad paisajística y cultural que garantice el acceso al mismo y su posibilidad de disfrutarlo.

Garantizar la calidad ambiental y paisajística a partir del respeto al legado histórico, la dotación de recursos naturales y la diversidad social, así como de acciones para prever, controlar o mitigar las consecuencias sobre el paisaje de cualquier actuación de ordenamiento y gestión sobre la zona de interés paisajística que implique construcción del entorno, sus edificios y el desarrollo de prácticas o infraestructura que puedan afectarlo.

Capítulo II. Medidas de Integración Paisajística

Artículo 5. Normas de Aplicación para la zona de interés paisajístico:

1. La Municipalidad estará en la obligación de asesorar y controlar las normas de intervención que se sometan los inmuebles ubicados dentro de la zona de intereses paisajístico. La cual busca conservar el paisaje rural el cual consta de grandes extensiones de tierras con actividades agrícolas, ganaderas y forestales que corresponde al sector económico primario y no podrán ir en contra de lo dictado en la tabla de parámetros de este plan regulador.
2. Las futuras construcciones, remodelaciones y ampliaciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. Los edificios deben de guardar una perfecta armonía con el entorno rural y estar integrados en él; lo que significa edificaciones con muy baja densidad, poca cobertura y máximo 2 pisos de altura en concordancia con los parámetros establecidos en el reglamento de zonificación.
3. Solo se permitirá las actividades permitidas según la tabla de Usos de este Plan Regulador.
4. Las edificaciones deberán ser acordes, armonizando con la arquitectura rural y su entorno natural, conforme a los parámetros de Plan Regulador, que se ubican en el Reglamento de zonificación.
5. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional y este debe cumplir con lo indicado en el reglamento para la instalación de publicidad exterior, con las características que fije, en su caso, la administración competente, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico.
6. Además, el aspecto exterior de los edificios debe de guardar armonía con el medio que lo rodea empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.
7. En aras de proporcionar espacios de concertación social para promover la inversión en la conservación y uso sostenible de la biodiversidad en esos espacios se podrá generar corredores biológicos con la intención de establecer programas de arborización y conservación de flora y fauna dentro del cantón o como elementos de conexión con otros distritos para garantizar el paso de animales silvestres, conservación de flora y fauna y recreo de los ciudadanos Oreamunenses.

8. Las cubiertas terminadas podrán ser:
9. Zinc o Hg serán en color teja o verde
10. Teja de barro natural
11. Implementación de techo verde, azotea verde o cubierta ajardinada, (es el techo de un edificio que está parcial o totalmente cubierto de vegetación)
12. Sarán (verde) en caso de viveros o invernaderos
13. El espacio destinado a la actividad dispondrá de una barrera:
14. Vegetal circundante (seto o similar), la cual se plantará con una dimensión destacable, con el fin de lograr la mayor rapidez posible a la integración de la actividad.
15. en su defecto, un vallado perimetral con postes metálicos de 2m de altura máxima y malla ciclón, lo que permitirá el paso de la pequeña fauna existente en la zona.
16. La cobertura del piso exterior debe ser vegetal o en su defecto, en material permeable como zacateblock, o de concreto en pistas de acceso y/o garajes abiertos.
17. Con respecto a ventanas o paños de ventana (piso a cielo), éstas deben de ser en vidrio transparente o traslúcido, no se permitirá vidrio ahumado, polarizado o de color alguno.
18. Deben de cumplirse cada uno de los parámetros indicados pertenecientes a la Zona de Interés Paisajístico.
19. Las propiedades podrán optar por un incentivo de cobertura de hasta un 5 % según soluciones de infraestructura verde o Soluciones Basadas dictadas en este reglamento.

Artículo 6. Normas de Integración en la Topografía y Vegetación

1. Las actuaciones que se proyecten se adecuaran a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural.
2. Se prohíben los crecimientos urbanísticos y construcciones sobre elementos de predominante pendiente o en las montañas, cúspides del terreno y bordes de acantilados salvo cuando forme parte del crecimiento natural de núcleos históricos que se encuentren en algunas de tales situaciones. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 40%.
3. Se preservarán los hitos (elementos que sirven de punto de referencia) y elevaciones

topográficas naturales tales como laderas, cerros, montañas, sierras, cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza manteniendo visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico. A tal efecto se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.

4. Los elementos topográficos artificiales significativos, tales como muros, bancales (terraceo), senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos (barrera vegetal) y otros se incorporarán como condicionante del proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración serán coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultaren afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.

Artículo 7. La Actuación con Incidencia en el Territorio

1. Integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos; así como protección de recurso hídrico o elementos propios a la planificación con gestión de cuenca; dichas medidas compensatorias serán establecidas según el escenario por el Departamento de Protección del Ambiente o en su efecto el que designe la Municipalidad de Oreamuno.
2. Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies nativas de acuerdo con el Protocolo de Reforestación para la Rehabilitación y Mantenimiento de Áreas de Protección de la Gran Área Metropolitana.
3. Los métodos de ordenación forestal y tratamientos silvícolas (cuidado de los árboles) potenciarán la presencia de arbolado de dimensiones y vigor que reflejen la realidad del territorio. Asimismo, en la apertura de caminos en suelo forestal se prestará una especial atención a la recuperación del paisaje tanto en su plataforma como en taludes.
4. Se mantendrá el paisaje agropecuario tradicional y característico de los espacios rurales y urbanos por su contribución a la variedad del paisaje e integración en él de las áreas urbanizables previstas, permitiendo aquellos cambios que garanticen su integración

paisajística.

Artículo 8. Sobre los usos la Zona de Interés Paisajístico

Los usos permitidos serán definidos en la tabla de uso del plan regulador y se debe recalcar que los Usos No Permitidos serán los siguientes:

1. Las actividades extractivas (por ejemplo, tajos).
2. No se permitirá ninguna actividad y/o construcción que no garantice la conservación de la calidad paisajística de la zona.
3. No se permitirá ningún tipo de desarrollo o proyecto urbanístico.

Artículo 9. Sobre acciones de conservación

La municipalidad, en el marco del proyecto Oreamuno amigo de las abejas y su estrategia de conservación y polinización, buscara la implementación de jardines y espacios para la proliferación de especies y plantas nativas del cantón a fin de poder conservar la polinización en los diferentes distritos. Dichos jardines serán diseñados con especies nativas y bajo la supervisión de la Municipalidad de Oreamuno o la institución que la Municipalidad designe.

Artículo 10. Fomento de canales de conservación para el manejo adecuado de las aguas pluviales y conservación vial.

Dado el interés por la conservación del paisaje y caminos dentro del Cantón de Oreamuno, toda persona dueña de terrenos y bienes inmuebles que desarrollen actividad agrícola, ganadera, recreativa, de protección o conservación deberá cumplir con lo indicado en el Reglamento y Ley 7779 sobre el Uso manejo y conservación de suelo, para la recepción y manejo adecuado de las aguas pluviales, para ello se establecerán programas para el fomento de canales de conservación y disminución de sedimentos que afectan seriamente la red vial cantonal. Dichas acciones serán establecidas por los Departamentos respectivos de la Municipalidad de Oreamuno.

Para este fomento se deberá tomar en cuenta lo establecido en lo propio a lo indicado en la zonificación que se encuentran en el reglamento de Zonificación.

Artículo 11. Incentivo para la zona de interés paisajístico

En la zona de interés paisajístico se podrá obtener una ampliación de hasta de un 5% en cobertura cuando en el diseño se detallen el uso de soluciones de infraestructura verde o Soluciones Basadas en la Naturaleza, tales como, tejados verdes, pavimentos porosos, diseñar jardines en las cubiertas nuevas de edificios con pendientes menores a 30 grados, tejados o bien paredes verdes; muros verdes naturales o cercas vivas, biojardineras, cosecha de agua, sistema para el uso y reusó de aguas residuales que cumplan lo indicado en la legislación, paneles solares o algún tipo de energía alternativa renovable, como biodigestores entre otros que sean avalados por la Municipalidad de Oreamuno.

Para el otorgamiento del porcentaje de la ampliación de cobertura se regirá con la siguiente tabla para poder obtener hasta un 5%:

	Aspecto por considerar	Porcentaje de aplicación
1	tejados verdes	0,5
2	pavimentos porosos	0,5
3	diseñar jardines en las cubiertas nuevas de edificios con pendientes menores a 30 grados	0,5
4	tejados o bien paredes verdes	0,5
5	muros verdes naturales o cercas vivas	0,5
6	biojardineras	0,5
7	cosecha de agua	0,5
8	sistema para el uso y reuso de aguas residuales que cumplan lo indicado en la legislación	0,5
9	Diseño de jardines con especies nativas	0,5
10	paneles solares o algún tipo de energía alternativa renovable, como biodigestores	0,5
	Total	5

TRANSITORIOS

Transitorio 1. Los certificados del uso de suelo para proyectos de urbanización, conjunto habitacional y condominios, otorgados con anterioridad a la entrada en vigencia del presente PRU, tendrán una vigencia de 1 año, tiempo dentro del cual los interesados al menos deberán haber obtenido la aprobación municipal para el respectivo anteproyecto, siempre y cuando se hayan iniciado los trámites de los permisos correspondientes para la ejecución de la obra, o que se demuestre que por gestiones de trámites bancarios o de préstamos no se ha podido iniciar la construcción. En efecto que los proyectos a desarrollar conserven las condiciones otorgadas en certificado del uso de suelo. Caso contrario, los mismos caducarán pasado 1 año, y los proyectos deben adecuarse a las disposiciones normativas del presente PRU.

Los certificados del uso de suelo para actividades que no sean las anteriormente citadas, otorgados con anterioridad a la entrada en vigor de este PRU tendrán una vigencia de 1 año, plazo dentro de los cuales los interesados deben de haber obtenido las respectivas licencias municipales para el ejercicio de las mismas, caso contrario esos certificados caducarán y se aplicará lo contenido en el presente reglamento.

Transitorio 2. Las construcciones, ampliaciones y remodelaciones nuevas en lotes que no cumplan con los parámetros indicados (área y frente mínimo) en éste PRU, deben de cumplir con el porcentaje de cobertura máxima que corresponda a la zona donde se ubica la propiedad, en lo posible cumplir con el retiro frontal y posterior correspondiente.

Para las construcciones existentes en los lotes inferiores a la medida mínima establecida en cada zona de este PRU, en caso, de ampliaciones y/o remodelaciones de construcciones que actualmente no cumplan con los retiros de la zona se les exigirá el retiro frontal propuesto en la tabla de parámetros correspondiente, los retiros laterales y posteriores deben cumplirse según el Reglamento de Construcciones e Infraestructuras.

TITULO DÉCIMO

Anexos (Fichas Técnicas, Mapas y Tablas)

Son anexos del presente Plan Regulador Urbano los siguientes:

Anexo 1:

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

Anexo 2: Del Reglamento de Zonificación del Uso de Suelo del Cantón de Oreamuno.

- Mapa de Zonificación Propuesta (Escala 1:26000)
- Mapa de Zonificación Propuesta Distrito San Rafael (Escala 1:5000)
- Mapa de Zonificación Propuesta Distrito Cot (Escala 1:5000)
- Mapa de Zonificación Propuesta Distrito Potrero Cerrado (Escala 1:5000)
- Mapa de Zonificación Propuesta Distrito Cipreses (Escala 1:5000)
- Mapa de Zonificación Propuesta Distrito Santa Rosa (Escala 1:5000)

Anexo 3: Del Reglamento de Vialidad.

- Mapa de Vialidad (Escala 1:25000)
- Mapa de Vialidad (Escala 1:5000)

Anexo 4: Del Reglamento de Mapa Oficial.

- Mapa Oficial (Escala 1:26000)
- Mapa Oficial (Escala 1:5000)
- Tabla de Mapa Oficial

Anexo 5: Ficha Urbanística y la Tabla de Parámetros para cada sector.

Anexo 6: Tabla de Usos No Conformes, Conformes y Condicionales.

Anexo 7: Tabla de Inmuebles inventariados como Patrimonio Histórico Arquitectónico del cantón.

Anexo 8: Clasificación Industrial Tipo I según el Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales en la Gran Área Metropolitana.