

**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. Capítulo 1. Disposiciones Generales .....</b>	<b>3</b>
Artículo 1. Establecimiento .....	3
Artículo 2. Significado y contenido.....	4
Artículo 3. El objetivo del plan .....	4
Artículo 4. Áreas de acción .....	4
Artículo 5. Ámbito de aplicación .....	5
Artículo 6. Administración del Plan Regulador Urbano .....	5
Artículo 7. Seguimiento del Plan Regulador.....	5
<b>2. Capítulo 2. Licencias urbanísticas .....</b>	<b>10</b>
Artículo 8. Generalidades y obligatoriedad de la licencia para actos en propiedad privada....	10
Artículo 9. Base obligatoria de información para solicitud de Licencias .....	10
Artículo 10. Veracidad de la información .....	10
Artículo 11. Referencia sobre la Vigencia de las Licencias.....	10
Artículo 11.1. Las licencias de construcción, de urbanización y de proyectos en condominio	10
Artículo 11.2. La Licencia o Patente Municipal.....	10
<b>Capítulo 3. Certificado de uso del suelo .....</b>	<b>10</b>
Artículo 12. Concepto .....	10
Artículo 13. Requisitos .....	10
Artículo 14. Vigencia.....	11
Artículo 15. Plazos de resolución.....	11
Artículo 16. Prevención por faltante de requisitos .....	11
<b>Capítulo 4. Visto bueno para catastrar .....</b>	<b>11</b>
Artículo 17. Visto bueno para catastrar en caso de segregación.....	11
<b>3. Capítulo 5. Visado Municipal .....</b>	<b>11</b>
Artículo 18. Visado Municipal.....	11
Artículo 19. Casos especiales que también requieren Visado Municipal .....	12
Artículo 20. Requisitos para la obtención del visado municipal .....	12
<b>Capítulo 6. Condiciones urbanas .....</b>	<b>12</b>
Artículo 22. Límite Urbano Cantonal de Crecimiento (LUC) .....	12
Artículo 23. Cobertura .....	13
Artículo 24. Altura .....	13

Artículo 25.	Alineamientos.....	13
Artículo 26.	Incentivo por cesión de áreas al uso público .....	13
Artículo 27.	Incentivo por uso del espacio subterráneo.....	14
<b>4. Capítulo 7.</b>	<b>Régimen de Patrimonio Histórico .....</b>	<b>14</b>
Artículo 28.	Objetivo General .....	14
Artículo 29.	Objetivos Específicos.....	14
Artículo 30.	Prevalencia sobre normas urbanísticas .....	14
Artículo 31.	Resolución de dudas sobre aspectos de patrimonio .....	14
<b>5. Capítulo 8.</b>	<b>Sanciones y procedimientos .....</b>	<b>14</b>
<b>6. Capítulo 9.</b>	<b>Vigencia.....</b>	<b>15</b>
Artículo 33.	Vigencia.....	15

**REGLAMENTO GENERAL DEL PLAN REGULADOR**

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

**1. Capítulo 1. Disposiciones Generales****Artículo 1. Establecimiento**

## 1.1. Artículo 1. Establecimiento.

La Municipalidad del Cantón de Alajuelita en adelante nombrada como la Municipalidad, en ejercicio de las facultades que le otorga la Ley de Planificación Urbana No. 4240, del 15 de octubre de 1968 y sus modificaciones, en los artículos 15, 19, siguientes y concordantes; así como el Código Municipal, Ley No. 7794, del 30 de abril de 1998 y sus modificaciones, en el artículo 4, siguientes y concordantes y la legislación nacional en materia urbana y ambiental promulga el presente Plan Regulador del cantón Alajuelita, en adelante llamado Plan Regulador. El Plan Regulador se implanta de conformidad con el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana. El procedimiento que se siguió se describe a continuación:

- a) Se convocó a una audiencia pública por medio del diario oficial La Gaceta, No. XX del 21 de noviembre, 2019. Dicha audiencia se realizó el 14 de noviembre del 2019 en la Abraham Lincoln, donde se dio a conocer el proyecto y la reglamentación propuesta, y se recogieron las observaciones verbales y escritas formuladas por interesados.
- b) Se obtuvo la aprobación de sus reglamentos por parte del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo mediante el dictamen de la Dirección de Urbanismo del XX de XXXXXX del 2020, con el oficio PU-C-D-XXXX-2020.
- c) El Concejo Municipal acordó la adopción formal de sus reglamentos, por mayoría absoluta de votos, en la sesión extraordinaria N° XX, efectuada el 1XX de XXXXX del 2019, según acuerdo No. AC-XXX-XX.
- d) Se publica el presente reglamento en el diario oficial La Gaceta, No. XX del XX de XXXX del 2020, y se informa sobre el acuerdo de adopción y entrada en vigor del Plan Regulador desde esa misma fecha, a menos de que se presenten los casos mencionados en el Capítulo XXXX de Transitorios. Reglamento General del Plan Regulador

**Artículo 2. Significado y contenido**

El presente Plan Regulador Urbano del Cantón de Alajuelita 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.

**Artículo 3. El objetivo del plan**

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

**Artículo 4. Áreas de acción**

El Plan Regulador tendrá dos partes fundamentales:

a)- Parte Normativa:

- Corresponden al conjunto de normas contenidas en los diversos reglamentos:
- Políticas de desarrollo
- Reglamento General
- Reglamento de Zonificación de los Usos del Suelo
- Reglamento de Vialidad
- Reglamento de Renovación Urbana
- Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones
- Reglamento de Construcciones
- Reglamento de Mapa Oficial
- Reglamento de Publicidad Exterior
- Plan de Mejora Barrial

b)- Parte Gráfica:

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

- Mapa Oficial

<b>Mapa</b>	<b>Escala</b>
Cantonal	1:18.000
Distrito Central Alajuelita	1:5.000

- Mapa de Zonificación propuesta

<b>Mapa</b>	<b>Escala</b>
Cantonal	1:18.000
Cabecera Distrital Alajuelita	1:5.000 y 1:2.000
Cabecera Distrital San Felipe	1:5.000
Cabecera Distrital San Antonio	1:2.000
Cabecera Distrital Concepción	1:2.000
Cabecera Distrital San Josecito	1:2.000

- Mapa de Vialidad

<b>Mapa</b>	<b>Escala</b>
Cantonal	1:18.000
Distrito Central Alajuelita	1:5.000

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

**Artículo 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 toda el área del Cantón de Alajuelita.

**Artículo 6.   Administración del Plan Regulador Urbano.**

La Administración de este Plan Regulador estará a cargo del Departamento de Urbanismo Municipal, en situaciones especiales o no reguladas expresamente en este Plan Regulador, se apoyará en el criterio emanado por la asistencia técnica de los departamentos de Bienes Inmuebles, Catastro y Gestión Ambiental; en casos realmente necesarios se le consultará a la Dirección de Urbanismo del INVU, según lo estipula el Art. 9 de la Ley de Planificación Urbana.

**Artículo 7.   Seguimiento del Plan Regulador.**

Conforme lo indican los artículos 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana, la Municipalidad de Alajuelita conformará la “Comisión de Urbanismo para el Desarrollo Urbano de Alajuelita (CUMA)” como un órgano asesor del Concejo Municipal y estará compuesta por:

- Un miembro regidor del Concejo Municipal,
- El jefe o director del Departamento de Urbanismo Municipal,
- Un representante de las Asociaciones de Desarrollo existentes en el cantón,
- Un representante de grupos ambientalistas,
- Un representante de las cámaras empresariales,
- Un representante de la sociedad civil del cantón, escogido de una terna propuesta entre los miembros del Concejo Municipal.

Las ternas deberán presentarse mediante nota debidamente sellada y firmada por cada uno de los presidentes de las cámaras, grupos ambientalistas y el presidente del concejo municipal, haciendo constar el acuerdo respectivo.

Los miembros de la Comisión ejercerán sus cargos por el período del Concejo Municipal, por el cual fue nombrada, los cuales pueden ser reelegidos por una única vez, excepto el miembro representante de la administración municipal.

Previo a su instalación, la Comisión de Urbanismo para el Desarrollo Urbano de Alajuelita (CUMA) deberá juramentarse ante el Concejo Municipal.

Para ser miembro de la Comisión de Urbanismo para el Desarrollo Urbano de Alajuelita (CUMA) se requiere:

- a) Ser mayor de edad.
- b) Ser ciudadano costarricense.
- c) Ser de buenas costumbres.
- d) Ser ciudadano con un alto de espíritu colaboración cívica y conocimiento de la realidad del cantón
- e) Poseer las aptitudes y preparación académica necesarias en los casos en que la ley y presente Reglamento así lo determinen.
- f) No poseer sentencia judicial que lo inhabilite para cargos públicos.

Los miembros de la Comisión de Urbanismo para el Desarrollo Urbano de Alajuelita (CUMA) por el ejercicio de ese cargo no devengarán dietas ni remuneración alguna.

La Comisión de Urbanismo para el Desarrollo Urbano de Alajuelita (CUMA), funcionará como un ente colegiado, estará adscrito a la Municipalidad, quién le deberá dotar de presupuesto para su operación, así como el espacio físico para las sesiones de trabajo y el apoyo administrativo y logístico correspondiente para darle seguimiento al Plan Regulador una vez que este sea adoptado y publicado en el Diario Oficial La Gaceta por el Concejo Municipal.

Los miembros de la Comisión de Urbanismo para el Desarrollo Urbano de Alajuelita (CUMA), una vez electos y juramentados nombrarán una junta directiva o directorio, que estará formada por un/a presidente/a, un/a vicepresidente/a y cuatro vocales.

La Comisión de Urbanismo para el Desarrollo Urbano de Alajuelita (CUMA) delegará en el representante del Departamento de Dirección Urbana el puesto de la secretaria ejecutiva.

Sesionarán una vez cada quince días y cuando lo amerite convocará a sesiones extraordinaria, indicando lugar, día y hora.

Corresponde al presidente:

- a) Elaborar la orden del día.
- b) Abrir, cerrar o suspender la sesión.
- c) Convocar a sesiones extraordinarias cuando, así lo solicite un mínimo de dos miembros de la Comisión.
- d) Someter a votación los asuntos tratados y anunciar el resultado de cada votación.
- e) Representar a la Comisión en todos aquellos eventos locales o nacionales.
- f) Vigilar porque la administración municipal le asigne el presupuesto correspondiente a la Comisión de este reglamento y el apoyo logístico, así como el espacio físico para la operación de esta Comisión.
- g) Firmar con el secretario las actas, y
- h) Cualquier otra función que se le encomiende y que sea atinente al cargo.

Corresponde al secretario ejecutivo:

- a) Levantar y confeccionar el acta de cada sesión en donde se hará constar los acuerdos tomados.
- b) Firmar junto con el presidente las actas.
- c) Llevar las actas en un libro foliado y sellado por la Municipalidad.
- d) Formar un expediente por cada asunto o proyecto presentado.
- e) Transcribir o notificar los acuerdos de la Comisión o cualquier otra función que la Comisión le encargue.
- f) Redactar y firmar la correspondencia a enviar.

Corresponde al vicepresidente:

- a) Sustituir al presidente en sus ausencias y cumplir con todas las funciones que a este le corresponden o que se le asigne por parte de la Comisión.

Corresponde a la Comisión de Urbanismo para el Desarrollo Urbano de Alajuelita (CUMA):

- a) Servir de enlace entre la empresa o institución que está elaborando o actualizando el Plan Regulador y la Municipalidad, el Programa de Catastro y Registro, el INVU, y según corresponda.
- b) Solicitar al Concejo Municipal la sustitución de algún miembro que renunció o que por diversas razones dejó de asistir a cinco sesiones en forma consecutiva e injustificada y 8 en forma alterna e injustificada durante un año.
- c) Velar porque se cumpla lo que se indica en la Ley de planificación urbana en relación con los planes reguladores, así como por el Manual de Procedimientos para la elaboración del Plan publicado.
- d) Denunciar ante la municipalidad, el INVU cuando se determine o presuma que existen incumplimientos de la legislación actual en la elaboración de los planes de ordenamiento territorial.
- e) Apoyar a la empresa que esté elaborando o actualizando el Plan Regulador en la consecución de la información de las instituciones del Estado con representación en el cantón, para lo cual tendrán acceso a la información técnica respectiva.
- f) Participar activamente en los talleres y reuniones que se convoquen por la empresa que esté elaborando o actualizando el Plan Regulador para conocer la visión de la sociedad civil sobre el cantón.
- g) Vigilar y fiscalizar que las empresas que eventualmente se contraten para elaborar el Plan Regulador, lleve a cabo una amplia divulgación en todos los distritos para que los ciudadanos y las organizaciones de diverso tipo participen en los talleres que sean convocados.
- h) Fiscalizar que las diversas observaciones e inquietudes de los ciudadanos y sus organizaciones sean conocidas y analizadas por parte de la empresa, que eventualmente se contrate para elaborar y/o actualizar el Plan Regulador.
- i) Fiscalizar que la visión del cantón sea equilibrada con respecto a todos los intereses de los y las ciudadanas que participaron en los talleres.
- j) Revisar, corregir y aprobar el diagnóstico que elabore la empresa sobre la situación del cantón desde el punto de vista urbanístico y de planificación.
- k) Revisar, corregir y aprobar el pronóstico que la empresa presente sobre el cantón.
- l) Revisar, corregir y aprobar las propuestas de reglamentos, mapas de zonificación, vialidad y amenazas naturales.
- m) Informar periódicamente al Concejo Municipal sobre el avance en la elaboración del Plan Regulador.
- n) Participar de la presentación del Plan Regulador del cantón al Concejo Municipal junto con la empresa que lo está elaborando o actualizando de previo a la audiencia pública.
- o) Participar activamente en la audiencia pública donde se presenten los planes de ordenamiento territorial ante la ciudadanía.
- p) Atender y tramitar lo correspondiente a las interrogantes o dudas que tengan o presenten los y las ciudadanas relacionadas con el Plan Regulador.
- q) Velar porque las todas las mociones que se presenten antes, durante y después de la audiencia pública se analicen y respondan. Para esto recogerán estas observaciones en una fórmula diseñada al efecto a dos tantos, de manera que quede comprobante de las mismas a quién las planteó. Si alguno de los miembros que conforman la comisión de seguimiento tiene algún interés particular sobre alguna de las mociones presentadas deben de abstenerse de votar en el acuerdo tomado por la comisión; así mismo si algún miembro de familia se ven involucrados en la misma.
- r) Dar seguimiento para que el Concejo Municipal tome el acuerdo correspondiente para remitir la propuesta del Plan Reguladora la Dirección de Urbanismo del INVU.

- s) Fiscalizar que se incluyan en el presupuesto municipal el monto establecido para que la Dirección de Urbanismo del INVU, revise la propuesta del Plan Regulador; así como los fondos que cubren la publicación en el diario oficial La Gaceta.
- t) Informar a la ciudadanía en general en conjunto con la alcaldía que Plan Regulador se encuentra vigente.
- u) Dar seguimiento a la ejecución del Plan Regulador tanto en su inversión y en infraestructura como en su actualización por parte de la municipalidad.
- v) Vigilar que la administración municipal presupueste los recursos necesarios para la implementación y el mantenimiento del Plan Regulador.
- w) Analizar aquellos casos particulares que requieran un criterio específico y una toma de decisión particular, que esté fuera del alcance exclusivo del técnico municipal, tomando en consideración lo reglado en el artículo 132 de la Ley General de la Administración Pública.
- x) Estudiar los casos conflictivos y asesorar al personal municipal sobre la aplicación de restricciones.
- y) Cuando la Comisión trate asuntos que circunstancialmente afecten a otras instituciones públicas, solicitar el asesoramiento y consultar al organismo afectado, requiriendo la presencia un representante en caso de que la magnitud lo requiera.
- z) Preparar y recomendar las modificaciones y/o enmiendas que sean necesarias para mantener el Plan Regulador actualizado.
- aa) Solicitar un informe a la Oficina de Control Urbano y Proceso constructivo, con el fin de monitorear los permisos y licencias que se otorguen elaborando un inventario que facilite la actualización del Plan Regulador.
- bb) Coordinar con otras comisiones de ordenamiento territorial de los cantones limitantes en temas atinentes a sus funciones (escorrentías, urbanizaciones, problemas limítrofes, conectividad vial, ambiente, salud, etc.).
- cc) Participar y representar en foros y capacitaciones de interés.

De la sede, sesión, votaciones y quórum de la comisión:

La Municipalidad brindará un espacio físico dentro de las instalaciones de la municipalidad, donde la Comisión de Urbanismo para el Desarrollo Urbano de Alajuelita (CUMA) sesione.

Las sesiones de la Comisión de Urbanismo para el Desarrollo Urbano de Alajuelita (CUMA), serán convocadas por el presidente de la Comisión. Asimismo, cualquier iniciativa debe ser presentada por escrito a modo de moción y debidamente firmada por al menos dos miembros de la Comisión. Cualquier asunto que sea sometido a conocimiento de la Comisión podrá y deberá ser resuelto por mayoría simple, la mitad más uno. Los acuerdos para que sean aprobados en firmes necesitarán mayoría calificada, dos terceras partes de los integrantes.

El quórum para sesionar será de cuatro miembros presentes. Las sesiones son públicas.

La Comisión podrá sesionar extraordinariamente en cualquier otro lugar del cantón, siempre y cuando así lo decida a lo interno la Comisión por simple mayoría de votos o por acuerdo del Concejo municipal.

De los recursos y sanciones:

El Concejo Municipal establecerá como sanción la destitución de los miembros de la Comisión cuando alguno de sus miembros incurra en alguna de las siguientes causas:

- a) Por violación evidente y comprobada de las leyes y reglamentos que regulan la materia.
- b) Cuando se incurra en actos lesivos a las buenas costumbres,

- c) Cuando renuncien, dejen sus cargos como regidor o miembro de la Unión Cantonal de Asociaciones o bien deje de pertenecer a cualquiera de las organizaciones de la sociedad civil organizada a las cuales representa en el seno de la Comisión.
- d) Cuando algún miembro por diversas razones dejó de asistir a cinco sesiones en forma consecutiva e injustificada y 8 en forma alterna e injustificada durante un año.

Cuando se produzca alguna vacante por la destitución de un miembro de la Comisión el Concejo deberá comunicar el acuerdo por escrito a la entidad representada y a la persona afectada, dando las razones que fundamentaron su decisión.

La decisión de separación tendrá recurso de apelación en forma escrita y especificando las razones que tiene para oponerse a tal decisión. Para ello contará con cinco días hábiles después de haber recibido la notificación. Transcurrido ese tiempo y si no se recibe ninguna oposición el acto quedará en firme.

Una vez en firme el acto de la destitución, la Comisión solicitará a la Municipalidad la reposición inmediata del miembro separado, para lo cual comunicará a la Unión Cantonal o Cámara respectiva el envío de la terna.

En caso de que la Unión Cantonal o alguna de las Cámaras o persona presente la apelación y esta no sea acogida por el Concejo, ya sea por extemporánea o porque las razones aducidas no sean lo suficientemente satisfactorias, se deben dar por agotada la vía administrativa.

Los miembros de la Comisión podrán presentar recurso de revisión de acuerdos que no hayan sido aprobados en forma definitiva, antes de la aprobación del acta.

La admisión de recursos de revisión se determinará por simple mayoría de votos.

Son susceptibles de revisión todos aquellos acuerdos que no hayan sido aprobados definitivamente. Cualquier persona que considere que sus derechos han sido lesionados por alguna disposición tomada por la Comisión, podrá presentar recurso de revocatoria y de apelación para ante la Comisión de Urbanismo para el Desarrollo Urbano de Alajuelita (CUMA), dentro del quinto día hábil y en un documento razonado indicando si es por ilegalidad y/o oportunidad. La Comisión deberá resolver la revocatoria y el Concejo Municipal la apelación que corresponda en un lapso de diez días hábiles a partir del momento en que formalmente se conozca.

#### Disposiciones generales

La Municipalidad deberá incluir anualmente recursos suficientes para darle sostenibilidad al Plan Regulador través de la Comisión de Urbanismo para el Desarrollo Urbano de Alajuelita (CUMA).

La Comisión de Urbanismo para el Desarrollo Urbano de Alajuelita (CUMA) distribuirá los recursos de un 20% mínimo para gastos administrativos y el resto para darle seguimiento al plan de desarrollo local.

La Comisión de Urbanismo para el Desarrollo Urbano de Alajuelita (CUMA) podrá a través de la Municipalidad contratar servicios para darle mantenimiento al Plan Regulador del cantón.

La Municipalidad facilitará a la Comisión de Urbanismo para el Desarrollo Urbano de Alajuelita (CUMA) las instalaciones municipales y las facilidades en cuanto a transporte, uso de equipo y materiales de la municipalidad para el buen funcionamiento de sus fines incluyendo funcionarios administrativos.

## 2. Capítulo 2. Licencias urbanísticas

### **Artículo 8. Generalidades y obligatoriedad de la licencia para actos en propiedad privada.**

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

### **Artículo 9. 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 el cual debe de estar inscrito.

### **Artículo 10. Veracidad de la información.**

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

### **Artículo 11. Referencia sobre la Vigencia de las Licencias.**

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

#### **Artículo 11.1. Las licencias de construcción, de urbanización y de proyectos en condominio.**

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

#### **Artículo 11.2. 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 estipuladas en este plan regulador, exceptuándose de esta disposición las patentes otorgadas con anterioridad a la vigencia de este plan regulador.

## **Capítulo 3. Certificado de uso del suelo.**

### **Artículo 12. Concepto.**

Es un documento que acredita el tipo de uso del suelo en una propiedad determinada. Es obligatorio para obtener cualquier licencia urbanística y para la instalación y funcionamiento de actividades de comercio, servicios e industria que requieran patente municipal, según los artículos 28 y 29 de la Ley de Planificación Urbana.

### **Artículo 13. Requisitos.**

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

**Artículo 14. Vigencia.**

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

**Artículo 15. Plazos de resolución.**

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

**Artículo 16. 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 esta hasta su efectivo cumplimiento.

**Capítulo 4. Visto bueno para catastrar.****Artículo 17. Visto bueno para catastrar en caso de segregación.**

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

Para su obtención se requiere:

- a) Una copia certificada del plano catastrado de la finca madre. Si no existiere plano de la finca madre, un croquis de esta.
- 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.

**3. Capítulo 5. Visado Municipal****Artículo 18. Visado Municipal.**

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

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

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

**Artículo 19. Casos especiales que también requieren Visado Municipal.**

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

- a) Lotes consolidados.  
Aquellos lotes catastrados en el Catastro Nacional antes de la entrada en vigor 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 vigor del presente Plan Regulador.
- b) Lotes en procesos legales.  
Aquellos lotes que a la entrada en vigor del Plan Regulador se encuentren en litigio ante los Tribunales de Justicia incumpliendo con los requisitos mínimos establecidos en la reglamentación de este Plan Regulador, y que por mandato legal se ordene su inscripción.

**Artículo 20. Requisitos para la obtención del visado municipal.**

Para obtener el visado municipal se requiere:

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

**Capítulo 6. Condiciones urbanas.****Artículo 21. Límite de contención urbana.**

Línea que delimita las áreas urbanizadas y urbanizables de las no urbanizables a nivel regional y que viene definida en el Plan GAM de 1982 como Anillo de Contención Urbano que está constituido por las áreas urbanas existentes y potenciales, ubicadas en las partes bajas de los valles Central y del Guarco.

**Artículo 22. Límite Urbano Cantonal de Crecimiento (LUC).**

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

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

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

**Artículo 23. Cobertura.**

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

**Artículo 24. Altura.**

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

**Artículo 25. Alineamientos.**

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

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

**Artículo 26. Incentivo por cesión de áreas al uso público.**

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

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

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

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

AMC/ FC, donde,  
FC= 1- (% de área urbana cedida al uso público)

#### **Artículo 27. 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.

### **4. Capítulo 7. Régimen de Patrimonio Histórico**

#### **Artículo 28. Objetivo General.**

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

#### **Artículo 29. Objetivos Específicos.**

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

#### **Artículo 30. Prevalencia sobre normas urbanísticas.**

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

#### **Artículo 31. 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 y Juventud.

### **5. Capítulo 8. Sanciones y procedimientos**

#### **Artículo 32. Disposiciones generales sobre sanciones y procedimientos.**

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

- 1) La instalación de actividades en edificios ya existentes que implican un uso que no concuerda con las normas indicadas en este Reglamento, se sancionará con la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra.
- 2) La Municipalidad llevará a cabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación indicada o a los requisitos en ella incluidos, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.
- 3) Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas en las leyes correspondientes:
  - a) La Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de diciembre de 1968 y sus reformas.
  - b) La Ley de Construcciones N° 833 del 4 de noviembre de 1949 y sus reformas.
  - c) La Ley General de Salud N° 5395 del 30 de octubre de 1973 y sus reformas.
  - d) El Código Municipal, Ley N° 7794 del 27 de abril de 1998.
  - e) La Ley Orgánica del Ambiente N° 7554 del 3 de noviembre de 1995.
  - f) Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico N° 7555 del 20 de octubre 1995.
  - g) Ley Forestal N° 7575 del 13 de febrero de 1996.
  - h) Los Reglamentos que el Poder Ejecutivo haya dictado para regular las leyes anteriores.
  - i) Los Reglamentos del presente Plan Regulador.

## **6. Capítulo 9. Vigencia**

### **Artículo 33. Vigencia**

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

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

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