
Alcance N° 24 a La Gaceta N° 89 del
lunes 12 de mayo de 1997



**INSTITUTO NACIONAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO**

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN
PLAN REGULADOR PARCIAL DE
USOS DEL SUELO Y LAS ZONAS DE
ALTO, MEDIANO Y BAJO RIESGO
DEL CANTON DE PARRITA.**

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PLAN REGULADOR PARCIAL DE USOS DEL SUELO Y LAS ZONAS DE ALTO, MEDIANO Y BAJO RIESGO DEL CANTON DE PARRITA.



La Municipalidad del Cantón de Parrita y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Considerando:

- 1- Que el cantón de Parrita, debido a los efectos provocados por el huracán César el pasado mes de julio, fue declarado en estado de emergencia según Decreto No.25365-MP-MOPT del 31 de julio de 1996.
- 2- Que las inundaciones provocadas y los daños sobre los bienes y las personas dejaron al descubierto una situación que se presenta todos los años y que se vio agravada por el crecimiento significativo del caudal de los ríos y también aumentó la población que fue afectada.
- 3- Que la Dirección de Urbanismo del INVU, se abocó el estudio de los sectores afectados en el Cantón.
- 4- Que dicho estudio muestra la necesidad de una normativa, para regular el uso de los terrenos y las construcciones para evitar, prever y mitigar las consecuencias que provocan las intensas lluvias y fenómenos conexos.
- 5- Que los acuerdos del sector Vivienda y Asentamientos Humanos sobre la Emergencia asignan al INVU la tarea de elaborar planes reguladores en cada Cantón. **Por tanto:**

En uso de las facultades señaladas por la Ley de Planificación Urbana No. 4240 del 15 de noviembre de 1968, dictar el presente reglamento de Zonificación, el cual será aplicado en todo Cantón. Este reglamento fue aprobado en la Sesión Municipal No. 1278-97, artículo Cuarto, Asunto N 1, del 4 de marzo de 1997 y rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta, quedando derogada toda disposición municipal anterior que se oponga a sus normas.

Complementan a este Reglamento los planos de Zonificación y vialidad, así como todas las normas legales y reglamentarias sobre desarrollo urbano que no se le opongan.

Artículo 1 Definiciones.

Para los efectos de este reglamento los términos que se indican más adelante tendrán el siguiente significado:

1. ALCANTARILLADO SANITARIO: Sistema de drenajes, alcantarillas y cloacas, que se usa para recolectar los desechos sólidos y líquidos de una ciudad o urbanización para su subsecuente tratamiento y disposición final.
2. ALTURA DE LA ESTRUCTURA: Distancia vertical entre el nivel del terreno en la base de la estructura y el punto más alto de la misma.



3. ALUVIAL: Terrenos formados por deposición de los ríos después de las avenidas y de los que se forman lentamente por las variaciones en el curso de los ríos.
4. AREA DE PISO: Es la suma de las superficies de todas las plantas de una estructura.
5. COBERTURA: El área de terreno cubierta por la estructura en el lote, proyección en planta de la estructura sobre el lote.
6. COBERTURA MÁXIMA: El porcentaje de cobertura mayor permitido que resulta de dividir el área de terreno cubierta por la estructura entre el área del lote.
7. CAUCE: Lecho de ríos y arroyos, conducto descubierto por donde corren las aguas.
8. DIQUE: Muro artificial hecho de material de textura gruesa para contener las aguas.
9. LINEA DE PROPIEDAD: La línea divisoria entre la vía pública y el lote o propiedad.
10. LINEA DE CONSTRUCCIÓN: Una línea paralela a la línea de propiedad, a una distancia igual al retiro frontal o el antejardín.
11. ANTEJARDÍN: Área libre de un lote hacia la vía pública que por restricción del MOPT o municipal debe dejarse sin construir, por lo que implica una restricción de no construcción en el área comprendida entre la línea de propiedad y la construcción.
12. AREA MÍNIMA: Es el área menor permitida para construir un lote.
13. CALLE: Cualquier vía pública que permite el tránsito de vehículos y peatones.
 - 13.a. Servidumbre de paso o callejón de acceso no menor de cuatro metros, esta es la vía para fundos enclavados.
14. CARRETERA NACIONAL: Todos los caminos públicos incluidos como parte de red vial nacional que son regulados por el MOPT.
15. DENSIDAD: Relación entre el número de habitantes por hectárea destinada a uso exclusivo de vivienda.
16. DERECHO DE VÍA: Ancho total de la carretera, calle, sendero, servidumbre o alameda, esto es, la distancia entre las líneas de propiedad, incluyendo en su caso la calzada, fajas verdes, acera y los taludes.
17. FRENTE MINIMO: Es la longitud mínima permitida de la línea frontal de demarcación o lindero de un lote frente a vía pública.
18. LOTE: Es el terreno destinado de las propiedades vecinas, con acceso a uno o más senderos o vía.
19. MAPA OFICIAL: Es el plano o conjunto de planos en que se indica la posición de los trazados de las vías públicas.
20. PISO: En un edificio es la plataforma a nivel que sirve de suelo.
21. RETIRO: Los espacios abiertos no edificables comprendidos entre la estructura y los linderos del respectivos.
22. URBANIZACIÓN: Fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbano, mediante la apertura de calles y provisión de los servicios adecuados.
23. USO NO CONFORME: Uso referido a un lote o predio que no se ajusta a la zonificación.
24. USO PERMITIDO: Uso o finalidad de un lote o predio al cual tiene derecho su propietario a destinarlo, construyendo las estructuras necesarias previa la tramitación de los permisos respectivos.
25. USO CONDICIONAL: Uso o finalidad de un lote o predio condicionado al cumplimiento de los requisitos del Reglamento de Zonificación, previa autorización de la Municipalidad y de la Dirección de Urbanismo del INVU.
26. VIA PÚBLICA: Todo terreno de dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa sea destinado al libre tránsito.
27. VIALIDAD: Conjunto de espacios o vías destinadas a la circulación o desplazamiento de vehículos y peatones.

-
28. ZONIFICACIÓN: Es la división de una circunscripción territorial en zonas de uso, con el fin de lograr un aprovechamiento racional de la tierra.
29. LECHO: Terreno por donde corren las aguas, de un río o quebrada.
30. MEANDRO: Curva del cauce de un río provocada por un proceso de intensa excavación en la orilla cóncava y de acumulación de materiales en la orilla convexa.

Artículo 2 Zonificación:

Para los efectos de este Reglamento, el Cantón de Parrita se divide en las siguientes zonas:



- | | |
|---|-----------|
| 1. Zona de Cauce de río | (ZCR) |
| 2. Zona de control especial | (Z.C.E) |
| 3. Zona de planicie superior | (Z.P.S) |
| 4. Zona de planicie inferior | (Z.P.I) |
| 5. Zona de lomas y colinas | (Z.L.C) |
| 6. Zona de cerros y montañas | (Z.C.M) |
| 7. Zona de manglares, esteros y lagunas | (Z.M.E.L) |
| 8. Zona de playa | (Z.P) |

Cada una de estas zonas, está delimitada en el plano de zonificación mediante simbología adecuada, referencia a la hoja cartográfica Parrita escala 1:50.000 cuya fuente es el Instituto Geográfico Nacional, para todo el Cantón y mapas parciales escala 1:12500, 1:5000 y 1:000, ampliaciones de fotografía aérea y levantamientos de campo para limitaciones requeridos para las zonas.

En los casos en que un lote o una línea quede dividida por un límite entre zonas, regulaciones de cualquiera de ellas podrá extenderse a parte del lote o finca, hasta una distancia máxima de 100 metros de dicho límite, lo anterior a juicio de la Municipalidad previa consulta a la Dirección de Urbanismo del INVU.

Artículo 3 Situaciones existentes o de hecho:

1. Las superficies y fuentes mínimos estipulados en este reglamento para todas y cada una de las zonas serán exigibles en lotes o fincas nuevas, producto o resultado de un fraccionamiento de línea madre o urbanización y en el momento de otorgar los permisos correspondientes.
2. Los lotes o fincas ya existentes y cuyas superficies y frentes se encuentren por debajo de los requisitos mínimos de su zona, podrán permanecer igual o agruparse, sin perjuicio de las facultades municipales para denegar cuando proceda los permisos de construcción de ellos.
3. Los requisitos de las construcciones (retiros, cobertura, área de construcción u otros) serán exigibles a las construcciones futuras y al momento de solicitar el permiso de construcción, remodelación o ampliación, sin embargo, cuando se pretenda construir en un lote existente, cuyas dimensiones sean inferiores a las indicadas para la zona correspondiente y al aplicar los requisitos de construcción correspondientes a las dimensiones de lotes prescritos) se compruebe que no es posible aplicarlo, o que el aplicarlo se le ocasione un perjuicio condenable al propietario, en este caso y solo bajo esas circunstancias, la Municipalidad podrá reducir los requisitos o no exigirlos del todo a juicio de la Ingeniería Municipal, previa consulta a la Dirección de Urbanismo del INVU.

-
4. Las construcciones ya existentes y que no cumplan con los requisitos exigidos para su correspondiente zona podrán permanecer igual pero si se pretenden hacer ampliaciones o remodelaciones deberán ajustarse a los requisitos correspondientes a la zona estipulada en este reglamento.

Artículo 4 Zona cauce del río (Z. C. R)

Esta zona corresponde a las Áreas de **ALTO RIESGO** de inundación, constituidas por orillas, meandro y lecho de río en donde el terreno es inestable por ser suelos formados por arrastre y lavados de agua que obedecen a la dinámica deposicional del río, constituida por suelos de grava de mediano diámetro y arenas, sujeto a inundaciones del río. Las consecuencias por las inundaciones frecuentes y desbordamientos del río, en las construcciones y el terreno, es la destrucción total.



4.1. Usos permitidos

En esta zona no es permitido construir, urbanizar ni fraccionar, tampoco se avala el uso agrícola, ya que al ser Áreas reclamadas por el río como su cauce, los terrenos tienen una marcada influencia fluvial por cambios del lecho del río, así como inundaciones frecuentes que provocan lavados y desbordamientos constantes.

Artículo 5 Zona de Control Especial (Z. C. E.)

Esta zona corresponde al área definida como de **MEDIANO RIESGO** de inundación por la influencia del Río Parrita, la constituye el abanico de inundación producido por las avenidas periódicas del mismo río. Las consecuencias pueden ser oclusión de drenajes por el lodo, afectación de tuberías y acueductos, arrastre de objetos, acumulación de lodos y escombros, inhabilitación del tránsito por las calles, anegación de todo tipo de edificios (vivienda, comercio, servicios públicos y privados, cruz roja, etc.) produciendo daños en los estados de las estructuras, enseres, ropa y alimentos, maquinarias, herramientas de los talleres, artículos del comercio en general, vehículos y maquinaria agrícola y un inminente peligro de ahogamiento de la población. Resultando de las consideraciones anteriores la siguiente normativa, que procura evitar daños, que aumente el número de personas afectadas y pérdidas en la actividad económica.”.

5.1 Usos permitidos

Dentro de esta zona está ubicada la mayor parte de la población urbana del Cantón, por lo tanto la zonificación es para el uso existente y futuro, aunque como zona de **MEDIANO RIESGO** de inundación se presentará las consecuencias ya indicadas lo que significa eventualmente problemas y el deterioro en las condiciones normales, conscientes de ésta situación la propuesta técnica recomienda que no se construya. Por ser esta zona la de mayor concentración urbana, existente situaciones de arraigo cultural, social económico y educativo, que son válidas para la vida de un pueblo, pero son consideraciones de tipo individualista y por tanto no reflejan la verdadera misión al planificar que debe ser para el conjunto de la población. Las condiciones que se indicarán como requisitos, no garantiza que no habrá afectaciones o daños, por lo tanto será como **USO CONDICIONAL**.

5.2 Requisitos

Aunque existe riesgo por las inundaciones, las consecuencias se pueden minimizar y aceptar la construcción pero como uso condicional, ya que la actividad que se desarrolla

en esta zona no es posible ignorarla y provocar así el abandono en la salubridad y seguridad de la población y en las inversiones. La condición para construir será el nivel de piso con rellenos, tomando como referencia el punto más alto de la rasante de la calle a que enfrente el lote o finca.

5.2.1 Para la vivienda

De nuevo insistimos en no recomendar la construcción de vivienda en este sector de hacerlo la condición es que el nivel de piso terminado esté a 60 cm. arriba del nivel de la rasante de la calle a que enfrenta el lote.



- **Área mínima:** 220,00 m². *(Pasó de 350 a 220 por modificación publicada en La Gaceta N° 117 del viernes 17 de junio del 2005 y La Gaceta N° 223 del viernes 18 de noviembre del 2005)*
- **Frente mínimo:** 8,00 m. *(Pasó de 350 a 220 por modificación publicada en La Gaceta N° 117 del viernes 17 de junio del 2005 y La Gaceta N° 223 del viernes 18 de noviembre del 2005)*
- **Cobertura máxima:** 70% del área del lote
- **Nivel del piso:** 60 cm arriba de la rasante.
- **Retiros mínimos: Frontal:** 3,00 metros, **Posterior:** 5,00 metros. **Laterales:** no se exigen sólo en casos de apertura de ventanas, se debe respetar 1,50 metros.
- **Altura máxima:** Las construcciones actuales han demostrado un buen comportamiento en caso de sismo, vientos e inundación. La técnica y costumbres de construcción y ejecución han sido exitosas hasta la altura efectiva actual de 8,00 metros, que es el límite superior que presentan dichas construcciones, por tanto se considera este límite como el máximo permitido, sin estudios ni previsiones especiales, para construcciones de mayor altura se requiere tomar previsiones, por licuefacción de suelos, afectación por sismos, vientos huracanados e inundación. La situación no probada para edificios de mayor altura, obliga a tomar previsiones por ser el caso típico de suelos que sufren licuefacción, ubicarse el lugar en zona de epicentros sísmicos de gran magnitud, sufrir el embate de fuertes vientos y finalmente inundaciones por lluvias intensas o desbordamientos de ríos.

5.2.1.2 Comercio y oficinas

El desarrollo del comercio y oficinas de servicio se ha dado como un servicio dependiente del tránsito sobre la carretera costanera, constituyéndose en una vía comercial en toda su longitud, este uso será permitido en toda esta ruta consolidando el existente, pero se recomienda que la construcción alcance un nivel de piso de 60 centímetros arriba de la rasante de la carretera costanera, como protección de las inundaciones.

- **Área mínima:** 200.00 m².
- **Frente mínimo:** 10.00 m
- **Retiros: Frontal:** Lo necesaria para una acera de 3,00 metros. **Posterior:** 3.00 metros **Laterales:** No se exigen
- **Cobertura máxima:** 80% del área del lote.
- **Altura máxima:** 8,00 metros o 2 pisos.
- **Nivel de piso:** 60 cm arriba del nivel de la rasante de la calle.

5.2.1.3 Servicios Públicos

Debido a que los servicios públicos gubernamentales son básicos para la atención de la población e indispensables en caso de emergencia, además que deben ser protegidos

de riesgos que dañen las estructuras, los inutilicen para su normal funcionamiento y poner en riesgo la vida de los usuarios y empleados, dentro de Zona de Control Especial no se permite construir nuevos servicios públicos.

5.2.1.4 Industria

Se permitirán locales destinados a los siguientes usos, pero de tipo artesanal (máximo 5 empleados).

- Talleres de bicicletas.
- Talleres de electrodomésticos.
- Talleres de costura y sastrería.
- Talleres de reparación de zapatos.

Panaderías con horno eléctrico y cualquier otro uso análogo que no provoque molestias en el vecindario tales como: humo, olores, ruido tránsito intenso, uso de materiales tóxicos, inflamables o explosivos y cualquiera otra molestia que entre en conflicto con el uso predominante.

- **Retiros: Frontal:** 3,00 m. **Posterior:** 3,00 m. **Laterales:** No se exigen pero las paredes divisoras deberán estar llenas y ser de concreto hasta 2,50 metros y tapicheles de concreto hasta el nivel de techo, caso contrario 3,00 metros.
- **Cobertura máxima:** 70% del área del lote.
- **Frente mínimo:** 12,00 metros.
- **Área mínima:** 350,00 metros.

Altura máxima: Un solo piso. Además de los usos indicados cualquier otro conexo con el uso habitacional podrá permitirse pero todo de acuerdo al criterio de la Ingeniería Municipal previa consulta a la Dirección de Urbanismo del INVU.

Nivel de piso: 60 cm. Arriba del nivel al que llega el agua de la última crecida.

5.2.1.5 Altura para la construcción de las edificaciones: (De acuerdo a modificación publicada en el Alcance N° 27 a La Gaceta N° 136)

A partir de la Zona Restringida (50 metros públicos y 150 concesionables) se dispone:

En el primer kilómetro

1. Altura: En el primer kilómetro los edificios no alcancen más de cinco (5) pisos de altura sin variar el uso del suelo.
2. Altura por piso: La altura por piso será de tres punto cinco metros por piso.
3. Cobertura: La cobertura será un máximo de un 50% del área.
4. Retiros: En concordancia con las alturas se respetará:
Retiro frontal y posterior: de tres (3) metros por los dos primeros pisos y tres metros adicionales por cada piso superpuesto.
Retiros laterales: tres metros por los dos primeros pisos de altura y metro y medio adicional por cada piso superpuesto, *dichos retiros se observarán en los lotes cuyos usos de suelo correspondan a actividades turísticas, comerciales o mixtas turísticas comerciales;* Fuera de los centros de población, no rigiendo dichos retiros laterales en los centros poblacionales.

Del primer kilómetro regulado supra:

1. Altura: Tierra adentro la altura máxima de la edificación será de ocho (8) pisos,
2. Altura por piso: Tres punto cinco metros (3.5) por cada piso,
3. Cobertura: Un máximo de un 50% de cobertura manteniéndose la zonificación y la vialidad existentes,

-
4. Retiros: La aplicación de los retiros que dispone este Reglamento o supletoriamente la Ley y el Reglamento de Construcciones, artículo V. 2.1. 3)

5.2.1.6 Aval de inicio de obra:

El aval final de inicio de obra, refrendando el permiso de construcción, se dará previa aprobación del Departamento de Ingeniería, mediante oficio escrito; dándose una inspección similar a la que establecen los Planes Reguladores vigentes en la Zona Marítimo Terrestre. Además de las anteriores condiciones deberán presentarse y cumplirse con los siguientes requisitos:



- a- La Viabilidad Ambiental (vigente).
- b- La planta de tratamiento debidamente aprobada por las entidades competentes.
- c- Las mejoras a todo lo largo de la vialidad pública que enfrenta o colindan con el proyecto, respecto a calles, cordón y caño, aceras, alcantarillado.
- d- Que con respecto a los retiros se establezcan los mínimos que rigen la legislación vigente indicando y aclarando que se mantienen las áreas mínimas con los requisitos por uso de suelo, solo se variará la altura.
- e- Se establecen los horarios de construcción de la siguiente manera: lunes a viernes de 06:00 horas a 18:00 horas. Sábado de 06:00 horas a 14:00 horas. Se prohíbe la construcción durante los domingos, días feriados y horarios diferentes al establecido en el artículo anterior, sin previa autorización municipal.
- f- Se establece catorce (14) metros de ancho del derecho de vía mínimo según lo establece el Artículo 4° de la Ley General de Caminos Públicos, señalándose los vértices a una distancia de siete (7) metros desde el centro de la calle al lado que le corresponde.

Artículo 6 Planicie Superior (Z.P.S.)

Esta zona es la parte plana y superior del Valle de Parrita, con pendientes del 2% e inferiores con pequeñas y numerosas colinas, tierras formadas por sedimentación aluvial, fragmentos de roca arenisca, sedimentarias meteorizadas y desagregadas con algo de roca volcánica, por lo general bien drenada. Está considerada como de **BAJO RIESGO** de inundación por influencia del Río Parrita, algunos sectores presentan humedales por deficiencia en el drenaje y conformación del terreno en cuencos”.

6.1 Usos permitidos:

Se permitirán cualquier uso urbano, pero dentro de los núcleos de población existentes ya consolidados, donde se podrá utilizar la infraestructura existente y los servicios conexos.

6.2 Requisitos

6.2.1 Para la vivienda:

- **Frente mínimo:** 8,00 m (*Pasó de 350 a 220 por modificación publicada en La Gaceta N° 117 del viernes 17 de junio del 2005 y La Gaceta N° 223 del viernes 18 de noviembre del 2005*)
- **Área mínima:** 220,00 m². (*Pasó de 350 a 220 por modificación publicada en La Gaceta N° 117 del viernes 17 de junio del 2005 y La Gaceta N° 223 del viernes 18 de noviembre del 2005*)
- **Retiros: Frontal:** 3,00 m. **Posterior:** 5,00 m. **Laterales:** no se exigen, en casos de apertura de ventanas 1.50 M
- **Cobertura máxima:** 70% del área del lote.
- **Altura máxima:** 8,00 m o 2 pisos.

6.2.2 Para el comercio:

- **Frente mínimo:** 10.00 m
- **Área mínima:** 200.00 m².
- **Retiros: Frontal:** El área necesaria para que las aceras sean de 3,00 m de ancho, definiéndose como tal. **Posterior:** 2,50 m. **Laterales:** No se exigen, en caso de apertura de ventanas 1,50 m.

Cobertura máxima: 80% del área del lote.

Altura máxima: 8,00 m o 2 pisos.



6.2.3 Para la industria:

En los casos en que se pretenda ubicar un uso industrial en esta zona, el caso propuesto será analizado por la Ingeniería Municipal y en consulta a la Dirección de Urbanismo del INVU.

Deberá cumplir con requisitos mínimos de:

- **Cobertura máxima:** 60% del área del lote.
- **Retiros Mínimos:** 6.00 metros en todos los linderos.
- **Altura máxima:** 8.00 metros o 2 pisos.

6.2.4 Para Público Institucional:

Toda infraestructura existente deberá ser considerada en un programa de mejorar y ampliación de acuerdo a las necesidades que irán en aumento cada año, este uso podrá ubicarse en cualquier sector pero siempre que sea dentro del área de influencia de cada poblado.

6.2.5 Para áreas verdes:

Debe considerarse que todos los poblados que existen en esta zona no están desarrollados con áreas verdes adecuadas, en algunos lugares ni siquiera existe, por lo cual se debe establecer un plan para que todo desarrollo urbanístico o segregación done el área pública correspondiente al artículo #40 Ley de Planificación Urbana y concentrar ésta en un solo sector.

6.2.6 Altura para la construcción de las edificaciones: *(De acuerdo a modificación publicada en el Alcance N° 27 a La Gaceta N° 136)*

A partir de la Zona Restringida (50 metros públicos y 150 concesionables) se dispone:

En el primer kilómetro

1. **Altura:** En el primer kilómetro los edificios no alcancen más de cinco (5) pisos de altura sin variar el uso del suelo.
2. **Altura por piso:** La altura por piso será de tres punto cinco metros por piso.
3. **Cobertura:** La cobertura será un máximo de un 50% del área.
4. **Retiros:** En concordancia con las alturas se respetará:
Retiro frontal y posterior: de tres (3) metros por los dos primeros pisos y tres metros adicionales por cada piso superpuesto.
Retiros laterales: tres metros por los dos primeros pisos de altura y metro y medio adicional por cada piso superpuesto, *dichos retiros se observarán en los lotes cuyos usos de suelo correspondan a actividades turísticas, comerciales o mixtas turísticas comerciales;* Fuera de los centros de población, no rigiendo dichos retiros laterales en los centros poblacionales.

Del primer kilómetro regulado supra:

5. Altura: Tierra adentro la altura máxima de la edificación será de ocho (8) pisos,
6. Altura por piso: Tres punto cinco metros (3.5) por cada piso,
7. Cobertura: Un máximo de un 50% de cobertura manteniéndose la zonificación y la vialidad existentes,
8. Retiros: La aplicación de los retiros que dispone este Reglamento o supletoriamente la Ley y el Reglamento de Construcciones, artículo V. 2.1. 3)



6.2.7 Aval de inicio de obra:

El aval final de inicio de obra, refrendando el permiso de construcción, se dará previa aprobación del Departamento de Ingeniería, mediante oficio escrito; dándose una inspección similar a la que establecen los Planes Reguladores vigentes en la Zona Marítimo Terrestre. Además de las anteriores condiciones deberán presentarse y cumplirse con los siguientes requisitos:

- a- La Viabilidad Ambiental (vigente).
- b- La planta de tratamiento debidamente aprobada por las entidades competentes.
- c- Las mejoras a todo lo largo de la vialidad pública que enfrenta o colindan con el proyecto, respecto a calles, cordón y caño, aceras, alcantarillado.
- d- Que con respecto a los retiros se establezcan los mínimos que rigen la legislación vigente indicando y aclarando que se mantienen las áreas mínimas con los requisitos por uso de suelo, solo se variará la altura.
- e- Se establecen los horarios de construcción de la siguiente manera: lunes a viernes de 06:00 horas a 18:00 horas. Sábado de 06:00 horas a 14:00 horas. Se prohíbe la construcción durante los domingos, días feriados y horarios diferentes al establecido en el artículo anterior, sin previa autorización municipal.
- f- Se establece catorce (14) metros de ancho del derecho de vía mínimo según lo establece el Artículo 4° de la Ley General de Caminos Públicos, señalándose los vértices a una distancia de siete (7) metros desde el centro de la calle al lado que le corresponde.

Artículo 7 Zona de Planicie Inferior (Z. P. I.)

Esta zona corresponde a la parte plana inferior del Valle, por lo general inmediata a meandros, esteros y playas, tiene las mismas características de la planicie superior, pero está sujeta a inundaciones ocasionales y empozamiento en casos de lluvia intensa, debe tenerse presente esta situación al construir y buscar desagües, más eficientes y de mayor capacidad”.

7.1 Usos permitidos:

Bajo las mismas condiciones que la planicie superior, se permite cualquier uso urbano conexo.

7.2 Requisitos

7.2.1 Para la vivienda:

- **Frente mínimo:** 8,00 m *(Pasó de 350 a 220 por modificación publicada en La Gaceta N° 117 del viernes 17 de junio del 2005 y La Gaceta N° 223 del viernes 18 de noviembre del 2005)*

-
- **Área mínima:** 220,00 m². *(Pasó de 350 a 220 por modificación publicada en La Gaceta N° 117 del viernes 17 de junio del 2005 y La Gaceta N° 223 del viernes 18 de noviembre del 2005)*
 - **Retiros:** **Frontal:** 3,00 m **Posterior:** 5,00 m **Laterales:** No se exigen, en casos de apertura de ventanas 1,50 m
 - **Cobertura máxima:** 70% del área del lote
 - **Altura máxima:** 8,00 m o 2 pisos
 - **Nivel de piso:** 50 cm sobre el nivel superior de la rasante



7.2.2 Para el comercio:

- **Frente mínimo:** 10.00 m
- **Área mínima:** 200.00 m².
- **Retiros:** **Frontal:** El área necesaria para que la acera se ajuste a 3,00 m de ancho.
Posterior: 2,50 m. **Laterales:** No se exigen, en caso de apertura de ventanas 1,50 m.
- **Cobertura máxima:** 80% del área del lote.
- **Altura máxima:** 8,00 m o 2 pisos.
- **Nivel de piso:** 40 cm. sobre el nivel superior de la rasante.

7.2.3 Para la industria:

Los usos industriales en esta zona, quedarán sujetos al análisis conjunto de la Ingeniería Municipal y consulta a la Dirección de Urbanismo del INVU, quienes decidirán las condiciones para cada uso.

7.2.4 Para Público Institucional:

Toda infraestructura y edificación nueva deberá ser considerada en un plan de mejoras y ampliación todo de acuerdo a la necesidad que irá en aumento cada año.

7.2.5 Para áreas verdes:

Se aplica igual al capítulo anterior 3.2.5: Debe considerarse que todos los poblados que existen en esta zona no están desarrollados con áreas verdes adecuadas, en algunos lugares ni siquiera existe, por lo cual se debe establecer un plan para que todo desarrollo urbanístico o segregación done el área pública correspondiente al artículo #40 Ley de Planificación Urbana y concentrar ésta en un solo sector.

7.2.6 Altura para la construcción de las edificaciones: *(De acuerdo a modificación publicada en el Alcance N° 27 a La Gaceta N° 136)*

A partir de la Zona Restringida (50 metros públicos y 150 concesionables) se dispone:

En el primer kilómetro

1. **Altura:** En el primer kilómetro los edificios no alcancen más de cinco (5) pisos de altura sin variar el uso del suelo.
2. **Altura por piso:** La altura por piso será de tres punto cinco metros por piso.
3. **Cobertura:** La cobertura será un máximo de un 50% del área.
4. **Retiros:** En concordancia con las alturas se respetará:
Retiro frontal y posterior: de tres (3) metros por los dos primeros pisos y tres metros adicionales por cada piso superpuesto.

Retiros laterales: tres metros por los dos primeros pisos de altura y metro y medio adicional por cada piso superpuesto, *dichos retiros se observarán en los lotes cuyos usos de suelo correspondan a actividades turísticas, comerciales o mixtas turísticas comerciales*; Fuera de los centros de población, no rigiendo dichos retiros laterales en los centros poblacionales.

Del primer kilómetro regulado supra:

1. Altura: Tierra adentro la altura máxima de la edificación será de ocho (8) pisos,
2. Altura por piso: Tres punto cinco metros (3.5) por cada piso,
3. Cobertura: Un máximo de un 50% de cobertura manteniéndose la zonificación y la vialidad existentes,
4. Retiros: La aplicación de los retiros que dispone este Reglamento o supletoriamente la Ley y el Reglamento de Construcciones, artículo V. 2.1. 3)



7.2.7 Aval de inicio de obra:

El aval final de inicio de obra, refrendando el permiso de construcción, se dará previa aprobación del Departamento de Ingeniería, mediante oficio escrito; dándose una inspección similar a la que establecen los Planes Reguladores vigentes en la Zona Marítimo Terrestre. Además de las anteriores condiciones deberán presentarse y cumplirse con los siguientes requisitos:

- a- La Viabilidad Ambiental (vigente).
- b- La planta de tratamiento debidamente aprobada por las entidades competentes.
- c- Las mejoras a todo lo largo de la vialidad pública que enfrenta o colindan con el proyecto, respecto a calles, cordón y caño, aceras, alcantarillado.
- d- Que con respecto a los retiros se establezcan los mínimos que rigen la legislación vigente indicando y aclarando que se mantienen las áreas mínimas con los requisitos por uso de suelo, solo se variará la altura.
- e- Se establecen los horarios de construcción de la siguiente manera: lunes a viernes de 06:00 horas a 18:00 horas. Sábado de 06:00 horas a 14:00 horas. Se prohíbe la construcción durante los domingos, días feriados y horarios diferentes al establecido en el artículo anterior, sin previa autorización municipal.
- f- Se establece catorce (14) metros de ancho del derecho de vía mínimo según lo establece el Artículo 4° de la Ley General de Caminos Públicos, señalándose los vértices a una distancia de siete (7) metros desde el centro de la calle al lado que le corresponde.

Artículo 8 Zona de Lomas y Colinas (Z. L. C.)

Esta zona corresponde a la formada por las partes altas de lomas y colinas, de relieve ondulado suave y pendientes de 0 a 20%, son Lomas de 30 a 500 m de amplitud, con suelos meteorizados pertenecientes a la formación de Brito y Complejo de Nicoya y expuestos a la prolongada erosión con estabilidad de tectónica relativa”.

8.1 Usos permitidos:

En esta zona se permite cualquier uso urbano, pero debe ser en condiciones similares a las zonas de planicie, o sea en las poblaciones ya existentes. En esta zona se tiene las limitaciones por cortes y rellenos que se realicen para construir, debiendo

realizarse un estudio de estabilidad del terreno para determinar el tamaño y condiciones de las terrazas, rellenos y taludes.

8.2 Requisitos:

- **Área mínima:** De 500 m² con una pendiente del 20% o menos, aumentando un 100% el área por cada 5% de aumento en la pendiente del terreno.
- **Frente mínimo:** De 15,00 m aumentando 5,00 m por cada 5% de aumento en la pendiente del terreno.
- **Retiros: Frontal:** 5,00 m. **Posterior:** 10,00 m. **Laterales:** No se exigen, en casos de apertura de ventanas 1,50 m.
- **Cobertura máxima:**
 - Con 20 a 30% de pendiente el 40% del área del lote.
 - Con 30 a 40% de pendiente el 30% del área del lote.
 - Con 40 a 50% de pendiente el 20% del área del lote.
 - Con 50 a 60% de pendiente el 10% del área del lote.
- **Altura máxima:** De 8.00 metros a 2 pisos



8.3 Altura para la construcción de las edificaciones: *(De acuerdo a modificación publicada en el Alcance N° 27 a La Gaceta N° 136)*

A partir de la Zona Restringida (50 metros públicos y 150 concesionables) se dispone:

En el primer kilómetro

1. Altura: En el primer kilómetro los edificios no alcancen más de cinco (5) pisos de altura sin variar el uso del suelo.
2. Altura por piso: La altura por piso será de tres punto cinco metros por piso.
3. Cobertura: La cobertura será un máximo de un 50% del área.
4. Retiros: En concordancia con las alturas se respetará:
 - Retiro frontal y posterior: de tres (3) metros por los dos primeros pisos y tres metros adicionales por cada piso superpuesto.
 - Retiros laterales: tres metros por los dos primeros pisos de altura y metro y medio adicional por cada piso superpuesto, *dichos retiros se observarán en los lotes cuyos usos de suelo correspondan a actividades turísticas, comerciales o mixtas turísticas comerciales*; Fuera de los centros de población, no rigiendo dichos retiros laterales en los centros poblacionales.

Del primer kilómetro regulado supra:

1. Altura: Tierra adentro la altura máxima de la edificación será de ocho (8) pisos,
2. Altura por piso: Tres punto cinco metros (3.5) por cada piso,
3. Cobertura: Un máximo de un 50% de cobertura manteniéndose la zonificación y la vialidad existentes,
4. Retiros: La aplicación de los retiros que dispone este Reglamento o supletoriamente la Ley y el Reglamento de Construcciones, artículo V. 2.1. 3)

8.4 Aval de inicio de obra:

El aval final de inicio de obra, refrendando el permiso de construcción, se dará previa aprobación del Departamento de Ingeniería, mediante oficio escrito; dándose una inspección similar a la que establecen los Planes Reguladores vigentes en la Zona Marítimo Terrestre. Además de las anteriores condiciones deberán presentarse y cumplirse con los siguientes requisitos:



- a- La Viabilidad Ambiental (vigente).
- b- La planta de tratamiento debidamente aprobada por las entidades competentes.
- c- Las mejoras a todo lo largo de la vialidad pública que enfrenta o colindan con el proyecto, respecto a calles, cordón y caño, aceras, alcantarillado.
- d- Que con respecto a los retiros se establezcan los mínimos que rigen la legislación vigente indicando y aclarando que se mantienen las áreas mínimas con los requisitos por uso de suelo, solo se variará la altura.
- e- Se establecen los horarios de construcción de la siguiente manera: lunes a viernes de 06:00 horas a 18:00 horas. Sábado de 06:00 horas a 14:00 horas. Se prohíbe la construcción durante los domingos, días feriados y horarios diferentes al establecido en el artículo anterior, sin previa autorización municipal.

Se establece catorce (14) metros de ancho del derecho de vía mínimo según lo establece el Artículo 4° de la Ley General de Caminos Públicos, señalándose los vértices a una distancia de siete (7) metros desde el centro de la calle al lado que le corresponde.

Artículo 9 Zona de cerros y montañas (Z. C. M.)

Esta zona corresponde a los sectores más altos del Cantón, van del 20 al 60% de pendiente aproximadamente, están ubicados rodeando el valle de Parrita en el Norte del Cantón pero se encuentran en su mayor área en el sector Noreste del Cantón. Se encuentran en forma intrusiva y alrededor de la llanura, presentan topografía muy irregular, formada por levantamiento del fondo oceánico (formaciones Térraba y Complejo de Nicoya) y actividad volcánica”.

9.1 Usos permitidos:

No se permite urbanizaciones, ni fraccionamientos urbanos (menores a 1 hectárea), ni tampoco cualquier uso urbano, su utilización recomendable es el desarrollo del bosque y eventualmente la casa para el propietario de alguna finca.

9.2 Requisitos:

Se pretende mantener como protección a las cuencas en las partes altas.

9.2.1 Área mínima (Lote mínimo):

De 1 hectárea en condiciones de pendiente del 40% al 60%, y aumentándose el área en 5,000.00m² por cada 5% de aumento en la pendiente promedio de la finca. Para segregaciones menores (fraccionamiento menor de 1 hectárea) deberán cumplir con lo indicado para la **ZONA DE LOMAS Y COLINAS**, en cuanto al área mínima, y tener frente a calle pública.

9.2.2 Altura para la construcción de las edificaciones: *(De acuerdo a modificación publicada en el Alcance N° 27 a La Gaceta N° 136)*

A partir de la Zona Restringida (50 metros públicos y 150 concesionables) se dispone:

En el primer kilómetro

1. Altura: En el primer kilómetro los edificios no alcancen más de cinco (5) pisos de altura sin variar el uso del suelo.
2. Altura por piso: La altura por piso será de tres punto cinco metros por piso.
3. Cobertura: La cobertura será un máximo de un 50% del área.

-
4. Retiros: En concordancia con las alturas se respetará:
Retiro frontal y posterior: de tres (3) metros por los dos primeros pisos y tres metros adicionales por cada piso superpuesto.
Retiros laterales: tres metros por los dos primeros pisos de altura y metro y medio adicional por cada piso superpuesto, *dichos retiros se observarán en los lotes cuyos usos de suelo correspondan a actividades turísticas, comerciales o mixtas turísticas comerciales*; Fuera de los centros de población, no rigiendo dichos retiros laterales en los centros poblacionales.



Del primer kilómetro regulado supra:

1. Altura: Tierra adentro la altura máxima de la edificación será de ocho (8) pisos,
2. Altura por piso: Tres punto cinco metros (3.5) por cada piso,
3. Cobertura: Un máximo de un 50% de cobertura manteniéndose la zonificación y la vialidad existentes,
4. Retiros: La aplicación de los retiros que dispone este Reglamento o supletoriamente la Ley y el Reglamento de Construcciones, artículo V. 2.1. 3)

9.2.3 Aval de inicio de obra:

El aval final de inicio de obra, refrendando el permiso de construcción, se dará previa aprobación del Departamento de Ingeniería, mediante oficio escrito; dándose una inspección similar a la que establecen los Planes Reguladores vigentes en la Zona Marítimo Terrestre. Además de las anteriores condiciones deberán presentarse y cumplirse con los siguientes requisitos:

- a- La Viabilidad Ambiental (vigente).
- b- La planta de tratamiento debidamente aprobada por las entidades competentes.
- c- Las mejoras a todo lo largo de la vialidad pública que enfrenta o colindan con el proyecto, respecto a calles, cordón y caño, aceras, alcantarillado.
- d- Que con respecto a los retiros se establezcan los mínimos que rigen la legislación vigente indicando y aclarando que se mantienen las áreas mínimas con los requisitos por uso de suelo, solo se variará la altura.
- e- Se establecen los horarios de construcción de la siguiente manera: lunes a viernes de 06:00 horas a 18:00 horas. Sábado de 06:00 horas a 14:00 horas. Se prohíbe la construcción durante los domingos, días feriados y horarios diferentes al establecido en el artículo anterior, sin previa autorización municipal.
- f- Se establece catorce (14) metros de ancho del derecho de vía mínimo según lo establece el Artículo 4° de la Ley General de Caminos Públicos, señalándose los vértices a una distancia de siete (7) metros desde el centro de la calle al lado que le corresponde.

Artículo 10 Zona de Manglares, Esteros y Lagunas (Z. M. E. L.)

Esta zona es la que corresponde a las áreas de manglares y esteros, áreas prelitorales que están permanentemente, inundadas, con cobertura vegetal de mangle y otras lagunas que se encuentran en el sector de Sardinal y Vueltas de Pocares.

10.1 Usos permitidos:

Por ser áreas permanentemente inundadas o con mangle, obviamente no se permite una construcción, urbanización ni fraccionamiento urbano (menor de 1 hectárea), ni

tampoco cualquier uso urbano, son terrenos destinados al uso de proyectos piscícolas, y de protección, fomentando su rescate con el fin de no llegar a afectar la ecología existente y mantener la estabilidad del litoral y su diferentes componentes, playas, bermas, barras y terrenos prelitorales.

10.2.1 Área mínima (lote mínimo):

En las partes fuera de dominio público (Parque Nacional de Manglares y Esteros y Zona Marítimo Terrestre), se permite el fraccionamiento de áreas igual o mayores a 1 hectárea. Las segregaciones menores (fraccionamiento menor de 1 hectárea), deberán cumplir con lo indicado para la Zona de Playa y tener frente a Calle Pública.

10.2.2 Cobertura máxima:

Únicamente la ocupada por la vivienda del propietario, pero nunca mayor al 5% del área del lote o finca.



Artículo 11 Zona de Playa (Z. P.)

Esta corresponde a la zona litoral, todo el frente costero del Cantón conformado por playas y zonas ubicadas entre los esteros, manglares y el mar. Posee niveles freáticos, salinos poco profundos, y está constituida por suelos arenosos, no tienen un valor agrícola.

Lo que corresponde a la Zona Marítimo Terrestre se registrará por la Ley #6043 y su Reglamento, además de los respectivos Planes Reguladores, los sectores que no se incluyen en plan regulador específico se registrarán por este Reglamento de Zonificación”.

11.1 Usos Permitidos:

Se permitirá cualquier uso urbano que no afecte la ecología y no entre en conflicto con los usos predominantes, para lo cual los usos serán analizados previamente por el INVU y la Municipalidad para otorgar el respectivo uso del suelo

11.2 Requisitos:

Se permitirán usos urbanos diferentes al habitacional y turístico dentro de núcleos de población existentes, en estos núcleos, se aplicarán los requisitos que se indican en la Zona de Planicie Inferior.

11.2.1 Área mínima:

Para otros usos fuera de núcleos urbanos se requiere un Área mínima de 500.00 m² para vivienda, 1000.00 m² para comercio, 400.00 m² por habitación para hoteles y cabinas.

11.2.2 Cobertura máxima: 40% del área del lote.

11.2.3 Para áreas verdes:

Todos los poblados que existen en esta zona no están desarrollados con áreas verdes adecuadas, en algunos lugares ni siquiera existe, por lo cual se debe establecer un plan para que todo desarrollo urbanístico o segregación done el área pública correspondiente al 20% del área a desarrollar y concentrar esta en un solo sector de acuerdo al artículo #40 de la Ley de Planificación Urbana.

Artículo 12 Vialidad

El cantón de Parrita cuenta con una vialidad propia de su zona, una vía principal de comunicación con el Valle Central y varias vías secundarias que sirven de intercomunicación con los cantones vecinos, además de estas vías se conforman los cuadrantes de los diferentes poblados dentro del cantón con calles de menor derecho de vía y poca circulación, entre estos los principales son Parrita, La Julieta y Pueblo Nuevo que son el centro cívico y comercial, respectivamente.

Vialidad Primaria:



La Carretera Costanera Sur es la vía primaria que atraviesa todo el Cantón comunicando a Parrita con la Ciudad Capital y cantones vecinos como Garabito y Aguirre, es carretera con pavimento asfáltico en regular estado.

Derecho de vía: 50,00 metros.

Retiro Frontal: Regulado por el MOPT.

Vialidad Secundaria:

Las Carreteras Regionales corresponden a esta categoría, sirven de comunicación tanto con los Cantones Vecinos como con las poblaciones por las que circula ubicadas dentro del Cantón, con la vía a Puriscal, la de Acosta y la de Orotina la cual tiene poco uso por ser la Carretera Costanera Sur la comunicación principal. Estas vías son reguladas por el MOPT.

Derecho de vía: 20,00 metros.

Retiro Frontal: 3,00 metros a ambos lados.

Vialidad Terciaria:

Dentro de esta categoría se encuentran las calles que conforman el cuadrante principal de Parrita (Parrita, La Julieta y Pueblo Nuevo), son todas aquellas vías para tránsito urbano, como acceso a los barrios y núcleos o desarrollos habitacionales (u otros usos) que generalmente se encuentran amarradas a vías de mayor jerarquía. Estas vías son reguladas por la Municipalidad.

Derecho de vía: 14,00 metros.

Retiro Frontal: 2,00 metros a ambos lados.

Artículo 13 Disposiciones Generales:

Fuera de la ZONA DE CAUCE DE RÍO Y ZONA DE CONTROL ESPECIAL, y cerca de nacientes, ríos, quebradas o arroyos, yurros, lagos, embalses naturales, ya sea en área rural o urbana toda construcción deberá cumplir con lo indicado en el artículo 33, de la Ley Forestal #7575, en la cual se definen las áreas de protección con sus retiros respectivos: una franja de 15 metros en zona rural y 10 metros en zona urbana, para los cursos de aguas en terrenos llanos, y 50 metros en terrenos quebrados (las áreas de protección de nacientes serán determinados por los órganos competentes establecidos en la Ley #7575).

Prohíbese aprovechar o dedicar terrenos, edificios, estructuras, a cualquier uso que sea incompatible con la zonificación implantada. En adelante, los propietarios interesados deberán obtener un certificado municipal que acredite la conformidad de uso a los requerimientos de la zonificación. Los usos ya existentes no conformes, deberán hacerse constar también con certificado que exprese tal circunstancia.

El certificado será exigido como un requisito previo e indispensable, para los efectos de permisos, por parte de cualquier dependencia pública o privada que autorice construcciones o ampliaciones, remodelaciones, urbanizaciones, industrias, etc.

Artículo 14 Recomendaciones.

Zona Cauce de Río:



Las condiciones del cauce del Río Parrita han sufrido grandes cambios, provocados por la falta de control de la cuenca y su protección, principalmente en las partes altas, lo que significa año con año una elevación del fondo del cauce y por consiguiente el reclamo del mismo río de terrenos aledaños a entes que eran antiguos cauces y lo que modifica comportamiento buscando un equilibrio natural, cambios que se han visto más claros con los eventos de los huracanes, con inundaciones de zonas mayores a lo normal y ha destacado, deficiencias en los sistemas de desagües en los centros poblados que ayuda a que se sature el terreno y áreas inundadas que no deberían verse afectadas.

La recomendación para ésta zona es construir con algunas limitantes que proporciones en alguna medida una disminución del impacto de una inundación como por ejemplo que se construya el nivel de piso: 30 cm. Arriba del nivel al que llegó el agua de la última crecida, debe la Municipalidad con una participación muy activa del Gobierno Central y sus instituciones reubicar a toda la población que vive en ésta, promoviendo proyectos de vivienda, tanto popular como para clase media, con el fin de evitar que se continúe con las pérdidas materiales anuales y daños a la infraestructura que demanden tanto gasto del gobierno y afectación de la vida de las familias por su intranquilidad. Como el arraigo manifiesto en un factor que impide realizar cualquier proyecto de una manera completa o total, debe realizarse por etapas y empezando por los sectores más inmediatos al río y los que sufren las mayores consecuencias, además una de las acciones debe ser la reubicación de los servicios públicos de auxilio, salubridad, seguridad y educación, incluido un programa conjunto de un centro cívico.

Como alguna parte de la población permanecerá en estos sectores, recomendamos un exhaustivo estudio del sistema de pluviales (desagües, canales, alcantarillados y yurros) y proveer de adecuado drenaje, pero sin invertir en mejoras que tiendan a consolidar y olvidar la condición en que se encuentran actualmente.

Zona de Control Especial:

Esta zona con influencia inmediata del río Parrita, forma parte del abanico de inundación, un amplio sector que es afectado considerablemente por las avenidas, el arrastre de lodos, troncos y basuras, como ZONA DE MEDIANO RIESGO debe tenerse precaución, la indicación es que no se construya ningún tipo de construcción pero, condicionado se permitirá realizando rellenos en los lotes y elevando el nivel del piso, ésta recomendación es para todo tipo de edificación. Al igual que en la zona de cauce del río, debe la Municipalidad crear un programa de mantenimiento de desagües ya que en una condición adversa en las inundaciones es la falta de un sistema en buen estado de funcionamiento, que ayude a una salida pronta de las aguas tanto de lluvia como de inundación.

Otra recomendación es la creación de sobrepores en el límite de esta zona de cauce, lo más común es algún tipo de vía que tenga tránsito constante, esto significa que la calle con su compactación funciona como un dique pasivo, que evitará que el río rompa hacia sectores

adentro con la facilidad que lo ha hecho en donde no encuentra oposición o algún tipo de retén.

Zona de Planicie:

En estas zonas la recomendación es básicamente el mantenimiento de los cauces de ríos, quebradas y yurros, con el estudio técnico sobre el trabajo en particular para cada lecho, ya que al ser, toda el área tan plana y de poca pendiente, es esencial que el drenaje de los terrenos tenga su evacuación constante y fluida. Algunos tipos de trabajos pueden ser la simple limpieza, un dragado y dado el caso un canal para rescatar algún lecho perdido y rellenado, así mismo el mantenimiento constante en alcantarillas y puentes, se trata tanto de proteger y mantener los desagües y la red de caminos. Como un proyecto a corto plazo debe tratarse de reubicarse la Escuela de Lomas por ser un sector con inundaciones constantes que aíslan todo el sector, también la reubicación de la población que habita en la parte más baja que es inundada y aislada.



Artículo 15. – Sanciones:

La contravención a las normas del presente reglamento se sancionará de la siguiente forma:

- La instalación de actividades en edificaciones ya existentes que impliquen un uso, con la zonificación indicada, ya sea un uso no permitido o un uso condicional no autorizado, se sancionará con la clausura inmediata del local sin perjuicio de la responsabilidad civil en que se incurra.
- La Municipalidad y la Dirección de Urbanismo llevará a cabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención de la zonificación pudiendo disponer para ello la fuerza pública.
- Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas en las leyes correspondientes.
- Serán acreedores a sanciones tanto los infractores como los funcionarios responsables del cumplimiento de este reglamento que consientan la violación del mismo.

Artículo 16 Modificaciones al Reglamento:

Las modificaciones y variantes que se deseen introducir al presente reglamento se someterán a la tramitación prevista en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana No. 4240, del 15 de noviembre de 1968.

Este reglamento fue aprobado en la Sesión Municipal N 1278-97, artículo cuarto, Asunto N 1, del 4 de marzo de 1997, y rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta, quedando derogada toda disposición municipal anterior que se oponga a sus normas. Municipalidad de Parrita.

San José, 2 de mayo de 1997. –Arq. Rodolfo Sancho Rojas, Director de Urbanismo a.i., (Ur 921-97-1 vez-(O.C.Nº 103630)-C-155800-(25749)

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PLAN REGULADOR PARCIAL DE USOS DEL SUELO Y LAS ZONAS DE ALTO, MEDIANO Y BAJO RIESGO DEL CANTON DE PARRITA.

Artículo 16 Modificaciones al Reglamento:

Las modificaciones y variantes que se deseen introducir al presente reglamento se someterán a la tramitación prevista en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana No. 4240, del 15 de noviembre de 1968.



Ley de Planificación Urbana Artículo 17.- Previamente a implantar un plan regulador o alguna de sus partes, deberá la municipalidad que lo intenta:

1) Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial y divulgación adicional necesaria con la indicación de local, fecha y hora para conocer del proyecto y de las observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular los vecinos o interesados. El señalamiento deberá hacerse con antelación no menor de quince días hábiles;

2) Obtener la aprobación de la Dirección de Urbanismo, si el proyecto no se hubiere originado en dicha oficina o difiera del que aquélla hubiere propuesto, sin perjuicio de los recursos establecidos en el artículo 13;

3) Acordar su adopción formal, por mayoría absoluta de votos; y

4) Publicar en "La Gaceta" el aviso de la adopción acordada, con indicación de la fecha a partir de la cual se harán exigibles las correspondientes regulaciones.

Igualmente serán observados los requisitos anteriores cuando se trate de modificar, suspender o derogar, total o parcialmente, el referido plan o cualquiera de sus reglamentos.

Modificación N° 1 Publicada en la página 42 de la Gaceta N° 117 Viernes 17 de Junio del 2005

Audiencia convocada mediante acuerdo 6 artículo tercero asunto número 4 sesión 1904-2005 del 25 de abril de 2005 al ser las 10 horas en el salón de sesiones del Concejo Municipal de Parrita convocatoria publicada en La Gaceta n° 90 del 11 de mayo del 2005

MUNICIPALIDAD DE PARRITA

Acuerdo tomado por el Concejo Municipal de Parrita:

Transcripción de acuerdo N° 2, artículo cuarto, asunto N° 1, de la sesión ordinaria 1914-2005, del seis de junio del dos mil cinco. Moción presentada por el señor Presidente Municipal Miguel Masís Gamboa, que textualmente dice:

Considerando:

1º—Mediante acuerdo N° 7, artículo 5°, de la sesión ordinaria 1889-2005, del 21 de febrero del 2005, el Concejo Municipal de Parrita acordó solicitar al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo la aprobación de los cambios propuestos al plan regulador urbano del cantón de Parrita para reducir la densidad de las medidas mínimas de los lotes de 350 m2, a 220 m2.

2º—Que en oficio PU-C-D-379-2005, suscrito por el Arq. Francisco Mora Protti, Director de Urbanismo y el MSc. Leonel Rosales Maroto, Encargado de Planificación Territorial del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, aprueba que el lote mínimo para uso residencial se modifique a 220 m², con un frente mínimo de 8 metros, condicionado en el cumplimiento del debido proceso establecido en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240.

Resultando:



a) Acatando lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240, este Concejo Municipal mediante acuerdo N° 6, artículo tercero, asunto N° 4, de la sesión ordinaria 1904-2005, del 25 de abril del 2005, convocó a audiencia pública a los vecinos del cantón de Parrita para el pasado sábado 4 de junio, al ser las diez horas, en el salón de sesiones de la Municipalidad de Parrita, convocatoria que fue publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 90, del miércoles 11 de mayo del 2005. **Por tanto,**

- Se procedió a realizar la audiencia pública, para aprobar la modificación al plan regulador para reducir el área mínima de 350 m² a 220 m² con un frente mínimo de 8 m², para uso residencial.
- Al no haber objeciones por parte de los presentes, se dan por aprobadas las modificaciones al plan regulador urbano del cantón de Parrita.
- Procédase a publicar esta modificación en el Diario Oficial La Gaceta y una vez publicada se dé por efectiva. Acuerdo aprobado por cinco votos, en firme y de forma unánime.

Parrita, 7 de junio del 2005.—Francisco Arias Quirós, Secretario del Concejo Municipal.—1 vez.—(45975).

Modificación N° 2 La Gaceta N° 223 —Viernes 18 de noviembre del 2005

El Concejo Municipal de Parrita, mediante acuerdo N° 1 en firme y de forma unánime, artículo tercero, asunto N° 1, de la sesión ordinaria 1930-2005 del ocho de agosto de dos mil cinco; acuerda modificar los siguientes artículos del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador de Usos del Suelo y las Zonas de Alto, Mediano y Bajo Riesgo del Cantón de Parrita, aprobado en la sesión N° 1278-1997, según artículo cuarto, asunto N° 1, del 4 de marzo de 1997 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 24 del 12 de mayo de 1997.

- a) En el artículo 5º, que corresponde a la zona de Control Especial, en el Punto N° 5.2.1, se modifica el área mínima para vivienda en 220 m², con un frente mínimo de 8 metros.
- b) En el artículo 6º, que corresponde a la zona de Planicie Superior, en el Punto N° 6.2.1, se modifica el área mínima para vivienda en 220 m², con un frente mínimo de 8 metros.
- c) En el artículo 7º, que corresponde a la Zona de Planicie Inferior, en el Punto N° 7.2.1, se modifica el área mínima para vivienda en 220 m², con un frente mínimo de 8 metros.

Lo anterior en cumplimiento a lo indicado mediante oficio PU-C-D- 771-2005, de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Todas las anteriores modificaciones se deben proceder a publicar en el Diario Oficial La Gaceta y regirán a partir del día de su publicación.

Parrita, 27 de setiembre del 2005.—Francisco Arias Quirós,
Secretario del Concejo Municipal.—1 vez.—(94407).

Modificación N° 3 Alcance N°27 a la Gaceta N°, 136 Martes 15 de julio del 2008

MUNICIPALIDAD DE PARRITA



De conformidad a lo establecido en el numeral 17 de la Ley N° 4240 de 15 de noviembre de 1968, Ley de Planificación Urbana, según publicación realizada en el Diario Oficial La Gaceta N° 109, del 07 de junio del 2007, mediante el cual se convoca a Audiencia Pública para la discusión de una modificación al Plan Regulador cantonal denominado “Reglamento de Zonificación del Plan Regulador de Usos del Suelo y las Zonas de Alto, Mediano y Bajo Riesgo del Cantón de Parrita” y al contar con el aval del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo según Oficio PU-C-D-469-2008, suscrito por el MSc. Leonel Rosales Maroto, Director a. í. de Urbanismo: El Concejo Municipal de Parrita, mediante acuerdo N° 4, artículo cuarto, asunto N° 4, de la sesión ordinaria N° 2146-2008, del veintitrés de junio del dos mil ocho; acuerda modificar los siguientes artículos, del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador de Usos del Suelo y las Zonas de Alto, Mediano y Bajo Riesgo del Cantón de Parrita, aprobado en Sesión N° 1278-1997, según artículo cuarto, Asunto N° 1, de 04 de marzo de 1997 y publicado según Alcance N° 24 del Diario Oficial La Gaceta N° 89, del 12 de mayo de 1997:

Modificar los artículos 5º, 6º, 7º, 8º y 9º del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador de usos del Suelo y las Zonas de Alto, Mediano y Bajo Riesgo del cantón de Parrita, para que en lo referente a la altura, se permita la construcción de las edificaciones como se detalla a continuación:

- 1) La altura en la Zona Marítimo Terrestre será definida conforme lo establecen los Planes Reguladores respectivos. A partir de la Zona Restringida (50 metros públicos y 150 concesionables) se dispone que en el primer kilómetro los edificios no alcancen más de cinco (5) pisos de altura sin variar el uso del suelo, donde la altura por piso será de tres punto cinco metros por piso y la cobertura será un máximo de un 50% del área, en concordancia con las alturas se respetará un retiro frontal y posterior de tres (3) metros por los dos primeros pisos y tres metros adicionales por cada piso superpuesto. Disponiéndose para los retiros laterales también, tres metros por los dos primeros pisos de altura y metro y medio adicional por cada piso superpuesto, dichos retiros se observarán en los lotes cuyos usos de suelo correspondan a actividades turísticas, comerciales o mixtas turísticas comerciales; fuera de los centros de población, no rigiendo dichos retiros laterales en los centros poblacionales.
- 2) Se establece que del primer kilómetro regulado supra, tierra adentro la altura máxima de la edificación será de ocho (8) pisos, con igual longitud de metros de altura cada piso, tres punto cinco metros (3.5) por cada piso, con un máximo de un 50% de cobertura manteniéndose la zonificación y la vialidad existentes, con la aplicación de los retiros que dispone este Reglamento o supletoriamente la Ley y el Reglamento de Construcciones, artículo V. 2.1.
- 3) El aval final de inicio de obra, refrendando el permiso de construcción, se dará previa aprobación del Departamento de Ingeniería, mediante oficio escrito; dándose una

inspección similar a la que establecen los Planes Reguladores vigentes en la Zona Marítimo Terrestre.

Además de las anteriores condiciones deberán presentarse y cumplirse con los siguientes requisitos:

- a- La Viabilidad Ambiental (vigente).
- b- La planta de tratamiento debidamente aprobada por las entidades competentes.
- c- Las mejoras a todo lo largo de la vialidad pública que enfrenta o colindan con el proyecto, respecto a calles, cordón y caño, aceras, alcantarillado.
- d- Que con respecto a los retiros se establezcan los mínimos que rigen la legislación vigente indicando y aclarando que se mantienen las áreas mínimas con los requisitos por uso de suelo, solo se variará la altura.
- e- Se establecen los horarios de construcción de la siguiente manera: Lunes a viernes de 06:00 horas a 18:00 horas. Sábado de 06:00 horas a 14:00 horas. Se prohíbe la construcción durante los domingos, días feriados y horarios diferentes al establecido en el artículo anterior, sin previa autorización municipal.
- f- Se establece catorce (14) metros de ancho del derecho de vía mínimo según lo establece el Artículo 4° de la Ley General de Caminos Públicos, señalándose los vértices a una distancia de siete (7) metros desde el centro de la calle al lado que le corresponde.
- g- Se establece el fraccionamiento mínimo para proyectos de vivienda de interés social con un área mínima de trescientos (300 M2) metros cuadrados.



Todas las anteriores modificaciones regirán a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

Parrita, 30 de junio del 2008.—Francisco Arias Quirós, Secretario Municipal.—1 vez.—Nº 45247.—(62610).

Modificación Nº 4 Gaceta Nº 89 del 10 de mayo de 2011

MUNICIPALIDAD DE PARRITA

En *La Gaceta* Nº 136, Alcance Nº 27 del martes 15 de julio del 2008, se publicó la Reforma al Reglamento de Zonificación del Plan Regulador de Usos del Suelo y las Zonas de Alto, Mediano y Bajo Riesgo del Cantón de Parrita, modificando los artículos 5, 6, 7, 8 y 9 y por error de procedimientos se incorporó el inciso G, mismo que no debió de haberse publicado y de conformidad con el acuerdo del Concejo Municipal Nº AC-05-2352-2011 del 31 de enero de 2011, se procede a publicar que el mismo se deja sin efecto, ya que su publicación no procede. No se lea el inciso G.

Parrita, 3 de mayo 2011.—Sandra Hernández Chinchilla, Asistente Técnico del Concejo Municipal.—Claribeth Piedra Córdoba, Secretaria del Concejo a. í.—1 vez.—(IN2011033282).