

Alcance N° 24 a La Gaceta N° 89

DIARIO OFICIAL

AÑO CXIX

La Uruca, San José, Costa Rica, lunes 12 de mayo de 1997

12 Páginas

REGLAMENTOS

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

REGLAMENTO DE ZONIFICACION 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 agradaba 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.

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.

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, alcantarilla 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 MAXIMA:** El porcentaje de cobertura mayor permitido que resulta de dividir el área de terreno cubierta por la estructura entre el área total 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 CONSTRUCCION:** Una línea paralela a la línea de propiedad, a una distancia igual al retiro frontal o el antejardín.
11. **ANTEJARDIN:** Area 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 MINIMA:** Es el área menor permitida para construir un lote.
13. **CALLE:** Cualquier vía pública que permite el tránsito de vehículos y peatones.
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 VIA:** 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 deslindado 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 respectivo predio, los retiros mínimos requeridos se medirán perpendicularmente a los linderos respectivos.

22. URBANIZACION: Fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, 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 PUBLICA: 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. ZONIFICACION: 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 | (Z.C.R.) |
| 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 finca 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 frentes mínimos estipulados en este reglamento para todas y cada una de las zonas serán exigibles e lotes o fincas nuevas, producto o resultado de un fraccionamiento de finca 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 estipuladas en este reglamento.

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

Esta zona corresponde a las Areas de ALTO RIESGO de inundación, constituidas por orillas, meandros 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 Areas 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 Control Especial

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 los 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 presentarán 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 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 de la rasante de la calle a que enfrente el lote.

-**Area Mínima:** 350,00 m².

-**Frente Mínimo:** 12,00 metros.

-**Cobertura Máxima:** 70% del área del lote.

-**Nivel de piso:** 60 cm arriba de la rasante.

-**Retiros Mínimos: Frontal:** 3,00 metros, **Posterior** 5,00 metros,

Laterales: no se exigen, solo en caso 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.

-**Area Mínima:** 200,00 m²

-**Frente Mínimo:** 10,00 metros

-**Retiros: Frontal:** lo necesario para un 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 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 metros, **Posterior:** 2,00 metros, **Laterales:** no se exigen

-**Cobertura máxima:** 70% del área del lote.

-**Frente Mínimo:** 12,00 m.

-**Area Mínima:** 350,00 m².

-**Retiro: 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 m y tapicheles de concreto hasta el nivel de techo, caso contrario 3,00 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 de la rasante de la calle.

Artículo 6°—Zona de planicie superior:

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.

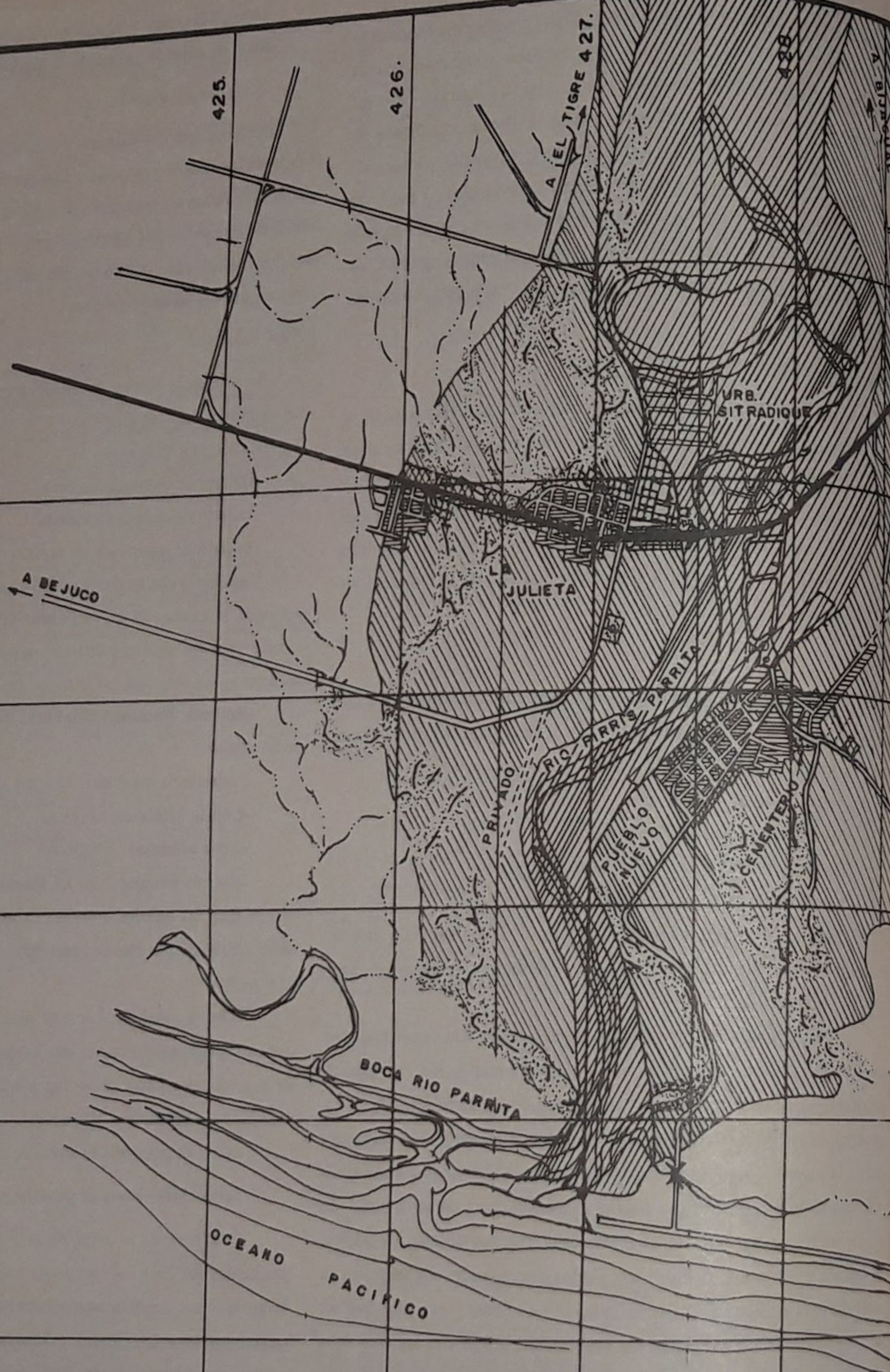
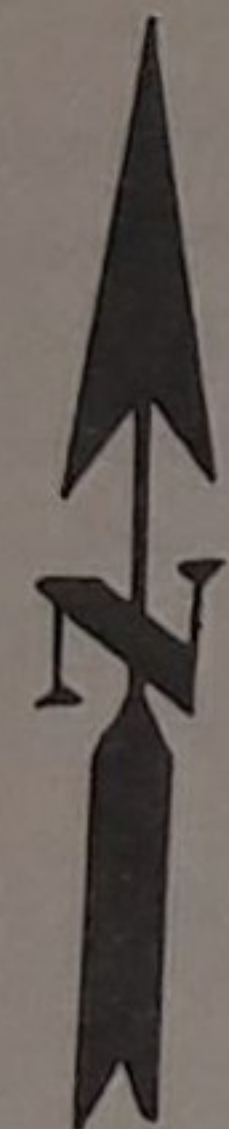
6.2 Requisitos:

6.2.1 Para la vivienda:

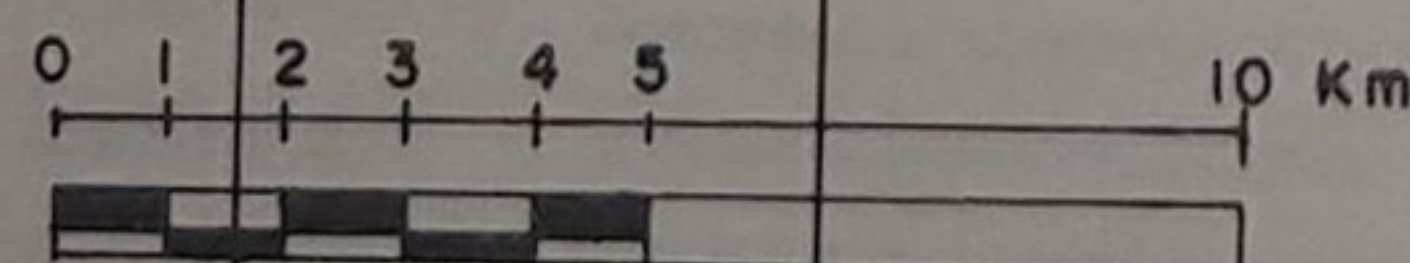
-**Frente Mínimo:** 12,00 m

-**Area Mínima:** 350,00 m²

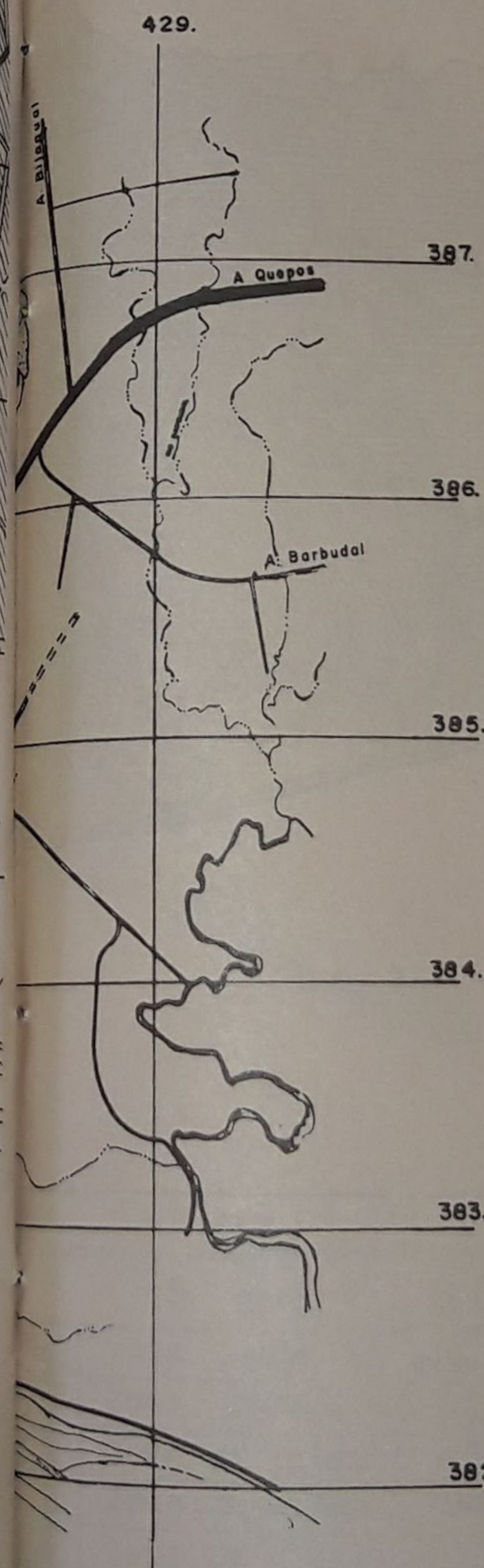
-**Retiros: FRONTAL** 300 m, **Posterior:** 5,00 m, **Laterales:** no se exigen, en caso de apertura de ventanas 1,50 m.



383.



ESCALA: GRAFICA



CONVENIO COOPERATIVO
MUNICIPALIDAD DE
PARRITA E
INSTITUTO NACIONAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO



DIRECCION DE URBANISMO

PLAN REGULADOR PARCIAL
DE USOS DEL SUELO Y ZONAS
ALTO, MEDIANO Y BAJO RIESGO

PROVINCIA	CANTON	DISTRITO
6° PUNTARENAS	PARRITA	PARRITA

FUENTE:

LEVANTAMIENTO DE CAMPO
I. G. N.

ELABORA: ING. MEYER MORUA S.
ARQ. ARTURO ARGUELLO M.

COLABORADORES:

JAIME TORRES C.
EZZIO LOPEZ B.

DIRECTOR DE URBANISMO
ARQ. RODOLFO SANCHO R.

ENCARGADO DEL PROYECTO
ING. MEYER MORUA S.
ARQ. ARTURO ARGUELLO M.

DIBUJO:

EZZIO LOPEZ B.

CONTENIDO:

VIALIDAD

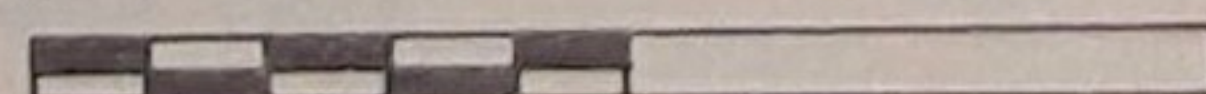
ESCALA	FECHA	LAMINA
1:30000	MARZO 1997	3 / 3



O C E A N O P A C I F I C O

405 410 415 420 425 430 435 440 445 448

0 1 2 3 4 5 10 Km.



ESCALA: GRAFICA

LIMITE CANTONAL

400
395
390
385
380
375

SIMBOLOGIA

	ZONA CAUCE DE RIO (ALTO RIESGO)
	ZONA CONTROL ESPECIAL (MEDIANO RIESGO)
	ZONA DE PLANICIE SUPERIOR (BAJO RIESGO)
	ZONA DE PLANICIE INFERIOR
	ZONA DE LOMAS Y COLINAS
	ZONA DE CERROS Y MONTAÑAS
	ZONA DE MANGLARES, ESTEROS Y LAGUNAS.
	ZONA DE PLAYAS



CONVENIO COOPERATIVO
MUNICIPALIDAD DE
PARRITA E
INSTITUTO NACIONAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO



DIRECCION DE URBANISMO

PLAN REGULADOR PARCIAL
DE USOS DEL SUELO Y ZONAS
ALTO, MEDIANO Y BAJO RIESGO

PROVINCIA	CANTON	DISTRITO
6°PUNTARENAS	PARRITA	PARRITA

FUENTE:
LEVANTAMIENTO DE CAMPO
I. G. N.

ELABORA: ING. MEYER MORUA S.
ARQ. ARTURO ARGUELLO M.

COLABORADORES:
JAIME TORRES C.
EZZIO LOPEZ B.

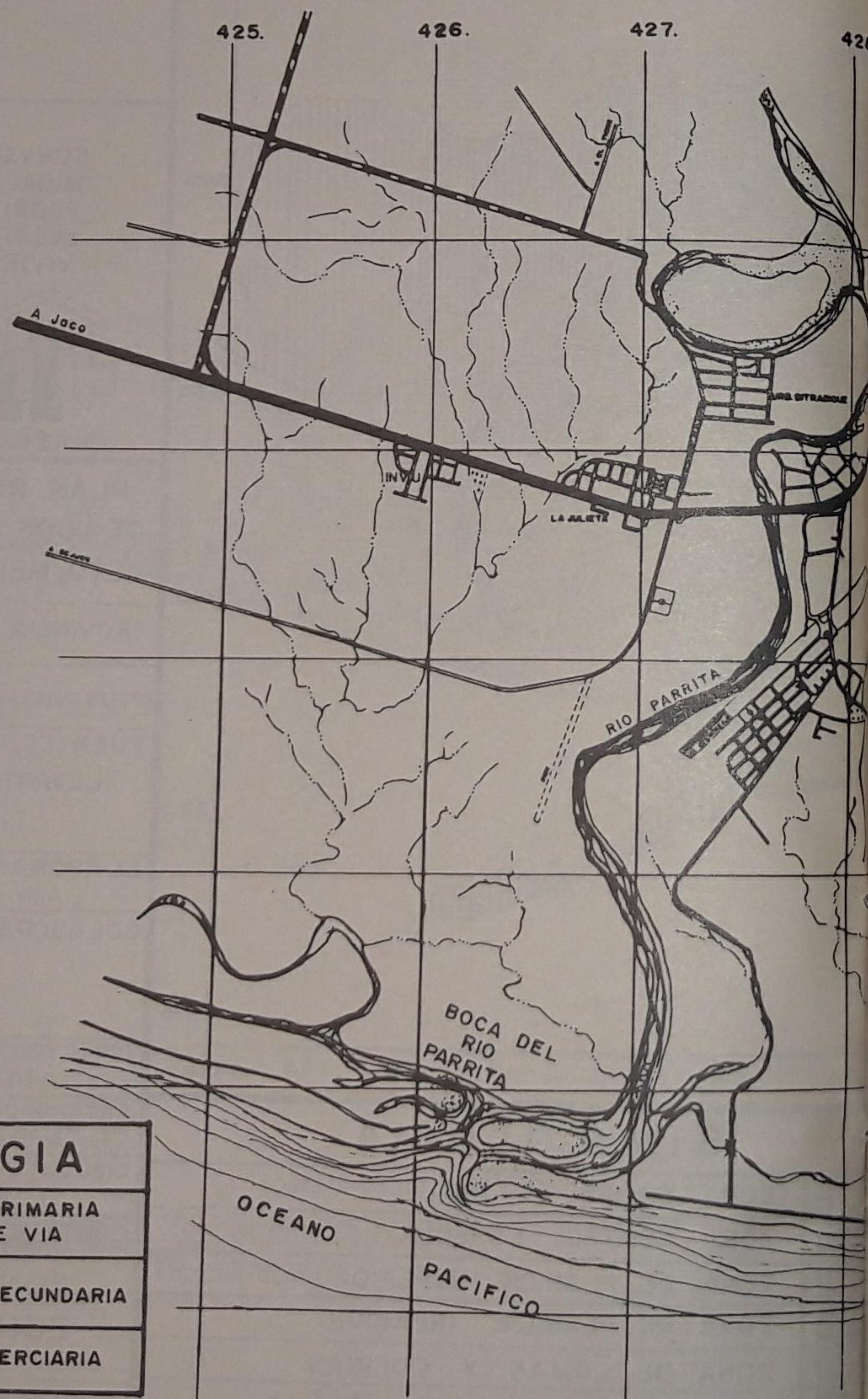
DIRECTOR DE URBANISMO:
ARQ. RODOLFO SANCHO R.

ENCARGADO DEL PROYECTO
ING. MEYER MORUA S.
ARQ. ARTURO ARGUELLO M.

DIBUJO:
EZZIO LOPEZ B.

CONTENIDO:
ZONIFICACION
ZONAS DE RIESGO

ESCALA	FECHA	LAMINA
GRAFICA	MARZO 1997	2 / 3



SIMBOLOGIA

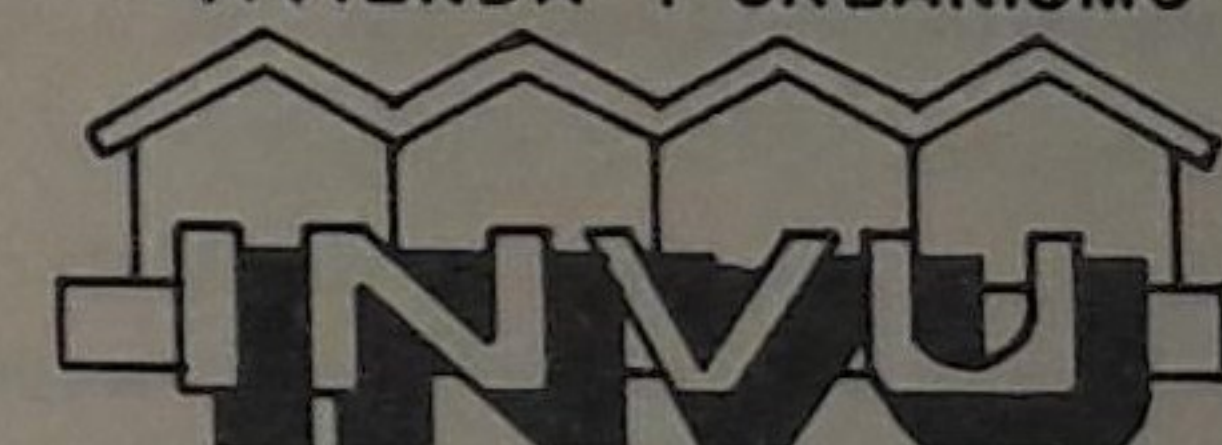
	50.00m. VIALIDAD PRIMARIA DERECHO DE VIA
	20.00m. VIALIDAD SECUNDARIA
	14.00m. VIALIDAD TERCARIA

SIMBOLOGIA

	ZONAS VERDES
	ZONA DE VIVIENDA
	ZONA DE COMERCIO
	ZONA PUBLICO INSTITUCIONAL
	ZONA DE INDUSTRIA
	ZONA INDUSTRIAL Y ARTESANAL
	ZONA DE PROTECCION
	ZONA CAUCE DE RIO
	ZONA DE CONTROL ESPECIAL



CONVENIO COOPERATIVO
MUNICIPALIDAD DE
PARRITA E
INSTITUTO NACIONAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO



DIRECCION DE URBANISMO

PLAN REGULADOR PARCIAL
DE USOS DEL SUELO Y ZONAS
ALTO, MEDIANO Y BAJO RIESGO

PROVINCIA	CANTON	DISTRITO
6°PUNTARENAS	PARRITA	PARRITA

FUENTE:
LEVANTAMIENTO DE CAMPO
I. G. N.

ELABORA: ING. MEYER MORUA S.
ARQ: ARTURO ARGUELLO M.

COLABORADORES:
JAIME TORRES C.
EZZIO LOPEZ B.

DIRECTOR DE URBANISMO:
ARQ. RODOLFO SANCHO R.

ENCARGADO DEL PROYECTO
ING: MEYER MORUA S.
ARQ: ARTURO ARGUELLO M.

DIBUJO:
EZZIO LOPEZ B.

CONTENIDO:
ZONIFICACION
USOS DEL SUELO

ESCALA	FECHA	LAMINA
GRAFICA	MARZO 1997	1 / 3

- Cobertura máxima: 70% del área del lote
- Altura máxima: 8,00 metros o 2 pisos

6.2.2 Para el comercio:

- Frente Mínimo: 10,00 m
- Area Mínima: 200,00 m²
- Retiro: **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 Area pública correspondiente al artículo # 40, Ley de Planificación Urbana y concentrar ésta en un sólo sector.

Artículo 7°—Zona de planicie inferior:

Esta zona corresponde a la parte plana inferior del Valle, por lo general inmediata a meandros, esteros y playas, tiene las mismas característica 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: 12,00 m
- Area Mínima: 350,00 m²
- Retiros: **Frontal:** 3,00 m, **Posterior:** 5,00 m, **Laterales:** no se exigen, en caso 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 nivel superior de la rasante.

7.2.2 Para el comercio:

- Frente Mínimo: 10,00 m
- Area Mínima: 200,00 m²

-Retiros: **Frontal:** El área necesaria par 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, punto 3.2.5

Artículo 8°—Zona de lomas y colinas:

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 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:

Area Mínima:

De 500 m² con una pendiente del 20% o menos, aumentado 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 caso 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 o 2 pisos.

Artículo 9°—Zona de cerros y Montañas

Esta zona corresponde a los sectores más altos del Cantón, van del 20 al 60% de pendiente aproximadamente, están ubicado rodeando el valle de Parrita en el Norte del Cantón pero se encuentran en su mayor Area 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 de 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 Area mínima (Lote mínimo):

De 1 hectárea en condiciones de pendiente del 40% al 60%, y aumentándose el área en 5 000,00 m² 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.

Artículo 10. Zona de manglares, esteros y lagunas

Esta zona es la que corresponde a las áreas de manglares y esteros, áreas preitorales 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 la construcción, urbanización ni fraccionamiento urbano (menor a 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 sus diferentes componentes, playas, bermas, barras y terrenos preitorales.

10.2.1 Area 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:

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 pocos profundos, y está constituida por suelos arenosos, no tienen un valor agrícola.

Lo que corresponde a la Zona Marítimo Terrestre se regirá por la Ley # 6043 y su Reglamento, además de los respectivos Planes Reguladores, los sectores que no se incluyen en plan regulador específico se regirán 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 respectivos 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 Area mínima:

Para otros usos fuera de núcleos urbanos se requiere un Área mínima de 500 m² para vivienda, 1 000 m² para comercio, 400 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.

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, como 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, núcleos o desarrollos habitacionales (u otros usos) que generalmente 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 las ZONA DE CAUCE DE RIO, 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 agua 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 Areas inundadas que no deberían verse afectadas.

La recomendación para ésta zona es no permitir ningún tipo de desarrollo (urbanización o fraccionamiento) ni construcción, 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 en 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 de que no se construya ningún tipo de construcción pero, condicionado se permitirá realizando rellenos en los lotes y elevando el nivel del piso,

esta recomendación es para todo tipo de edificación. Al igual que en la zona del cauce del río, debe la Municipalidad crear un programa de mantenimiento de desagües, ya que 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 con la 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 Area 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 reubicar 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. N° 103630).—
C-155800.—(25749).

