



FASE IV – PROPUESTAS

<b>Cap 1. DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>3</b>
Art. 1.1. Significado y contenido .....	3
Art. 1.2. El objetivo del plan.....	3
Art. 1.3. Definiciones .....	3
Art. 1.4. Áreas de acción (componentes del PR).....	7
Art. 1.5. Ámbito de aplicación .....	7
Art. 1.6. Administración y seguimiento del Plan Regulador .....	8
Art. 1.7. Modificaciones y actualización del Plan Regulador .....	8
<b>Cap 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS .....</b>	<b>9</b>
Art. 2.1. Generalidades y obligatoriedad de la licencia para actos en propiedad privada.....	9
Art. 2.2. Base obligatoria de información para solicitud de Licencias .....	9
Art. 2.3. Veracidad de la información.....	9
Art. 2.4. Referencia sobre la Vigencia de las Licencias.....	9
<b>Cap 3. CERTIFICADO DE USO DEL SUELO.....</b>	<b>9</b>
Art. 3.1. Concepto .....	9
Art. 3.2. Requisitos .....	10
Art. 3.3. Vigencia.....	10
Art. 3.4. Plazos de resolución .....	10
Art. 3.5. Prevención por faltante de requisitos .....	10
<b>Cap 4. VISTO BUENO PARA CATASTRAR .....</b>	<b>10</b>
Art. 4.1. Visto bueno para catastrar en caso de segregación.....	10
<b>Cap 5. VISADO MUNICIPAL.....</b>	<b>11</b>
Art. 5.1. Visado Municipal .....	11
Art. 5.2. Casos especiales que también requieren Visado Municipal.....	11
Art. 5.3. Requisitos para la obtención del visado municipal.....	11
<b>Cap 6. CONDICIONES URBANAS .....</b>	<b>12</b>
Art. 6.1. Límite Urbano Cantonal.....	12
Art. 6.2. Cobertura .....	12



## PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

Art. 6.3.	Altura.....	12
Art. 6.4.	Alineamientos .....	12
Art. 6.5.	Servidumbres de uso público.....	12
Art. 6.6.	Incentivo por uso del espacio subterráneo .....	13
<b>Cap 7.</b>	<b>RÉGIMEN DE PATRIMONIO HISTÓRICO .....</b>	<b>13</b>
Art. 7.1.	Objetivo General .....	13
Art. 7.2.	Objetivos Específicos .....	13
Art. 7.3.	Prevalencia sobre normas urbanísticas .....	13
Art. 7.4.	Resolución de dudas sobre aspectos de patrimonio .....	13
<b>Cap 8.</b>	<b>SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS .....</b>	<b>13</b>
Art. 8.1.	Disposiciones generales sobre sanciones y procedimientos.....	13
<b>Cap 9.</b>	<b>VIGENCIA .....</b>	<b>14</b>
Art. 9.1.	Vigencia.....	14



### Cap 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### Art. 1.1. Significado y contenido

El Plan Regulador del Cantón de Montes de Oro es el conjunto de normas urbanísticas de aplicación y de acatamiento obligatorio tanto para la administración como para los administrados. En él están contenidas todas las disposiciones atinentes a la regulación de la actividad urbanística del Cantón. El presente Plan Regulador se sustenta en el marco legal vigente, la información y estudios técnicos y legales realizados por la Dirección de Urbanismo del INVU, la variable ambiental e hidrogeológica suministrada por la Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CNFL) y toda la información local proporcionada por el Municipio, que sirvieron como base para la presente propuesta del plan.

#### Art. 1.2. El objetivo del plan

Generar el ordenamiento territorial integral del Cantón de Montes de Oro y de las actividades (usos del suelo) que generan sus habitantes. Para el cumplimiento de estos fines, se adoptarán los siguientes procedimientos y reglamentos.

#### Art. 1.3. Definiciones

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

**Alineamiento:** Línea fijada por la Municipalidad, Ministerio de Obras Públicas y Transportes, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo u órgano público en ejercicio de sus competencias, como límite o proximidad máxima de la construcción respecto a la vía pública, sobre ríos y quebradas, tendidos eléctricos, conducciones de agua, oleoducto y otros.

**Antejardín:** Es el retiro frontal determinado por el Plan regulador y que consiste en la distancia que se genera entre la línea de propiedad y la línea de construcción, que implica una restricción para construir, sin que por ello se pierda la condición de propiedad privada.

**Acera:** Parte de la vía pública, normalmente ubicada en sus orillas, que se reserva para el tránsito de peatones.

**Alcantarillado pluvial:** conjunto de instalaciones dispuestas para la captación, conducción y evacuación de aguas pluviales.

**Alcantarillado sanitario:** conjunto de instalaciones dispuestas para la captación, conducción y evacuación de aguas residuales o negras.

**Ampliación:** Aumento del área o de las dimensiones de un inmueble existente.

**Anteproyecto:** Procedimiento preliminar de consulta en el que se evalúa el Plano de propuesta de diseño, y que antecede a la presentación de los planos constructivos del proyecto. El plano de propuesta es sujeto a modificaciones o ajustes, en él se describe las características generales de la obra a realizar y su factibilidad, por lo que no autoriza al desarrollador para ejecutar obras o proceder a la venta de lotes.



## PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

**Apartamentos:** Conjunto de varias habitaciones que, con un fin determinado, ocupan todo o en parte de un piso o edificio, o bien parte de varios pisos (soluciones en dúplex o en triplex).

**Calle pública:** vía de dominio público y de uso común, que por disposición administrativa se destinará al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos vigentes respectivos.

**Calzada:** es el espacio dispuesto para el tránsito de vehículos, comprendido entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje.

**Centro histórico:** Asentamientos de carácter irreplicable, en los que van marcando su huella los distintos momentos de la vida de un pueblo, que forman la base en donde se asientan las señas de identidad y su memoria social. Comprende tanto los asentamientos que se mantienen íntegros como ciudades, aldeas o pueblos, como las zonas que hoy, a causa del crecimiento, constituyen parte de una estructura mayor.

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

**Conjunto:** Grupo de edificaciones aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje sean de valor excepcional, desde el punto de vista histórico, artístico o científico.

**Construcción:** es toda estructura que se fije o se incorpore a un terreno; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia.

**Derecho de vía:** es el ancho total de la carretera, calle, sendero, servidumbre, siendo su distancia medida entre líneas de propiedad, y que incluye en su caso calzada, franjas verdes y aceras.

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

**Estudio de impacto ambiental:** Documento gráfico y escrito técnicamente elaborado por profesionales responsables y competentes en el que consta el diagnóstico, pronóstico y propuesta a las causas y efectos que genera o generaría todo proyecto urbanístico, condominio o edificación en su entorno natural: topografía, relieve, geología, geomorfología, acuíferos, contaminación ambiental, y otros efectos.

**Ejecutor:** Para los efectos de este Reglamento, el ingeniero, arquitecto, técnico o maestro de obras autorizado por el CFIA, que esté a cargo de la ejecución — no de la planificación — de una obra.

**Estacionamientos:** Aquellos lugares edificados o en lotes, públicos o privados, destinados a guardar vehículos, incluyendo terminales de autobuses y garajes para taxis.

**Fachada:** Es el alzado o geometral de una edificación. Puede ser frontal (exterior), lateral, o posterior; o interior, cuando corresponde a patios internos.

**Frente de lote:** Es la longitud en su línea frontal de demarcación.

**Habitable:** Local que reúna los requisitos mínimos de seguridad, higiene y comodidad.



**Habitación:** Espacio constituido por una serie de aposentos.

**Índice de construcción:** Es el cociente que resulta de dividir el total de metros de construcción entre la superficie del lote. En este cómputo se excluyen sótanos y azoteas.

**Interesado:** Persona física o jurídica responsable de la solicitud o gestión ante la administración del permiso de construcción.

**Línea de construcción:** una línea por lo general paralela a la del frente de propiedad, que indica una distancia de ésta igual al retiro frontal o antejardín requerido.

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

**Lote o Predio:** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a uno o más senderos o vías. Puede ser de uso privado, público o comunal.

**Monumento:** Obra arquitectónica, de ingeniería, escultura o pintura monumentales; elementos o estructuras de carácter arqueológico; cavernas con valor significativo desde el punto de vista histórico, artístico o científico; incluye las grandes obras y creaciones modestas que hayan adquirido una significación cultural importante.

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

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

**Patrimonio Cultural:** “Es el conjunto de bienes y expresiones culturales que hemos recibido de nuestros antepasados y que atestiguan las relaciones de los seres humanos. Abarca el territorio del país y la historia que se desarrolló en él, acumulada en forma de leyendas, tecnologías, conocimientos, creencias, arte, arquitectura y sistemas de producción y organización social.”

**Patrimonio Histórico-Arquitectónico:** Totalidad de edificaciones, monumentos, sitios, conjuntos y centros históricos así declarados conforme la Ley y el presente Reglamento.

**Permiso de construcción:** Es la licencia otorgada por la Municipalidad para construir en su propiedad, siempre y cuando la construcción se ajuste a lo establecido en el Plan Regulador, la legislación y reglamentación urbanística.

**Piezas habitables:** Los locales que se destinan a salas, despachos, estudios, comedores y dormitorios.

**Piezas no habitables:** Las destinadas a cocinas, cuartos de baño, lavanderías, bodegas, garajes y pasillos.

**Plano catastrado:** Plano oficial de un terreno, debidamente registrado en la Dirección de Catastro Nacional, que fija la forma, área, deslindes y orientación.

**Plano constructivo:** Documento oficial que describe la ejecución de un proyecto arquitectónico espacial a través de medios técnicos, gráfico y/o escritos.



**Preservación:** consiste en la conservación de los bienes culturales en las mismas condiciones en que se les ha encontrado, protegiéndolos de la humedad, de los agentes químicos, de todo tipo de plagas y de micro-organismos, con el propósito de evitar, o al menos, retardar su deterioro.

**Prevención:** Conjunto de acciones protectoras que se aplican sobre un bien patrimonial.

**Protección:** Acción o conjunto de acciones tendientes a evitar que agentes naturales y/o sociales dañen o deterioren el patrimonio histórico arquitectónico.

**Puesta en valor:** Habilitación de un inmueble para un uso distinto al original sin desvirtuar su tejido histórico.

**Reconstrucción:** Devolución de un tejido histórico o una parte de él, a una condición pretérita suya conocida, utilizando para ello tanto materiales nuevos como antiguos. Debe distinguirse de la reconstrucción conjetural pues en este caso la condición pretérita del bien no es conocida de manera cabal.

**Restauración:** Intervención que, respetando los principios de la conservación, se dirige a restituir el tejido histórico del objeto arquitectónico sobre la base de investigaciones previas.

**Tejido histórico:** Componentes materiales originales de una edificación, monumento, centro histórico o sitios patrimoniales.

**Profesional responsable:** Miembro activo del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos facultado para velar por la supervisión y cumplimiento de las normas, reglamentos y especificaciones técnicas de toda construcción.

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

**Sitio:** Lugar en el cual existen obras del hombre y la naturaleza, incluidos los lugares arqueológicos de valor significativo para la evolución o el progreso de un pueblo, desde el punto de vista histórico, estético, etnológico, antropológico o ambiental.

**Sector:** se define como un área donde para toda su superficie, se establecen los parámetros que se deben aplicar, como el uso, densidad, superficie mínima de lote, altura máxima de la edificación y número de niveles, frente mínimo, cobertura máxima y retiros (frontal, posterior y lateral). Los sectores vienen graficados en las Fichas Urbanísticas incluidas como Anexo 1 del Reglamento de Zonificación de Usos del Suelo de este Plan Regulador y los parámetros a aplicar en cada sector se incorporan en una tabla en el Anexo mencionado.

**Uso del suelo:** Destino o fin dado a determinado terreno, según la zonificación dispuesta por el Plan Regulador.

**Visado Urbano:** Autorización otorgada por la Municipalidad para el uso urbano de una finca, lote o predio.



**Art. 1.4. Áreas de acción (componentes del PR)**

El Plan Regulador tiene dos partes fundamentales:

**a)- Parte Normativa**

Corresponden al conjunto de normas contenidas en los diversos reglamentos:

- Políticas de desarrollo.
- Reglamento de Zonificación de los Usos del Suelo, con la variable ambiental incluida.
- Reglamento de Vialidad.
- Reglamento de Renovación Urbana.
- Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.
- Reglamento de Construcciones.
- Reglamento de Mapa Oficial.

**b)- Parte Gráfica**

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

- Mapa Oficial

Mapa	Escala
Cantonal	1:40.000
Casco Central	1:10.000

- Mapa de Zonificación propuesta

Mapa	Escala
Cantonal	1:40.000
Miramar y San Isidro	1:10.000
Zagala Vieja	1:2.000
Cedral	1:3.000

- Mapa de Vialidad

Mapa	Escala
Cantonal	1:40.000

**Art. 1.5. Ámbito de aplicación**

Las disposiciones del Plan Regulador serán de aplicación y acatamiento obligatorio para todas las personas físicas y jurídicas, públicas y privadas, en todo el territorio del Cantón de Montes de Oro.



### **Art. 1.6. Administración y seguimiento del Plan Regulador**

La administración y aplicación del Plan Regulador, estará a cargo de las dependencias administrativas municipales, relacionadas con las materias reguladas por los reglamentos, que acompañan la propuesta

Por su parte, la Comisión Local de Planificación vigilará la aplicación de la normativa, excepciones, incentivos, sanciones que dictan o autorizan los reglamentos. Esa Comisión debe estar conformada de acuerdo con los artículos 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana, por un mínimo de tres y un máximo de siete personas, conformados de la siguiente manera: el director de Desarrollo Urbano Gestión Urbana como coordinador, un regidor propietario, dos funcionarios de planta y cinco un ciudadano con experiencia y conocimiento técnico en planificación urbana, todos nombrados por el Concejo Municipal, y cada uno con su respectivo suplente.

Los miembros de la Comisión podrán ser relectos, pero la misma tendrá la duración que tiene el Concejo Municipal. Una vez terminado el período, el Concejo entrante tiene que nombrar a los nuevos integrantes que conformarán la Comisión Local de Planificación. La Comisión saliente recomendará al Concejo Municipal los nombres de los vecinos que podrían conformar dicha Comisión.

Esta Comisión podrá constituir, junto con los vecinos y expertos en la materia, los Comités Consultivos para las áreas específicas, como el patrimonio arquitectónico, el cultural y/o el ambiental.

Una vez vigente el Plan Regulador, la Comisión por cuenta propia, por solicitud de los residentes del cantón o por iniciativa del Concejo Municipal, analizará periódicamente todas las actualizaciones y revisiones al documento original y mapas con cartografía base conforme sean necesarios, a efecto de mantener el Plan actualizado.

Entre las funciones de la Comisión Local de Planificación destacan las siguientes:

- Fiscalizar la aplicación de las normas contenidas en el Plan Regulador,
- Analizar aquellos casos particulares que requieran un criterio específico y una toma de decisión particular, que esté fuera del alcance exclusivo de los técnicos municipales, tomando en consideración lo reglado en el artículo 132 de la Ley General de la Administración Pública.
- Estudiar los casos conflictivos y en coordinación con el personal técnico municipal sobre la aplicación de restricciones.
- Cuando la Comisión trate asuntos que circunstancialmente afecten a otras instituciones públicas, se deberá solicitar el asesoramiento y consultar al organismo afectado, requiriendo la presencia de un representante en caso de que la magnitud del caso así lo requiera.
- Participar en la preparación de las modificaciones, modificaciones y/o enmiendas que sean necesarias para mantener el Plan Regulador actualizado.
- Llevar un control de los permisos y licencias que se otorguen, elaborando un inventario que facilite la actualización del Plan Regulador.

### **Art. 1.7. Modificaciones y actualización del Plan Regulador**

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





El Plan Regulador deberá ser actualizado al menos una vez cada cinco años, como plazo máximo.

## Cap 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS

### Art. 2.1. Generalidades y obligatoriedad de la licencia para actos en propiedad privada

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

### Art. 2.2. Base obligatoria de información para solicitud de Licencias

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

### Art. 2.3. Veracidad de la información

El propietario o representante legal solicitante de cualquier trámite será responsable administrativa, civil y penalmente por toda información que suministre y por la veracidad de la misma.

### Art. 2.4. Referencia sobre la Vigencia de las Licencias

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

#### 2.4.1. Las licencias de construcción, de urbanización y de proyectos en condominio

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

#### 2.4.2. La Licencia o Patente Municipal

Por lo que establezca la Ley de Patentes y demás leyes afines y reglamentos conexos. No se concederán patentes que no concuerden con los usos conformes establecidos en cada una de las zonificaciones estipulados en este plan regulador, exceptuándose de esta disposición las patentes otorgadas con anterioridad a la vigencia de este plan regulador.

## Cap 3. CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

### Art. 3.1. Concepto

Para efectos de solicitud de patentes, permisos de construcción (incluyendo ampliación, remodelación y restauración), demolición, movimiento de tierra y urbanización, cualquier persona física o jurídica



debe obtener previamente un certificado de uso del suelo, según los artículos 28 y 29 de la Ley de Planificación Urbana.

El certificado municipal de uso del suelo acreditará la conformidad del uso ante los requerimientos de la zonificación y sus requisitos, tales como alineamientos, frente, áreas mínimas, cobertura y otros condicionantes, si los hay, como alturas, accesos, vegetación, rótulos, acabados, horarios y otros.

Para el certificado de uso del suelo en las zonas agropecuarias, se tomará en cuenta lo normado en la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos (Ley No. 7779 del 30/4/98,) además de la Ley de Planificación Urbana (No. 4240).

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

El certificado solamente es uno de los requisitos y no debe interpretarse como un permiso tácito para llevar a cabo la actividad u obra solicitada.

### **Art. 3.2. Requisitos**

Para su obtención, solo se deberá presentar el trámite de uso del suelo correspondiente dado en la municipalidad y el plano catastrado debidamente visado por la municipalidad.

### **Art. 3.3. Vigencia**

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

### **Art. 3.4. Plazos de resolución**

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

### **Art. 3.5. Prevención por faltante de requisitos**

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

## **Cap 4. VISTO BUENO PARA CATASTRAR**

### **Art. 4.1. Visto bueno para catastrar en caso de segregación**

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



- a)- Una copia certificada del plano catastrado de la finca madre.
- b)- Certificación de propiedad de estar al día con el pago de impuestos Municipales.
- c)- Cinco originales de plotter o copias heliográficas de la propiedad a segregar firmadas por el respectivo profesional en topografía o agrimensura.
- d)- Solicitud firmada por el propietario o de su representante legal.

### Cap 5. VISADO MUNICIPAL

#### Art. 5.1. Visado Municipal

El Visado Municipal es el acto de verificación y aprobación otorgada por la Municipalidad para que una finca, lote o predio cumpla con los requerimientos de zonificación, acreditando el cumplimiento de los parámetros definidos en el Plan Regulador, la legislación y reglamentación urbanística vigente.

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

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

#### Art. 5.2. Casos especiales que también requieren Visado Municipal

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

##### 5.2.1.)- Lotes consolidados.

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

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

##### 5.2.2.)- Lotes en procesos legales.

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

#### Art. 5.3. Requisitos para la obtención del visado municipal

Para obtener el visado municipal se requiere:

5.3.1.- Original o copia certificada del plano catastrado certificado de la finca madre indicando la(s) porción(es) a segregar.

5.3.2.- Cuatro copias del plano a escala real, sin reducir.



5.3.3.- Certificación de la propiedad, de estar al día con el pago de los impuestos municipales.

5.3.4.- Solicitud firmada por el propietario o su representante legal.

### Cap 6. **CONDICIONES URBANAS**

#### **Art. 6.1. Límite Urbano Cantonal**

El límite urbano cantonal es el límite que separa la tierra urbana de la tierra rural, los factores de localización se centran en tres puntos principales: uso de la tierra eficiente, protección de la región agrícola en el borde de la ciudad y servicios públicos rentables. La tierra dentro de este límite tendrá acceso a servicios urbanos tales como: infraestructura vial, electrificación, telefonía, sistemas de agua potable y red de alcantarillado, parques, escuelas, zonas recreativas y seguridad ciudadana, entre otros. Los usos no urbanos deberán ser principalmente de carácter agropecuario, recreativo, de protección y en el menor de los casos, residencial de muy bajo impacto y de muy baja densidad, considerando el uso del suelo que prevalece en estas zonas dentro del cantón de Montes de Oro.

#### **Art. 6.2. Cobertura**

Es el área máxima cubierta de construcción permitida en un lote determinado.

#### **Art. 6.3. Altura**

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

#### **Art. 6.4. Alineamientos**

El alineamiento será otorgado por diferentes instituciones dependiendo de la ubicación del terreno, de la siguiente manera:

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

#### **Art. 6.5. Servidumbres de uso público**

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



**Art. 6.6. Incentivo por uso del espacio subterráneo**

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

**Cap 7. RÉGIMEN DE PATRIMONIO HISTÓRICO**

**Art. 7.1. Objetivo General**

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

**Art. 7.2. Objetivos Específicos**

- 7.2.1. Respetar el patrimonio cultural, histórico y arquitectónico presente en el territorio del cantón.
- 7.2.2. Mantener y fomentar los sitios y áreas que posean valor histórico-arquitectónico para el cantón.
- 7.2.3. Velar por la protección y conservación de los sitios y áreas de valor histórico-arquitectónico del cantón.
- 7.2.4. Fomentar la creación de incentivos para la preservación y restauración de las edificaciones o lugares de valor patrimonial presentes en el cantón.

**Art. 7.3. Prevalencia sobre normas urbanísticas**

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

**Art. 7.4. Resolución de dudas sobre aspectos de patrimonio**

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

**Cap 8. SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS**

**Art. 8.1. Disposiciones generales sobre sanciones y procedimientos**

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



8.1.1. La instalación de actividades en edificios ya existentes que implican un uso que no concuerda con las normas indicadas en este Reglamento, se sancionará con la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra.

8.1.2. La Municipalidad, llevará a cabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación indicada o a los requisitos en ella incluidos, pudiendo disponer para ello del auxilio de la Fuerza Pública.

8.1.3. Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas en las leyes correspondientes, a saber:

8.1.3.1 Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de diciembre de 1968 y sus reformas.

8.1.3.2 Ley de Construcciones N° 833 del 4 de noviembre de 1949 y sus reformas.

8.1.3.3. Ley General de Salud N° 5395 del 30 de octubre de 1973 y sus reformas.

8.1.3.4. El Código Municipal, Ley N° 7794 del 27 de abril de 1998.

8.1.3.5. Ley Orgánica del Ambiente N° 7554 del 3 de noviembre de 1995.

8.1.3.6. Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico N° 7555 del 20 de octubre 1995.

8.1.3.7. Ley Forestal N° 7575 del 13 de febrero de 1996.

8.1.3.8 Ley General de Caminos Públicos N° 5060 del 22 de agosto de 1972.

8.1.3.9 Ley General de la Administración Pública N° 6227 del 2 de mayo de 1978.

8.1.3.10. Los Reglamentos que el Poder Ejecutivo haya dictado para regular las leyes anteriores.

8.1.3.11. Los Reglamentos del presente Plan Regulador.

8.1.3.12. Demás legislación y normativa que esté vigente al momento de la aplicación.

## Cap 9. VIGENCIA

### Art. 9.1. Vigencia

Todos los usos, certificados, licencias o permisos otorgados antes de la entrada en vigor de este Plan Regulador quedan consolidados a todos sus efectos, siempre y cuando haya concordancia y cumplido con la legislación vigente en el momento de su otorgamiento.

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

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