

PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE FLORES

Sesión Extraordinaria No.103-2007 del 1 de octubre del 2007

Publicado en La Gaceta No. 47 del 6 marzo del 2008

MUNICIPALIDAD DE FLORES

CONCEJO MUNICIPAL

El Concejo Municipal de Flores de Heredia, habiéndose realizado la presentación oficial del Plan Regulador por parte del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en la sesión extraordinaria 103 del 09-10-07 y aprobado el mismo mediante oficio PU-C-D-828-2007 de fecha 1º de octubre del 2007. Este Concejo Municipal en sesión ordinaria N° 116 del 18 diciembre del 2007, mediante acuerdo N° 1258-07 por unanimidad con dispensa de trámite de Comisión, ratifica el acuerdo 1109-07 de la sesión 103 del 09-10-07 y de acuerdo con el artículo 17 incisos 2), 3) y 4) de la Ley de Planificación Urbana, se adopta formalmente el Plan Regulador del cantón de Flores de Heredia, indicando que los textos y planos originales se encuentran a disposición en la Municipalidad de Flores y en la Dirección de Urbanismo del INVU. Dicho Plan Regulador regirá a partir de su publicación.

»Nombre de la norma: Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores.

»Número de la norma: 103-2007

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación
6.1 Reglamento de Zonificación

ZONIFICACIÓN Y VIALIDAD

El resultado final del proceso de elaboración del Plan Regulador Urbano de Flores, es el establecimiento de una propuesta textual y gráfica de zonificación, que establezca la naturaleza de las diferentes zonas que conforman el territorio cantonal, así como la forma en que estas deben utilizarse, de acuerdo con los más adecuados criterios de planificación territorial y uso sostenible de los recursos.

De acuerdo con lo anterior, se expone en el presente capítulo la propuesta de zonificación del cantón, compuesta por una serie de zonas en las cuales se distribuirán las diferentes actividades de tipo social, económico y cultural, de manera compatible con las posibilidades de desarrollo y las proyecciones de crecimiento.

La propuesta de zonificación se complementa con el Reglamento de Vialidad y Transporte, que establece las condiciones de uso de las vías públicas, así como con el Reglamento Ambiental que establece los procedimientos de desarrollo de las actividades humanas en relación con los recursos naturales existentes en el cantón.

6.1 Reglamento de Zonificación

A continuación se presenta el documento que será publicado en el Diario Oficial *La Gaceta*, por la Municipalidad de Flores, de conformidad con lo establecido en la Ley de Planificación Urbana.

MUNICIPALIDAD DE FLORES

PLAN REGULADOR URBANO REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

La Municipalidad del cantón de Flores, en adelante la Municipalidad, en ejercicio de las facultades que le otorga La Constitución Política de Costa Rica en su artículo 169; la Ley de Planificación Urbana N° 4240, del quince de Noviembre de 1968 y sus modificaciones, en sus artículos: 15, 19 y concordantes; la Ley Orgánica del Ambiente N° 7554 del 4 de Octubre de 1995; el Código Municipal. Ley N° 7794 del treinta de abril de 1998; en apego a lo establecido en La Ley General de Caminos N° 5060, la Ley de Construcciones y su Reglamento, la Ley Forestal, la Ley General de Salud, el Reglamento para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones, la Ley de Patrimonio Histórico N° 7555 y otras concordantes; y de conformidad con el acuerdo de la junta directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, promulga el presente Plan Regulador, que en adelante se denominará Plan Regulador Urbano del cantón de Flores, el cual se cita en forma resumida como Plan Regulador.

Este Plan Regulador aplica exclusivamente dentro de los límites territoriales-administrativos del cantón de Flores, octavo de la provincia de Heredia, de conformidad con las siguientes leyes y decretos de creación y modificaciones: Decreto Legislativo 52 del 12 de agosto de 1915; el Decreto Legislativo 39 del 16 de diciembre de 1922; y la Ley 4399 del 4 de septiembre de 1969. Forma parte de este Plan Regulador el Reglamento de Zonificación, que incluye también lo relacionado con la reglamentación de Fraccionamiento y Urbanización, Mapa Oficial, Renovación Urbana y Construcciones según lo establece el artículo 21 de la Ley de Planificación Urbana; este Reglamento de Zonificación se constituye por los siguientes Títulos, que regirán una vez que sean publicados en el Diario Oficial *La Gaceta*:

- Título I: Disposiciones generales del plan regulador, en el cual se describen aspectos genéricos relacionados con el plan regulador, términos, aplicación y modificaciones, entre otros.
- Título II: Zonificación de usos del suelo, que divide el territorio de Flores en zonas de uso, regulando para cada una de ellas: usos permitidos y no permitidos, fraccionamiento y urbanización, localización, altura y área de edificaciones, superficie y dimensiones de los lotes, retiros, patios y demás espacios abiertos, así como cobertura del lote, formando parte integral el Mapa Oficial de Usos de la Tierra.
- Título III: Organismos para la aplicación, control y vigilancia del Plan Regulador, donde se describen las funciones y procedimientos de

diferentes instancias necesarias para la eficaz, eficiente y oportuna aplicación del Plan Regulador.

- Título IV: Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan, en el cual se presenta la información y procedimientos correspondientes a la implementación del plan en casos particulares.

- Título V: Normas finales y transitorias, donde se establecen las condiciones adicionales que anteceden a la aplicación efectiva del Plan.

Forman parte integral del Plan Regulador, además del presente Reglamento de Zonificación, los siguientes Reglamentos de Desarrollo Urbano:

1. Reglamento de Vialidad y Transporte: que incorpora las normas de ordenamiento vial y dinámica de la red de transportes y del cual forma parte integral el mapa de vialidad.

2. Reglamento Ambiental: que incorpora las normas y procedimiento para que el desarrollo de actividades productivas se realice de manera eficiente según las condiciones ambientales del cantón de Flores y sin garantizando su conservación y mejoramiento para las generaciones futuras.

Se mantienen vigentes todas las normas de la Ley de Construcciones y su Reglamento, del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y de otras leyes, reglamentos y/o decretos conexos que no se opongan expresamente a las disposiciones del Plan Regulador.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título
Primero.- Disposiciones generales del Plan Regulador
Capítulo Primero.- Marco legal
Artículo 1.-

Artículo 1.-

El presente Plan Regulador tiene valor reglamentario de acuerdo con: La Constitución Política de Costa Rica en su artículo 169; la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de Noviembre de 1968 y sus reformas; las Leyes N° 7794 del 4 de mayo de 1970, N° 4971 del 29 de abril de 1972, N° 6575 del 27 de abril de 1981, N° 595 del 6 de Agosto 1981, N° 7015 del 22 de julio de 1985 y N° 7495 del 3 de mayo de 1995. [Las disposiciones del presente Plan Regulador serán de aplicación y acatamiento obligatorio para todas las personas físicas y jurídicas del cantón de Flores.](#) Las disposiciones del Plan Regulador

en cuanto a cabida del predio y requisitos de desarrollo urbano no se aplicarán a los fraccionamientos, predios o edificaciones legalmente establecidas con anterioridad a la fecha de publicación en *La Gaceta del presente Plan Regulador*; en estos casos, se aplicarán las disposiciones del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y la ley de Construcciones y su Reglamento en tanto que la condición de uso del suelo será la que señale el presente Plan Regulador.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Primero.- Disposiciones generales del Plan Regulador Capítulo Primero.- Marco legal Artículo 2.-

Artículo 2.-

Las normas que incluye el presente Plan Regulador son aplicables exclusivamente dentro de los límites espaciales del cantón de Flores, mismos que fueron establecidos en el Decreto Legislativo 52 del 12 de agosto de 1915, el Decreto Legislativo 39 del 16 de diciembre de 1922 y la Ley 4399 del 4 de setiembre de 1969.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Primero.- Disposiciones generales del Plan Regulador Capítulo Segundo.- Definiciones Artículo 3.-

Artículo 3.-

Para los efectos de la aplicación del Reglamento de Zonificación y sus objetivos generales y particulares se entenderá por:

- a. **Alameda:** vía de tránsito peatonal, exclusivamente.
- b. **Alineamiento vial:** Línea fijada por la Municipalidad o por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, como límite o proximidad máxima de emplazamiento de la construcción, con respecto a la vía pública.
- c. **Altura de edificación:** distancia vertical sobre la línea de construcción entre el nivel de piso oficial y el nivel medio de la cubierta del último piso.
- d. **Antejardín:** Distancia entre la línea de propiedad (de origen catastral) y de construcción (de origen oficial según alineamiento). Implica una servidumbre o restricción para construir sin que por ello la porción de terreno pierda su condición de propiedad privada.

e. **Área comunal:** la que se destina al uso público, aparte de calle y carreteras, para fines educativos, de salud, culto, recreación y similares.

f. **Área de piso:** es la superficie total de la plantas de una estructura.

g. **Área urbana:** es el ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población.

h. **Calzada:** es la franja comprendida entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje, destinadas al tránsito de vehículos.

i. **Certificado de uso del suelo:** Documento oficial emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y avalado por la Municipalidad de Flores, en el cual se establece si el uso existente, solicitado o propuesto en un inmueble se ajusta o no a la zonificación establecida en el Plan Regulador, para cuyos efectos se utilizan como instrumentos indispensables el Mapa de Usos del Suelo del cantón de Flores, el Plano Catastrado del inmueble en cuestión y los alineamientos que establezcan las instituciones competentes, éstos últimos sólo en caso necesario que así determine la DDU.

j. **Cobertura:** Es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.

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

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

m. **Densidad residencial bruta:** relación entre el número de familias o de personas de una unidad residencial y la superficie de ésta en hectáreas.

n. **Derecho de vía:** Es el ancho total de la carretera, calle, sendero, servidumbre, esto es, la distancia entre las líneas de propiedad incluyendo en su caso la calzada, fajas verdes y aceras.

o. **Distrito urbano:** es la circunscripción territorial administrativa cuya delimitación responda al radio de aplicación del respectivo Plan Regulador.

p. **Establecimiento industrial:** Para todos los fines de este reglamento, se entenderá como establecimiento industrial todo lugar, descubierto o cubierto, destinado a la elaboración, manipulación,

reparación, transformación o utilización de productos naturales o artificiales, mediante tratamiento físico, químico o biológico, manualmente o por medio de máquinas que se empleen en las tareas o faenas y todos los anexos y dependencias de la fábrica.

q. **Facilidades comunales:** O equipamiento comunitario, son los servicios comunales que se ofrecen en una comunidad para mantener una calidad de vida e interacción social propia de su cultura. Algunos son ofrecidos por el Estado o la Municipalidad, tales como escuelas, servicio de seguridad, servicios de salud, guarderías infantiles, áreas de recreación y cementerios; otros son brindados por agentes particulares tales como educación pre-escolar, escuelas privadas, centros de recreación rentados.

r. **Fraccionamiento:** Es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

s. **Gran Área Metropolitana (GAM):** Área de control urbanístico establecida en el Plan Regional de Desarrollo Urbano, publicado en *La Gaceta* N° 119 del 22 de junio de 1982 y modificada por el Decreto Ejecutivo N° 25902-MIVAH-MP-MINAE, publicado en el Alcance N° 15 a *La Gaceta* N° 66, del 07 de abril de 1997.

t. **Hábitat:** Es la organización del espacio para las actividades del hombre.

u. **Industria Grupo A:** industria cuyas actividades son de alto riesgo. Incluye todas las actividades así definidas por el Ministerio de Salud en el Decreto N° 30465-S.

v. **Industria tipo B:** industria cuyas actividades son de moderado riesgo. Incluye todas las actividades así definidas por el Ministerio de Salud en el Decreto N° 30465-S.

w. **Industria tipo C:** industria cuyas actividades son de bajo riesgo. Incluye todas las actividades así definidas por el Ministerio de Salud en el en el Decreto N° 30465-S.

x. **Industria y/o establecimiento incómodo:** Son aquellas que ocasionan efectos negativos leves pero manifiestamente incómodos al vecindario, tales como avisos, vibraciones, trepidaciones, humos, malos olores, tránsito excesivo y otros efectos similares.

y. **Industria inocua:** También llamadas inofensivas, son aquellas que no presentan condiciones que vayan en detrimento del ambiente por lo cual se pueden ubicar dentro de sitios poblados.

z. **Industria insalubre:** Son aquellas que producen gases, olores, aguas residuales y otros tipos de contaminación que pueden dañar o amenazar la salud de los trabajadores y/o el vecindario.

aa. **Industria peligrosa:** Establecimientos que dañan o pueden dañar de modo inmediato y grave la vida de los trabajadores, presentando condiciones negativas en alto grado.

bb. **Intensidad de uso:** es el grado de aprovechamiento de los terrenos o estructuras, tomando en cuenta: a) tipo de actividad desarrollada, b) Porcentaje de cobertura y área de piso, c) Densidad de población, d) Tránsito resultante.

cc. **Límite de zona:** Es la línea que enmarca y define una zona y que estará demarcada en el plano de zonificación y puede variar en uno u otro sentido hasta su ajuste, conforme a las prescripciones establecidas en el presente Reglamento.

dd. **Línea de centro de calle:** Es el eje de la calle. Se distingue entre el eje existente y el eje propuesto proyectado. El eje existente es la línea que va al centro promedio de una calle en una cuadra (máximo de 200m.). El eje proyectado es una línea que fija el MOPT o la Municipalidad, en su caso.

ee. **Línea de construcción:** Es la línea que demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad.V

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

gg. **Mapa oficial de usos del suelo:** es el plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales.

hh. **Nivel de referencia:** Es el nivel del punto ubicado en la intersección del eje de la calle con su perpendicular que pasa por el centro del frente del lote. Nivel de referencia es el nivel cero para los efectos de fijar alturas de edificación o profundidad de sótano.

ii. **Nivel de desplante:** Es el nivel del fondo de la placa más baja o profunda de una construcción.

jj. **Obras de infraestructura:** conjunto de instalaciones que permiten la operación de los servicios públicos tales como

abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje y electricidad, además de vías públicas.

kk. **Plan regulador:** el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

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

mm. **Reglamento de desarrollo urbano:** son cuerpos de normas que adoptan las municipalidades con el objeto de hacer efectivo el Plan Regulador.

nn. **Renovación urbana:** Es el proceso de mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso, la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro.

oo. **Requisitos urbanísticos:** Son las condiciones que se le fijan a un lote para que se pueda fraccionar tales como tamaño, superficie o cabida mínimos y de dimensión o ancho mínimo frente a la calle. Van indicados en el Plan Regulador por zonas y en ausencia de éste, se aplica lo establecido en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

pp. **Requisitos de práctica:** Son condiciones de prácticas o manejos relativos a los usos o actividades que se puedan dar sobre un terreno las cuales ya están reguladas por leyes y reglamentos ya existentes como son Ley de Planificación Urbana, Ley Orgánica del Ambiente, Ley de Salud y otras. La Municipalidad a través del Departamento de Ingeniería serán vigilantes de la buena práctica de dichas regulaciones conducentes a la preservación de la Naturaleza.

qq. **Retiro:** son los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.

rr. **Retiro frontal:** Es la distancia entre la línea de propiedad y la línea de construcción, y es un requisito que establece el Reglamento de Construcciones, basado en el artículo 22 de la Ley de Construcciones.

ss. **Retiro lateral:** Es el equivalente al retiro frontal medido desde el lindero lateral, y debe entenderse a los lados del predio que no sean el frontal y el posterior.

tt. Retiro posterior: Es el equivalente al retiro frontal medido desde el lindero opuesto al frente de calle.

uu. **Superficie pavimentada:** Son las áreas impermeables que ocupan los caminos de ingreso, los estacionamientos o áreas de tránsito de los vehículos al aire libre, las piscinas, las canchas de tenis y de otros deportes y, en general, las superficies que estén pavimentadas con concreto u otro material impermeable a los efectos de la infiltración o precolación del agua de lluvia (dentro de lo cual se incluye el lastre). Una superficie pavimentada y a la vez techada se computa como cobertura y no como superficie pavimentada. El Bloque-zacate se computa como superficie pavimentada, salvo taludes que no se utilicen para tránsito. (*La Gaceta* N° 193 del de octubre de 1997).

vv. **Servicios básicos:** Son las redes de agua potable, electricidad, telefonías, alcantarillado pluvial y sanitario, es decir, la infraestructura básica necesaria y fija al terreno, que permite su uso para fines urbanos.

ww. **Urbanización:** Fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante la construcción de calles y provisión de servicios.

xx. **Uso de la tierra:** Es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.

yy. **Uso Permitido:** Es el destino o utilización que un terreno o edificio tenga autorizado, conforme a las normativas del Plan Regulador.

zz. **Uso No Conforme:** El uso no conforme es aquel que no se ajusta a la zonificación indicada pero que existía de hecho a la fecha de entrada en vigencia de un Plan Regulador y, por lo tanto, puede continuarse bajo el principio de no retroactividad de la ley, pero con limitaciones.

aaa. **Usos prohibidos:** Son aquellos que no existiendo de previo a la fecha en vigencia de este reglamento, no se acepta que se implanten en una determinada zona, sea como una construcción nueva (a la cual no se le da permiso de construcción) sea como un uso en un lote vacío o como un uso en un edificio existente.

bbb. **Vías públicas:** aquellas cuyo tránsito actual o futuro es de importancia. Canaliza las vías secundarias y sirve para conectar con otros sectores de la ciudad o carreteras.

ccc. **Vivienda:** Es todo local o recinto, fijo o móvil, construido, convertido o dispuesto, que se use para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o temporal.

ddd. **Vivienda multifamiliar:** Es la edificación concebida como unidad arquitectónica con áreas habitacionales independientes, apta para dar albergue a dos o más familias.

eee. **Vivienda unifamiliar:** Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.

fff. **Zonas:** Son circunscripciones territoriales definidas en el Plan Regulador las cuales son objeto de regulación específica en cuanto al uso que en ellas se puede dar y en cuanto a los requisitos urbanísticos y de construcción que se le imponen a los edificios que en ella existan o que se proponga construir.

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

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Primero.- Disposiciones generales del Plan Regulador Capítulo Tercero.- Difusión y aplicación del Plan Artículo 4.-

Artículo 4.-

La Municipalidad por medio de la Dirección de Desarrollo Urbano (creada por el presente Reglamento y en adelante denominada DDU) y en coordinación con la Junta de Planificación Cantonal (creada por el presente Reglamento y en adelante denominada JUPLACA) deberá en forma abierta y pública:

- a. Dar una amplia difusión del Plan Regulador.
- b. Dar a conocer los objetivos del mismo.
- c. Comunicar las acciones políticas en materia de zonas públicas.
- d. Dar a conocer las decisiones emanadas de la DDU.
- e. Dar a conocer los programas, proyectos y estrategias del plan.

f. Dar a conocer a los habitantes del cantón la importancia del plan en términos de la mejora en la calidad de vida y el bienestar actual y futuro de los residentes en el cantón.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Primero.- Disposiciones generales del Plan Regulador Capítulo Tercero.- Difusión y aplicación del Plan Artículo 5.-

Artículo 5.-

De conformidad con lo estipulado en el artículo 45 de la Constitución Política de la República y los artículos 4 y 13 de la Ley 7794 del 30 de abril de 1998, la Municipalidad podrá establecer las disposiciones de interés público para adquirir bienes inmuebles o para controlar el uso del suelo, mediante los procedimientos que dicten las leyes vigentes, sea para su utilización inmediata; para el establecimiento de reservas territoriales; [para evitar una utilización del suelo contraria a la política de ordenamiento de usos del suelo](#); para la cesión de terrenos con el fin de realizar operaciones de construcción u ordenamiento, en ambos casos conforme al Plan Regulador y/o para efectos de ejecutar el mecanismo de canje, mediante el cual se facilite conforme a la legislación vigente la función municipal de controlar y orientar el desarrollo de conformidad con el Plan Regulador.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Primero.- Disposiciones generales del Plan Regulador Capítulo Tercero.- Difusión y aplicación del Plan Artículo 6.-

Artículo 6.-

Los fondos que la Municipalidad requiera para el cumplimiento de lo establecido en el artículo anterior del presente Reglamento, podrán provenir del presupuesto municipal para los terrenos destinados a quedar como propiedad pública o de empréstitos para los destinados a la cesión o traspaso después del ordenamiento predeterminado, conforme a las disposiciones legales establecidas en el Código Municipal.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Primero.- Disposiciones generales del Plan Regulador Capítulo Tercero.- Difusión y aplicación del Plan Artículo 7.-

Artículo 7.-

Respecto a lo establecido en el artículo anterior del presente Reglamento y para el caso específico de proyectos de urbanización, en caso de que la adquisición de terrenos se ejecute mediante el mecanismo de canje, no podrán mediar en absoluto fondos en la transacción, pues el urbanizador debe por ley dejar disponibles esos terrenos en su desarrollo para el uso municipal, de conformidad con la Ley de Planificación Urbana y las disposiciones del presente Plan Regulador; en estos casos el urbanizador adquiere los terrenos de común acuerdo en otro sitio y hace entrega de ellos a la Municipalidad.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Primero.- Disposiciones generales del Plan Regulador Capítulo Tercero.- Difusión y aplicación del Plan Artículo 8.-

Artículo 8.-

Con el fin de ordenar el desarrollo del territorio cantonal y que este sirva a los objetivos de aplicación del Plan Regulador, la Municipalidad podrá adquirir terrenos o inmuebles cuando un propietario hubiere declarado su intención de enajenar el mismo, siempre y cuando se declare de previo bien de utilidad o de interés público. Para los fines indicados, se aplicará un concepto de preeminencia social, intermedio entre la adquisición amable y la expropiación, con respeto hacia el propietario y hacia la colectividad, a un precio no especulativo, con el objeto de:

- a. Permitir a la Municipalidad la adquisición de oportunidad de los terrenos, áreas o zonas donde se desee manejar la expansión urbana para una acción determinada.
- b. Permitir la adquisición progresiva de los terrenos, áreas o zonas con fines de interés público.
- c. Garantizar que no se afecte la tierra con usos no permitidos.
- d. Permitir la intervención municipal ante la evolución desproporcionada o injustificada de los valores y precios de bienes inmuebles.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Primero.- Disposiciones generales del Plan Regulador Capítulo Cuarto.- Modificación y actualización del plan Artículo 9.-

Artículo 9.-

Se realizará la revisión del Plan Regulador al menos cada cinco (5) años, de conformidad con la legislación vigente, para efectos de mantener o modificar los Reglamentos de Desarrollo Urbano.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Primero.- Disposiciones generales del Plan Regulador Capítulo Cuarto.- Modificación y actualización del plan Artículo 10.-

Artículo 10.-

Excepcionalmente, las solicitudes de modificación del Plan Regulador pueden ser derivadas de los siguientes órganos competentes: a) La DDU, b) La JUPLACA, c) El Concejo Municipal, d) El INVU, e) La Comisión de un plebiscito o referendo a nivel distrital o cantonal. Las solicitudes pueden ser presentada por personas físicas o jurídicas.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Primero.- Disposiciones generales del Plan Regulador Capítulo Cuarto.- Modificación y actualización del plan Artículo 11.-

Artículo 11.-

Para la modificación del Plan Regulador, en forma total o parcial, es preciso seguir las disposiciones y procedimientos que señala el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Primero.- Disposiciones generales del Plan Regulador Capítulo Cuarto.- Modificación y actualización del plan Artículo 12.-

Artículo 12.-

La variación y/o reducción de los requisitos establecidos en el Plan Regulador para cualesquiera de las zonas, tales como densidad, frente, retiros, alturas o áreas de lotes, en no más del 20%, así como la extensión de la línea divisoria entre diferentes usos, podrán hacerse vía Acuerdo Municipal, previo estudio técnico y dictamen favorable de la DDU, que lo establecerá siempre y cuando no afecte la zonificación que establece el Plan Regulador para la zona en cuestión, aplicando para ello el principio de analizar la modificación dentro del contexto general y total del plan y no particular.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo

Artículo 1.-

El Reglamento de Zonificación, tiene como objetivos propiciar el bienestar colectivo, la justicia social, el crecimiento armónico, la distribución equitativa de la infraestructura y el equipamiento, la explotación racional de los recursos y la protección del medio ambiente del cantón de Flores, armonizándolos en forma coherente con los objetivos y disposiciones de planificación nacional.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Primero.- Objetivo y fines Artículo 2.-

Artículo 2.-

Los fines del presente reglamento serán, según su naturaleza, los siguientes:

a. Desde el punto de vista de la planificación del desarrollo:

a1. Establecer un proceso continuo de planificación que incorpore los objetivos nacionales y locales del desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

a2. Propiciar la adecuada ubicación de los usos industriales por su importancia económica, sin que actúe en detrimento de las condiciones de salud y seguridad humana y/o ambiental.

a3. Evitar la urbanización en terrenos no aptos para el crecimiento urbano, terrenos no conformes con la disponibilidad de servicios básicos e infraestructura, terrenos con riesgo o con potencial de riesgo ambiental y terrenos con problemas o potencial de contaminación.

a4. Propiciar la ubicación de los servicios, comercios y equipamientos comunitarios de forma concentrada, de forma tal que se desarrollen los cuadrantes urbanos y se logre un acceso funcional de los habitantes a los mismos, con las necesidades mínimas de desplazamiento.

a5. Distribuir la población y sus actividades, de forma sustentable con respecto a la base de recursos disponibles, tanto naturales como socioeconómicos y de infraestructura

a6. Orientar las inversiones en cuanto a vías, terminales de autobuses y taxis, servicios de salud, educación y seguridad de acuerdo con el patrón de asentamiento actual y proyectado de la población.

a7. Prever un equilibrio entre las áreas ocupadas y áreas libres de edificaciones; en la medida que lo permitan las posibilidades de adquirir terrenos por medio de expropiación, compra o canje para parques o espacios de uso público, que se adicionen a los espacios de quebradas y ríos tratando de conformar parques urbanos.

a8. Asignar a las zonas patrones de densidad conforme con sus condiciones y capacidad soportante, la infraestructura, los servicios disponibles y/o potenciales y las expectativas de las comunidades.

a9. Regular la tenencia de la tierra para desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos, para evitar las concentraciones de terrenos y la especulación en el uso y valor de los mismos.

a10. Dotar a los centros urbanos de un ordenamiento espacial que por medio de cuadrantes permita una distribución adecuada de los usos residenciales, comerciales, industriales y de servicios.

a11. Evitar la especulación en los sectores contiguo al área urbana a través de la definición del crecimiento de esta y la determinación de usos del suelo.

a12. Propiciar a través de instrumentos jurídicos, financieros y administrativos que la plusvalía que generen las obras de infraestructura se revierta en beneficio de la comunidad.

a13. Prever los requerimientos viales para la adecuada distribución del tránsito en función de tiempos y distancias de recorrido.

a14. Mejorar, incrementar y conservar los lugares de atractivo turístico y recreativo, bajo conceptos de desarrollo sostenible y sustentable y protección del medio ambiente.

b. Desde el punto de vista del uso de los recursos naturales, su conservación y mejoramiento:

b1. Delimitar los usos del suelo y orientar el desarrollo y crecimiento de las actividades cantonales, de conformidad con la capacidad de uso de la tierra y la capacidad soportante del medio ambiente.

b2. Establecer las zonas así como las políticas para la conservación y mejoramiento de los recursos naturales existentes en el cantón, especialmente las zonas de recarga acuífera, la red hídrica superficial,

zonas de fuerte pendiente, las áreas de riesgo natural y las zonas de protección.

b3. Establecer los mecanismos para frenar el proceso de impermeabilización de suelos en el territorio cantonal y evitar los cambios excesivos en la dinámica hídrica del cantón.

b4. Establecer usos de la tierra necesarios para el uso eficiente y la protección del recurso agua superficial y subterránea.

c. Desde el punto de vista de los procedimientos operativos de la Municipalidad de Flores:

c1. Establecer en forma clara y concreta los requisitos para que todas las actividades y proyectos existentes y futuros que se desarrollen dentro del cantón, cumplan de manera eficiente, eficaz y oportuna con las disposiciones del Plan Regulador y las otras disposiciones ambientales y sanitarias vigentes.

c2. Coordinar y conciliar las acciones de los sectores público y privado para su localización e integración espacial.

c3. Lograr un mayor y mejor aprovechamiento de los recursos financieros, técnicos, materiales y humanos que intervienen en el ordenamiento territorial de la Municipalidad.

c4. Alcanzar una adecuada relación de costo y beneficio, en términos de efectividad y eficiencia, en el uso de los recursos humanos, financieros y técnicos de la Municipalidad de Flores.

c5. Definir los ámbitos de acción del ordenamiento territorial prioritarios y la naturaleza de su tratamiento.

c6. Ampliar el nivel de especialización del organismo municipal hacia la aplicación eficiente, oportuna y práctica de las disposiciones del Plan Regulador.

d. Desde la perspectiva de los patrones culturales del cantón:

d1. Establecer un sistema de reglamentación que oriente los desarrollos futuros hacia la rehabilitación de los elementos culturales actuales, con el fin de mantener la imagen urbana característica de la ciudad y demás centros de población.

d2. Establecer un sistema de reglamentación que permita el ordenamiento de las actividades de tipo Micro-empresas, como elemento característico de la cultura local, en concordancia con las

condiciones ambientales del cantón y el potencial de expansión espacial.

d3. Fomentar un desarrollo armónico con las condiciones climatológicas y los materiales característicos del cantón y de la región.

d4. Propiciar el rescate de valores culturales asociados a actividades productivas tradicionales, prácticas religiosas y actividades recreativas tradicionales.

d5. Procurar que el desarrollo urbano residencial no altere valores y patrón de vida de la comunidad.

d6. Establecer una pauta de nuevo orden cultural mediante el cual los habitantes del cantón asuman dentro del desarrollo cotidiano de sus proyectos o actividades, el seguimiento de las normas de ordenamiento urbano y ambiental del Plan Regulador.

d7. Conservar y rehabilitar las áreas y edificios de valor patrimonial.

e. Desde el punto de vista de la participación ciudadana

e1. Constituir la JUPLACA, la cual servirá de apoyo activo, como instancia orientadora, de las cuestiones relativas al ordenamiento territorial y urbanismo.

e2. Estimular y sensibilizar a la población para que participe en el proceso de toma de decisiones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo.

e3. Promover la participación ciudadana en las actividades de ordenamiento territorial del cantón.

e4. Incorporar a la comunidad en un proceso continuo de evaluación, revisión y adecuación del Plan Regulador con visión de largo plazo.

e5. Incorporar a los ciudadanos en la fiscalización del cumplimiento eficiente y oportuno del plan regulador, conforme a los requisitos establecidos en el presente reglamento para cada uso.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Segundo.- Ajuste de límites entre zonas Artículo 3.-

Artículo 3.-

Límites entre zonas: Los límites entre una y otra se podrán extender hasta un máximo de 50 metros, con base en los criterios de topografía, cobertura vegetal, capacidad de uso del suelo y riesgos naturales o antrópicos que afectan directa o indirectamente al predio, en aumento o disminución, excepto cuando la modificación actúe en detrimento de terrenos incluidos dentro de las zonas de protección forestal (ZPF), verde de parque (ZVP) y zona vial (ZVI), de acuerdo con los siguientes parámetros:

a. Ajuste de límites de zona en un área urbanizada: Cuando un predio se encuentra dividido por un límite de zona en un área urbanizada (así definida en el presente reglamento), este límite de zona podrá desplazarse hacia los linderos del predio considerando el principio de incorporar el predio mismo en su totalidad a la zona dentro de la cual tenga el mayor porcentaje. Este ajuste podrá darse sólo si existe una previa solicitud del interesado ante y dictamen favorable de la DDU, o bien porque a criterio de la DDU dicho ajuste permitirá un mejor cumplimiento del Plan Regulador.

b. Ajuste de límites de zona en un área no urbanizada: Cuando un predio se encuentre partido por un límite de zona en un área no urbanizada el límite de zona podrá modificarse con un desplazamiento máximo de 25 m, solamente para los efectos de una segregación, para incorporar el predio resultante a una de las zonas colindantes, de tal manera que coincida el límite de zona con uno o más linderos. La cabida del predio a segregar no podrá ser inferior al área mínima reglamentada de la zona a la cual pasará a formar parte. Este ajuste podrá darse sólo si existe una previa solicitud del interesado y dictamen favorable de la DDU, o bien porque a criterio de la DDU dicho ajuste permitirá un mejor cumplimiento del Plan Regulador.

c. Ajuste de límites para la Zona Urbana Comercial Residencial (ZUCR): Cuando un predio se ubique parcialmente dentro de la ZUCR y tenga el mayor porcentaje de su área fuera de los límites de ésta, la DDU podrá ampliar estos límites hasta un máximo de 50 m adicionales, cuando el proyecto de fraccionamiento y/o desarrollo presentado sea justificado en términos sociales, económicos y ambientales, exclusivamente para coadyuvar a los desarrollos residenciales de tipo familiar.

d. Predios mayores de 2.500 metros cuadrados dentro del cuadrante urbano: cuando para el desarrollo de este tipo de predios el interesado ofrezca un diseño que garantice mejores condiciones a las que busca generar el Plan Regulador, a criterio de la DDU se podrá modificar el límite de zona para ajustarlo al límite del predio. Las áreas bajo esta disposición podrán pertenecer a varios propietarios y se tomarán en cuenta criterios como las características

particulares del desarrollo de la zona o área objeto de control, la susceptibilidad ambiental, la existencia real o potencial de factores de amenaza o riesgo natural, la tenencia de la tierra, ubicación, tendencia de desarrollo y variaciones en el usos del entorno.

e. Predios para uso institucional: cuando se trate de proyectos dentro de la zona institucional la DDU podrá modificar los requisitos urbanos, siempre y cuando no contradigan las normas generales del Plan Regulador o leyes y reglamentos vigentes y con el único fin de ajustarse a las necesidades que la institución interesada requiera, exclusivamente para el óptimo, eficiente y seguro desempeño de sus funciones.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Segundo.- Ajuste de límites entre zonas Artículo 4.-

Artículo 4.-

En el caso de predios afectados por reservas de terreno para habitación de vías públicas como parte de la Zona Vial (ZVI), el ajuste en el límite de zona podrá autorizarse previa solicitud del interesado y dictamen favorable de la DDU y una vez que se hayan realizado los estudios y trabajos topográficos de campo necesarios para el alineamiento preciso del derecho de vía propuesto.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Tercero.- Clasificación de zonas, usos y destinos Artículo 5.-

Artículo 5.-

La tierra en el cantón de Flores se ha dividido en las siguientes categorías:

a. Tierra urbanizada: es toda aquella porción de suelo que ya soporta construcciones o que ya dispone de la dotación de obras de infraestructura.

b. Tierra urbanizable: es aquella que tiene potencial y condiciones para ser urbanizada, en términos de su localización, topografía, condiciones ambientales y en función de los intereses de la Municipalidad conforme al Plan Regulador.

c. Tierra programada: es aquella porción urbanizada o urbanizable que se tiene reservada a un uso específico previsto en el Plan

Regulador, hecho del cual se dejará constancia en el Mapa Oficial de Usos del Suelo.

d. Tierra No Urbanizable: es aquella porción de tierra que por diferentes circunstancias no conviene a los intereses de la comunidad ser urbanizada. En la tierra no urbanizable solamente se permitirá aquel tipo de intervención que esté prevista dentro del Plan Regulador y aquel tipo de actividades establecidas en el presente reglamento.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Tercero.- Clasificación de zonas, usos y destinos Artículo 6.-

Artículo 6.-

Para efectos del presente Plan Regulador, en el cantón Flores se han establecido los siguientes usos de la tierra:

a. Uso Residencial: se refiere a la ocupación de la tierra por viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares, apartamentos, condominios, o bien las combinaciones de vivienda – comercio y vivienda – servicio. El uso residencial puede comprender por extensión y afinidad, actividades comerciales, de servicios, comunales y recreativas, que sean compatibles con las viviendas y las personas que en ellas habitan, como por ejemplo pulperías, abastecedores, heladerías, salones de belleza, librerías, alojamiento, guardería, parque infantil y otros, conforme lo señalado por el presente Plan Regulador en los usos permitidos de cada zona.

b. Uso Comercial y de Servicios: Esta categoría corresponde a la ocupación de la tierra por actividades o instalaciones para la venta de artículos y prestación de servicios de las empresas y personas, tales como servicios financieros, servicios de reparación y mantenimiento, servicios profesionales diversos, (legales, médicos, ingeniería, arquitectura, económico-contables y de consultoría en general); servicios personales (peluquería, fotografía, lavanderías, servicios funerarios, etc.), servicios de comida y bebida y comercio en general.

c. Uso Institucional: corresponde a la ocupación de la tierra por actividades o instalaciones de servicios gubernamentales, cultura, deporte, educación o recreación, como por ejemplo escuelas, colegios, universidades, bibliotecas, museos, actividades religiosas y de culto, clínicas, hospitales, policía, bomberos, Cruz Roja, tribunales de justicia.

d. **Uso Industrial:** este uso comprende la ocupación de la tierra para la instalación y desarrollo de industria, en aquellos tipos o variaciones que establezca el presente Plan Regulador.

e. **Uso de Áreas de Protección:** comprende la ocupación o reserva de la tierra para protección forestal, cubierta vegetal o bosque remanente, márgenes de ríos, quebradas o humedales, parques urbanos, áreas de riesgo natural, recursos hídricos y los terrenos de zonas protegidas.

f. **Uso Vial:** corresponde al uso de la tierra para las instalaciones de infraestructura, concretamente las vías de comunicación de la Red Vial Nacional y la Red Vial cantonal, vías de circulación peatonal, aparcamientos e instalaciones complementarias que forman parte del derecho de vía.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Tercero.- Clasificación de zonas, usos y destinos Artículo 7.-

Artículo 7.-

Los usos de la tierra son los fines particulares a los que pueden dedicarse las áreas que constituyen cada una de las zonas establecidas en el Plan Regulador. Para la aplicación del presente Reglamento, se establece la siguiente lista de usos:

1. Academia de arte y oficio
2. Agencia de viaje
3. Agencia financiera (incluye agencias de envío de dinero, casas de cambio y cajeros automáticos)
4. Albergue: tipo de establecimiento con menos de 20 habitaciones, de características rústicas confortables que brinda servicio de alojamiento en especial a grupos unidos por un interés o actividad común. Existen en las modalidades de albergues de montaña, campos de pesca, de playa, campestres o juveniles, cuyas características y servicios adicionales varían de acuerdo con su especialización y con base en ellos se les darán la denominación más apropiada.
5. Almacén.
6. Alquiler de caballos.

7. Alquiler de mobiliario (incluye equipo para actividades turísticas y recreativas).

8. Alquiler de video.

9. Animales domésticos (crianza, tenencia y/o entrenamiento).

10. Aparcamiento de vehículos livianos.

11. Aparcamiento para autobuses.

12. Aparcamiento para vehículos pesados.

13. Apartotel: tipo de establecimiento con menos de 20 habitaciones que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria o mensual y que tiene las siguientes características.

a) está constituido por unidades tipo apartamento, cada una con uno o más dormitorios, baño privado, sala comedor y cocina.

b) Ocupa la totalidad de un edificio o parte absolutamente independiente de él y sus dependencias constituyen un todo homogéneo, con estradas para uso exclusivo del establecimiento.

c) Incluye en la tarifa el servicio de pisos.

d) Dispone de estacionamiento para los vehículos de los huéspedes.

14. Áreas protegidas

15. Artesanía y mueblería (exhibición y ventas, incluyendo artículos de oficina)

16. Artículos de decoración (incluye venta y exhibición de cristalería y/o "souvenirs")

17. Artículos eléctricos y/o electrónicos domésticos

18. Asilo para ancianos.

19. Auditorio.

20. Banco (incluye cajeros automáticos)

21. Bar (solo dentro de instalaciones turísticas como mirador, hotel, restaurante, centro recreativo y club recreativo).

22. Barbería

23. Bazar / Bisutería / Juguetería).

24. Bed & breakfast: servicio de hospedaje con menos de 20 habitaciones que se ofrece por una tarifa diaria que incluye el alojamiento y el servicio de desayuno; opcionalmente a solicitud y pago del cliente, ofrece servicios de lavandería y planchado.

25. Biblioteca.

26. Bodega.

27. Cabina: tipo de establecimiento con menos de 20 habitaciones, que brinda servicio de hospedaje por tarifa diaria o mensual, con unidades independientes de uno o más dormitorios, baño privado, cocina, entrada independiente desde el exterior y con estacionamiento para los vehículos de los huéspedes.

28. Cafetería.

29. Campamento: tipo de establecimiento que brinda servicios de alquiler por una tarifa diaria o mensual, de terrenos debidamente delimitados y acondicionados para facilitar la vida al aire libre, en los que se pernocte bajo tienda de campaña, en remolque habitable o similares.

30. Capilla de velación.

31. Carnicería.

32. Casa de bolsa.

33. Casa de huéspedes: tipo de establecimiento semejante a la pensión y con menos de 20 habitaciones pero que no ofrece servicio de alimentación.

34. Casinos.

35. Cementerio.

36. Centro comercial.

37. Centro comunitario.

38. Centro de acondicionamiento físico.

39. Centro de apuestas.

40. Centro de capacitación / Centro de retiro.
41. Centro de copiado (incluye encuadernación y empastes).
42. Centro de ejercicios espirituales.
43. Centro de exposiciones.
44. Centro de lubricación.
45. Centro de reclusión.
46. Centro recreativo: tales como balnearios, campo de golf, club campestre, pesca recreativa y otras facilidades destinadas a la recreación, excepto casinos, pistas para automotores, campos de tiro.
47. Centro cultural.
48. Centros de rehabilitación.
49. Cerrajería / Instalación de Alarmas.
50. Cine.
51. Clínica médica (incluye servicios oftalmológicos y dentales).
52. Clínica de estética / Salas de masaje / Salas de bronceado.
53. Clínica veterinaria / Acuarios.
54. Club o instalación campestre.
55. Compañía aseguradora.
56. Compra-venta / Casa de empeño.
57. Consulado - embajada.
58. Consultorio médico privado.
59. Convento.
60. Cruz roja.
61. Cultivo agrícola: excepto especies alucinógenas, zacate.
62. Decoración automotor.

63. Depósito de materiales de construcción.
64. Depósitos de gas – combustibles.
65. Depósito y/o crematorio para cadáveres.
66. Ebanistería.
67. Educación física.
68. Educación pre-escolar.
69. Educación primaria.
70. Educación religiosa.
71. Educación secundaria.
72. Educación universitaria.
73. Educación vocacional / institutos de idiomas.
74. Establo para animales domésticos.
75. Estación de bomberos.
76. Estudio fotográfico.
77. Farmacia.
78. Ferretería / Centro de Pinturas.
79. Filmoteca.
80. Floristería.
81. Funeraria.
82. Galería de arte.
83. Gasolinera.
84. Generación energética: hidroeléctrica, eólica, solar.
85. Granja avícola y/o piscícola.
86. Granjas de ganado bovino.

87. Guardería.
88. Heladería.
89. Helipuerto - Aeropuerto.
90. Hospital.
91. Hotel: establecimiento con un mínimo de veinte habitaciones o más, que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria, así como alimentación a elección del cliente. Debe ocupar la totalidad del edificio o una parte de él absolutamente independiente, con dependencias que constituyen un todo homogéneo, con entradas, pasillos, escaleras y ascensores para el uso exclusivo del establecimiento.
92. Hotel residencia: es un hotel que no ofrece servicio de alimentación.
93. Imprenta - litografía - serigrafía.
94. Industria: todas aquellas industrias Tipo C según lo señalado por el Decreto Ejecutivo N° 30465-S.
95. Instalación deportiva: tales como canchas multiuso, piscina, gimnasio, plaza de deportes y cualquier otra destinada a la práctica deportiva, excepto pistas para automotores.
96. Instrumentos musicales (exhibición y ventas).
97. Insumos agropecuarios (expendio al por menor).
98. Jardín botánico.
99. Joyería.
100. Laboratorio de radiología.
101. Laboratorio clínico.
102. Laboratorio de investigación.
103. Laboratorio fotográfico / revelado.
104. Laboratorio químico.
105. Lavado de vehículos.

106. Lavandería de ropa.
107. Librería.
108. Licorería.
109. Mariposario.
110. Maternidad.
111. Mercado.
112. Micro y pequeña industria.
113. Mini - supermercado.
114. Mirador.
115. Mueblería y/o colchonería (fabricación).
116. Museo.
117. Oficina de gobierno central.
118. Oficina institucional.
119. Oficina municipal.
120. Oficina profesional.
121. Orfanato.
122. Panadería y/o pastelería.
123. Paradero turístico.
124. Parque infantil.
125. Pensión: tipo de establecimiento pequeño (menos de 20 habitaciones) que normalmente es manejado en forma familiar, con capacidad mínima de tres habitaciones y que ofrece servicio de alimentación en plan de pensión completa o de media pensión, en una sola tarifa global.
126. Perfumería (venta al por menor).
127. Pescadería.

128. Pistas para deportes y no motorizados.
129. Policía.
130. Protección civil privada.
131. Pulpería.
132. Reforestación: excepto especies exóticas.
133. Refugio para animales.
134. Relleno sanitario manual.
135. Relojería.
136. Renta de vehículos automotores.
137. Reparación de calzado y peletería.
138. Reparación de llantas.
139. Representación extranjera privada.
140. Repuestos para vehículos automotores.
141. Restaurante.
142. Reutilización, recuperación y/o reciclaje de desechos sólidos ordinarios.
143. Ropa (exhibición y venta al por menor en tiendas o "boutiques").
144. Sala de fiesta.
145. Sala de juegos electrónicos / Pooles.
146. Sala de patinaje.
147. Sala de tatuajes.
148. Salón de baile.
149. Salón de belleza.
150. Sanatorio.

151. Sastrería.
152. Servicio de internet.
153. Servicios públicos: tales como duchas, vestidores, guardarropía, sanitario, acera, bancas, senderos, agua potable, iluminación y otras facilidades en espacios públicos y privados.
154. Soda.
155. Sucursal bancaria.
156. Supermercado.
157. Taller de carpintería.
158. Taller de enderezado y pintura.
159. Taller de forja, hojalatería, plomería.
160. Taller de mecánica automotriz / Servicio de Grúas.
161. Taller de mecánica de precisión.
162. Taller de radio - televisión.
163. Taller de reparación de bicicletas.
164. Taller de soldadura.
165. Taller eléctrico - electrónico.
166. Taller metal-mecánico.
167. Tapicería.
168. Teatro.
169. Teleférico.
170. Templo.
171. Terminal de autobuses de servicio público.
172. Terminal de taxis.
173. Torres de radiodifusión – Radioemisoras - Televisoras.

- 174. Venta de automotores.
- 175. Verdulería.
- 176. Vivero.
- 177. Vivienda multifamiliar.
- 178. Vivienda unifamiliar.
- 179. Zapatería (venta y reparación).
- 180. Zoológico.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Tercero.- Clasificación de zonas, usos y destinos Artículo 8.-

Artículo 8.-

Para el caso de los Usos No Conformes existentes a la fecha de la vigencia de este Reglamento que no corresponda a la zonificación indicada, podrá continuar con las siguientes limitaciones:

- a) La instalación no podrá ampliarse, reconstruirse o remodelarse, parcial ni totalmente, sin la previa autorización de la DDU. Podrán autorizarse los casos en que se trate de ampliaciones o reparaciones con el objetivo exclusivo de mejorar las condiciones de seguridad del inmueble, previo dictamen favorable de la DDU.
- b) Si las instalaciones en las cuales se desarrollan actividades de Uso No Conforme sufren algún tipo de daño, podrán desarrollarse actividades de reconstrucción, siempre que los daños no sean de carácter estructural y que no excedan en más de 50% del área de la edificación al momento de ocurrir este, a criterio de la DDU y con base en dictamen del INS, si corresponde. Si los daños exceden el 50% del área de la edificación, se procederá a la clausura definitiva de la instalación y a solicitar la reubicación de las actividades conforme al Plan Regulador.
- c) Para todas las zonas que contempla el Plan Regulador, no se autorizarán usos comerciales o de servicios en predios segregados por medio de alamedas o servidumbres. Asimismo, para el caso de la Zona Mixta Residencial Comercial y la Zona de Expansión Urbana (de alta, media y baja densidad) los usos comerciales y de servicios permitidos por el Plan Regulador se autorizarán sólo en predios que

enfrenten a calles públicas con derechos de vía mayores o iguales a los 11 m.

d) Para todas zonas donde se autorice la construcción de conjuntos comerciales o de servicios, la Municipalidad a través de la DDU solicitará como requisito la asignación de los usos específicos durante la revisión de planos constructivos, a fin de determinar el número de espacios mínimos de parqueo en función de los usos potenciales.

Complementariamente, la Municipalidad podrá denegar la autorización de patentes o licencias municipales cuando el uso solicitado no pueda cumplir con la norma mínima relacionada con espacios de parqueo.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Tercero.- Clasificación de zonas, usos y destinos Artículo 9.-

Artículo 9.-

Para el caso de lotes consolidados antes de la entrada en vigencia del presente Plan Regulador, se procederá de la siguiente forma:

a. En el caso de predios o fincas debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad, antes de la vigencia del presente Plan Regulador Urbano, se permitirá el desarrollo de actividades y la construcción de instalaciones compatibles con la zonificación, aún cuando no cumplan los requisitos mínimos de frente, fondo y/o área del predio. Los predios en que el propietario demuestre su existencia, previa a la entrada en vigencia del plan regulador, y que no han sido inscritos, que no cumplen los requisitos de superficie mínima y frente mínimo, según la zona, serán visados por la DDU para su desarrollo previo dictamen favorable de la misma y por Acuerdo Municipal.

b. La DDU podrá proceder al visado para un predio por orden del juzgado, para aquellos casos en los cuales la propiedad está en querrela para localizar derechos por sucesión, divorcio u otros, o bien cuando la propiedad está ubicada en una urbanización que no ha sido recibida por la Municipalidad y el propietario demuestre que ha vivido diez (10) años en el sitio, haya cancelado el último recibo de hipoteca y esté al día en el pago de los servicios municipales y presente el primer testimonio de traspaso autenticado por un notario público que la propiedad está en traspaso.

c. En existencia de registro de planos deslindados en un fraccionamiento y que no posean escritura, se debe presentar certificación del Registro de la Propiedad sobre la existencia de las

propiedades mediante plano catastrado sin titular, a los asientos anotados.

d. En existencia de una escritura certificada por notario público y/o una certificación del Registro de la Propiedad, que establezca que el lote pertenece al interesado, pero no existe plano catastrado, será necesario confeccionar plano para catastrar.

e. Para los planos que se encuentren catastrados cuando entre en vigencia el presente reglamento, la Municipalidad otorgará el visado para los efectos del Artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana en cualquier momento, siempre y cuando reúnan los requisitos mínimos de zonificación.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Cuarto.- La Zona del Centro Histórico (ZCH) Artículo 10.-

Artículo 10.-

Definición: Corresponde a aquella que aparece en el mapa de zonificación con las siglas ZCH. El propósito de esta zona es procurar el desarrollo armónico de funciones comerciales y residenciales que sean totalmente compatibles y que permitan complementar el atractivo urbano y arquitectónico del casco central de San Joaquín, Barrantes y Llorente, convirtiéndolos en lugares adecuados para vivir y visitar al mismo tiempo. No se permite el desarrollo de proyectos de urbanización en esta zona.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Cuarto.- La Zona del Centro Histórico (ZCH) Artículo 11.-

Artículo 11.-

Los USOS que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZCH son los siguientes:

a. USOS PERMITIDOS: 1-4-8-13-15-16-18-21-22-23-24-25-27-28-33-43-47-76-80-82-87-88-99-107-116-120-122-124-125-126-131-135-141-143-147-149-152-154-168-177-178.

b. USOS NO PERMITIDOS O PROHIBIDOS

Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.

Artículo 12.-

Los usos permitidos para la Zona del Centro Histórico (ZCH), deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DDU, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador.

Variable	Usos		
	Habitacional Unifamiliar	Comercial	Servicios
Superficie mínima lote (m ²)	250	200	200
Frente Mínimo de Lote (m)	10	10	10
Retiro Frontal mínimo (m)	3	3	3
Retiro Lateral mínimo (m)	-	-	-
Retiro Posterior mínimo (m)	5	5	5
Altura Máxima (pisos)	2	2	2
Altura Máxima (metros)	8	8	8
Cobertura máxima (%)	60	65	65
Área Verde mínima (%)	40	35	35
Densidad máxima	40 viv/ha	-	-
Requisitos especiales	El retiro frontal corresponde al antejardín, el cual deberá mantenerse como zona	<p>1. Para lotes mayores a 250 m², el retiro frontal será 6 m.</p> <p>2. En todos los casos deberá contar con los espacios de parqueo correspondientes.</p> <p>3. Al menos el 50% del área verde deberá ubicarse en el frente de la propiedad.</p>	<p>1. Para lotes mayores a 250 m², el retiro frontal será 6 m.</p> <p>2. En todos los casos deberá contar con los espacios de parqueo correspondientes.</p> <p>3. Al menos el 50% del área verde deberá ubicarse en el frente de la propiedad.</p>

Variable	Usos		
	Habitacional Unifamiliar	Comercial	Servicios
	verde.	4. Podrá autorizarse un tercer piso si se aumenta el área verde para drenaje, se aumenta el área de parqueos proporcionalmente y si se obtiene visto bueno de la Dirección General de Aviación Civil (DGAC).	4. Podrá autorizarse un tercer piso si se aumenta el área verde para drenaje, se aumenta el área de parqueos proporcionalmente y si se obtiene visto bueno de la DGAC. Para el caso de los usos 4-13-24-27-33-125, el área mínima de lote será de 500 m ² y cuando tengan más de 10 habitaciones deberán contar con sistema de tratamiento de desechos líquidos aprobado por el Ministerio de Salud.
	Para todas las nuevas construcciones, la Municipalidad deberá solicitar al interesado la incorporación de los elementos de diseño arquitectónico propios de la ZCH de Flores, a fin de mantener las condiciones de valor paisajístico y arquitectónico. En este caso, la Municipalidad a través de la DDU podrá solicitar la asesoría del Ministerio de Cultura Juventud y Deportes para la definición de tales requisitos.		

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Quinto.- La Zona Urbana Comercial - Residencial (ZUCR)
Artículo 13.-

Artículo 13.-

Definición: Corresponde a aquella que aparece en el mapa de zonificación con las siglas ZUCR. El propósito de esta zona es procurar la concentración de las funciones urbanas de tipo comercial especializado, con un componente residencial mínimo en función de las viviendas ya existentes. No se permite el desarrollo de proyectos de urbanización en esta zona.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Quinto.- La Zona Urbana Comercial - Residencial (ZUCR) Artículo 14.-

Artículo 14.-

Los USOS que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZUCR son los siguientes, conforme a la lista establecida en el artículo 7 del presente reglamento:

a. USOS PERMITIDOS: 1-2-3-5-7-8-10-11-12-15-16-17-20-21-22-23-26-28-30-31-32-34-36-38-39-41-44-49-50-51-52-53-55-56-57-58-62-63-64-65-66-76-77-78-79-80-81-82-83-93-96-97-99-100-101-103-104-106-107-108-111-113-115-120-122-126-127-130-131-135-136-137-138-139-140-141-143-144-146-147-148-149-151-152-154-155-156-163-167-174-175-178-179.

b. USOS NO PERMITIDOS O PROHIBIDOS

Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Quinto.- La Zona Urbana Comercial - Residencial (ZUCR) Artículo 15.-

Artículo 15.-

Los usos permitidos para la Zona Urbana de Comercio y Residencial, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DDU, vía acuerdo municipal, con el único objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador.

	Usos		
	Habitacional Unifamiliar	Comercial	Servicios

Superficie mínima de Lote (m ²)		300	200	200
Frente Mínimo de Lote (m)		10	8	8
Retiro Frontal mínimo (m)		3	3	3
Retiro Lateral mínimo (m)		-	-	-
Retiro Posterior mínimo (m)		5	5	5
Altura Máxima (pisos)		2	2	2
Altura Máxima (metros)		8	8	8
Cobertura máxima (%)		65	75	75
Área Verde mínima (%)		35	25	25
Densidad máxima		40 viv/ha	-	-

Variable	Usos		
	Habitacional Unifamiliar	Comercial	Servicios
Requisitos especiales	El retiro frontal corresponde al antejardín, el cual deberá mantenerse como zona verde.	1. Para lotes mayores a 250 m ² , el retiro frontal será de 6 m.	1. Para lotes mayores a 250 m ² , el retiro frontal será de 6 m.
		2. En todos los casos deberán contar con los espacios de parqueo correspondientes.	2. En todos los casos deberán contar con los espacios de parqueo correspondientes.
		3. Al menos el 50% del área verde deberá ubicarse en el frente de la propiedad.	3. Al menos el 50% del área verde deberá ubicarse en el frente de la propiedad.
		4. Podrá autorizarse un tercer piso si se aumenta el área verde para drenaje, el área de parqueos proporcionalmente y si se obtiene visto bueno de la DGAC.	4. Podrá autorizarse un tercer piso si se aumenta el área verde para drenaje, se aumenta el área de parqueos proporcionalmente y si se obtiene visto bueno de la DGAC.

		Para los usos 10, 11,12, 36, 50, 63, 64, 83, 111, 136, 156 el tamaño mínimo del lote será de 3000 m ² , un frente mínimo de 30 metros, retiro lateral de 3m y posterior de 5 y los parqueos confinados dentro del predio. El resto de las variables se mantienen.
		Para los usos 20, 26, 44, 62, 66, 115, 138, 144, 146, 148, 174, el área mínima de lote será de 1500 m ² , un frente mínimo de 30 m, retiro lateral de 3 m, retiro posterior de 5 m y las áreas de parqueo confinadas dentro del predio. El resto de las variables se mantienen.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Sexto.- La Zona Institucional Existente y Propuesta (ZIN-E / ZIN-P)
 Artículo 16.-

Artículo 16.-

La Zona Institucional se distribuye en varios espacios del cantón de Flores. El establecimiento de esta zona busca regular el estado de estos terrenos en su situación actual y prever las necesidades futuras de la comunidad, para diversos usos de carácter total y exclusivamente público de tipo cultural, de seguridad, salud, servicios del Estado y otros. El plan regulador comprende tanto las zonas existentes como ampliaciones (propuestas). Dentro de los límites del cantón, la Zona Institucional se indica en el mapa de usos del suelo con las siglas ZIN-E (en el caso de las existentes) y ZIN-P (en el caso de las propuestas).

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Sexto.- La Zona Institucional Existente y Propuesta (ZIN-E / ZIN-P) Artículo 17.-

Artículo 17.-

Los USOS que son aplicables a la ZIN-E y a la ZIN-P son los siguientes:

- a. USOS PERMITIDOS: 18-20-25-30-35-37-47-48-51-57-60-68-69-70-71-72-73-75-87-90-95-110-116-117-118-119-121-124-128-129-134-142-150-153-155-171-172-173.

b. USOS NO PERMITIDOS O PROHIBIDOS

Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Sexto.- La Zona Institucional Existente y Propuesta (ZIN-E / ZIN-P) Artículo 18.-

Artículo 18.-

Los usos permitidos en la ZIN-E y en la ZIN-P, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de otras regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DDU, vía acuerdo municipal, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en otras leyes y reglamentos vigentes.

Variable	Requisito
Retiro Frontal mínimo (m)	5
Retiro Lateral mínimo (m)	5
Retiro Posterior mínimo (m)	5
Altura Máxima (pisos)	2
Altura Máxima (metros)	8
Cobertura máxima (%)	60
Área Verde mínima (%)	40
Requisitos especiales	<p>Para todos los casos, deberán contemplarse los espacios necesarios para parques dentro de los límites del predio. Alturas mayores a dos pisos u ocho metros serán autorizadas previo visto bueno de la DGAC.</p> <p>Para los usos 18-20-35-68-69-70-71-72-73-90-95-110-121-150-172 el tamaño mínimo del lote será de 3000 m², el frente mínimo deberá ser de 30 metros; el resto de las variables se mantienen.</p> <p>Para los usos 134-142-171, el tamaño mínimo de lote será de 5000 m², con frente mínimo de 40 m, retiro frontal de 10 m, retiros laterales de 5 m y posterior de 10 m; la altura máxima será de dos pisos u 8 m, la cobertura máxima del 50% y área verde mínima de 50%.</p> <p>4. Podrá autorizarse un tercer piso o una altura mayor a los 8 m si se aumenta el área verde</p>

	para drenaje, se aumenta el área de parqueos proporcionalmente y si se obtiene visto bueno de la DGAC.
--	--

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Séptimo.- La Zona Mixta: Residencial - Comercial (ZMRC) Artículo 19.-

Artículo 19.-

Definición: Son los espacios que concentran la mayor parte de la población y que presentan un uso mezclado con comercio. El propósito de la ZMRC es ordenar el desarrollo urbano alrededor de la Zona del Centro Histórico y del centro de cada distrito, buscar la mejor integración espacial, la mejor integración entre el uso residencial y los usos comerciales que sean compatibles con el uso residencial. Permite, en conjunto con la Zona de Expansión Urbana, consolidar y conformar los cuadrantes urbanos existentes y propuestos y así densificar y concentrar el espacio y la población. No se permite el desarrollo de proyectos de urbanización en esta zona.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Séptimo.- La Zona Mixta: Residencial - Comercial (ZMRC) Artículo 20.-

Artículo 20.-

Los USOS aplicables a la ZMRC son los siguientes:

a. USOS PERMITIDOS: 8-18-22-23-28-33-68-76-80-87-88-113-120-122-125-126-131-137-143-149-175-177-178.

b. USOS NO PERMITIDOS O PROHIBIDOS

Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Séptimo.- La Zona Mixta: Residencial - Comercial (ZMRC) Artículo 21.-

Artículo 21.-

Los usos permitidos para la ZMRC, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DDU, vía acuerdo municipal, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en otras leyes y reglamentos vigentes.

Variable	Usos			
	Habitacion al Unifamiliar	Comercial	Servicios	Habitacion al Multifamiliar
Superficie mínima de Lote (m ²)	250	250	250	1000
Frente Mínimo de Lote (m)	8	10	10	20
Retiro Frontal mínimo (m)	3	6	6	3
Retiro Lateral mínimo (m)	3	3	3	3
Retiro Posterior mínimo (m)	5	4	4	5
Altura Máxima (pisos)	2	2	2	2

Variable	Usos			
	Habitacion Unifamiliar	Comercial	Servicios	Habitacion Multifamiliar
Altura Máxima (metros)	8	8	8	8
Cobertura máxima (%)	60	75	75	50
Área Verde mínima (%)	40	25	25	50
Densidad máxima	-	-	-	80 viv/ha

Variable	Usos			
	Habitacional Unifamiliar	Comercial	Servicios	Habitacional Multifamiliar
Requisitos especiales	1. El retiro frontal corresponde al antejardín.			
	2. Los usos permitidos podrán desarrollarse en combinación con el residencial para negocios familiares, en no más del 50% del espacio que ocupa el uso residencial.			
	3. Para el caso de vivienda multifamiliar, los parqueos necesarios deberán ser confinados dentro del mismo diseño.			
	4. Cuando el desarrollo multifamiliar sea menor a diez habitaciones deberá garantizar el área verde mínima para drenaje séptico o bien contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales aprobado por el Ministerio de Salud; cuando sea mayor o igual a 10 habitaciones, deberá incluir necesariamente un sistema de tratamiento de aguas residuales aprobada por el Ministerio de Salud.			
	5. Podrá autorizarse un tercer piso o bien una altura máxima de 12 m, cuando el proyecto contemple un aumento del área verde para drenaje, un aumento proporcional de parqueos y tenga el Visto Bueno de la DGAC.			
	6. Para los usos 33, 68 y 125, el área mínima de lote será de 500 m ² , retiro frontal de 6 m, retiros laterales de 3m y posterior de 5 m. Para los usos 33 y 125, cuando se trate de más de 10 habitaciones deberá solucionar por si mismo su abastecimiento de agua potable y contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales aprobado por el Ministerio de Salud.			

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Octavo.- La Zona Comercial (ZCO) Artículo 22.-

Artículo 22.-

La Zona Comercial (ZCO) busca reservar espacios para el desarrollo de actividades meramente comerciales por parte de los habitantes locales, fundamentalmente en áreas asociadas a alto tráfico vehicular o visitación. No se permite el desarrollo de proyectos de urbanización en esta zona.

Artículo 23.-

Los USOS que son aplicables a la ZCO son los siguientes:

a. USOS PERMITIDOS: 1-2-3-5-7-8-10-11-12-15-16-17-19-20-21-22-23-26-28-30-31-32-34-36-37-38-39-40-41-42-43-44-46-47-49-50-51-52-53-55-56-57-58-62-63-64-65-66-76-77-78-79-80-81-82-83-88-93-96-97-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-112-111-113-115-120-122-126-127-129-130-131-135-136-137-138-140-141-143-144-145-146-147-148-149-151-152-153-154-155-156-162-163-165-167-171-172-174-175-176-179.

b. USOS NO PERMITIDOS O PROHIBIDOS

Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.

Artículo 24.-

Los usos permitidos y condicionales establecidos para la ZCO, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DDU, vía acuerdo municipal, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en otras leyes y reglamentos vigentes.

Variable	Requisito
Área mínima de lote	200 m ²
Retiro Frontal mínimo (m)	5
Retiro Lateral mínimo (m)	3
Retiro posterior mínimo (m)	3
Altura Máxima (pisos)	2
Altura Máxima (metros)	8
Cobertura máxima (%)	60
Área Verde mínima (%)	40

Variable	Requisito
Requisitos especiales	1. Para lotes mayores a 250 m ² , el retiro frontal será de 6 m.
	2. Todos los usos permitidos deberán contar con los espacios de parqueo correspondientes.
	3. El 50% del área verde deberá ubicarse en el frente de la propiedad y mantenerse como área verde.
	4. Podrá autorizarse un tercer piso o bien una altura máxima de 12 m, siempre y cuando se dé un aumento del área verde para drenaje, un aumento proporcional en el área de parqueos y cuente con el Visto Bueno de la DGAC.
	5. Para los usos 44, 62, 66, 138 y 140, el área mínima de lote será de 1500 m ² , el retiro frontal mínimo de 6 m, retiros laterales mínimos de 3 m y retiro posterior mínimo de 5 m; el resto de variables se mantiene.
	6. Para los usos 36, 63, 64, 136, 144, 146, 148, 156 y 174, el área mínima de lote será de 3000 m ² y deberán confinar los espacios de parqueo dentro del predio; el resto de variables se mantiene.
	7. Para todos los usos comerciales se solicitará el tratamiento de aguas residuales mediante plantas de tratamiento aprobadas por el Ministerio de Salud, con excepción de sistemas de drenaje séptico. En todos los casos, se solicitará el visto bueno de SENARA.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Noveno.- La Zona de Expansión Urbana de Alta Densidad (ZEU-AD)
Artículo 25.-

Artículo 25.-

Definición: La zona de expansión urbana de alta densidad tiene por propósito el garantizar los espacios necesarios para albergar a la población futura en condición de mayor densidad; permite ordenar su ubicación actual, así como planificar y contener su expansión futura. Son terrenos previstos para el desarrollo de urbanizaciones futuras, siguiendo las normativas técnicas del presente Reglamento y complementariamente por las normas de diseño del Reglamento de

Fraccionamiento y Urbanizaciones que no se le opongán. En esta zona se podrá autorizar el desarrollo de proyectos de urbanización.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Noveno.- La Zona de Expansión Urbana de Alta Densidad (ZEU-AD) Artículo 26.-

Artículo 26.-

Los USOS que son aplicables a la ZEU-AD son los siguientes:

a. USOS PERMITIDOS: 8-18-22-23-28-33-68-76-80-87-88-113-120-122-125-126-131-137-143-149-175-177-178.

b. USOS NO PERMITIDOS O PROHIBIDOS

Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Noveno.- La Zona de Expansión Urbana de Alta Densidad (ZEU-AD) Artículo 27.-

Artículo 27.-

Los usos permitidos establecidos para la ZEU-AD, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en el presente Plan Regulador, que pueda adoptar la DDU, vía acuerdo municipal, con el objetivo de hacer cumplir el mismo. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, en la Ley de Planificación Urbana y otras leyes y reglamentos vigentes conexos en materia urbana.

Variable	Usos		
	Habitacional	Comercial	Servicios
Superficie mínima de Lote (m ²)	250	250	250
Frente Mínimo de Lote (m)	10	10	10
Retiro Frontal mínimo (m)	3	6	6
Retiro Lateral mínimo	-	-	-

Variable	Usos		
	Habitacional	Comercial	Servicios
(m)			
Retiro Posterior mínimo (m)	3	3	3
Altura Máxima (pisos)	2	2	2
Altura Máxima (metros)	8	8	8
Cobertura máxima (%)	60	85	85
Área Verde mínima (%)	40	15	15
Requisitos especiales	<p>Todo proyecto de urbanización debe respetar la propuesta de nuevos cuadrantes urbanos; satisfacer su propia demanda de agua potable de conformidad con las disposiciones del SENARA y el Departamento de Aguas del MINAE; contar con planta de tratamiento de aguas residuales.</p>	<p>Para lotes menores o iguales a 100 m², el retiro posterior será de 2 m.</p>	<p>Para lotes menores o iguales a 150 m², el retiro posterior será de 2 m.</p>
	<p>Para los efectos del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, los proyectos de urbanización cederán gratuitamente al uso público un 20% del área total urbanizable para parques y facilidades comunales.</p>		
	<p>Los fraccionamientos de fincas con área mayor o igual a 2000 m² y donde se propongan más de cuatro lotes a fraccionar, cederán igualmente de</p>		

Variable	Usos		
	Habitacional	Comercial	Servicios
	forma gratuita un 10% del área total de finca para destinarlos como zonas de parques y facilidades comunales.		
	Para los usos 4, 13, 24, 27, 33, 68 y 125, el área mínima de lote será de 500 m ² , retiro frontal de 6 m, retiros laterales de 3 m y posterior de 5 m; cuando se trate de proyectos de más de 10 habitaciones deberá solucionar por si mismo su abastecimiento de agua potable y contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales aprobado por el Ministerio de Salud.		

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Noveno.- La Zona de Expansion Urbana de Alta Densidad (ZEU-AD) Artículo 28.-

Artículo 28.-

Dentro de la ZEU-AD, la DDU podrá autorizar fraccionamientos con un área mínima de lote de 160 m², manteniendo el resto de regulaciones mínimas establecidas para esta zona. Esta excepción se establece sólo para satisfacer la necesidad de fraccionamientos de tipo familiar, por lo que su autorización estará sujeta a que la DDU verifique esta naturaleza en el proyecto. Además, se aplicará para un máximo de 4 lotes.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Décimo.- La Zona de Expansión Urbana de Media Densidad (ZEU-Md) Artículo 29.-

Artículo 29.-

Definición: La zona de expansión urbana de media densidad tiene por propósito el garantizar los espacios necesarios para albergar a la población futura en condición de menor densidad dado el patrón histórico de fraccionamiento en la zona donde se establece. Son terrenos previstos para el desarrollo de urbanizaciones futuras, siguiendo las normativas técnicas del presente Reglamento y complementariamente por las normas de diseño del Reglamento de

Fraccionamiento y Urbanizaciones que no se le opongán. En esta zona se podrá autorizar el desarrollo de proyectos de urbanización.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Décimo.- La Zona de Expansión Urbana de Media Densidad (ZEU-Md) Artículo 30.-

Artículo 30.-

Los USOS que son aplicables a la ZEU-Md son los siguientes:

a. USOS PERMITIDOS: 8-18-22-23-28-33-68-76-80-87-88-113-120-122-125-126-131-137-143-149-175-177-178.

b. USOS NO PERMITIDOS O PROHIBIDOS

Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Décimo.- La Zona de Expansión Urbana de Media Densidad (ZEU-Md) Artículo 31.-

Artículo 31.-

Los usos permitidos establecidos para la ZEU-Md, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DDU, vía acuerdo municipal, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones de la Ley de Planificación Urbana y otras leyes y reglamentos vigentes.

Variable	Usos		
	Habitacional	Comercial	Servicios
Superficie mínima de Lote (m ²)	300	300	300
Frente Mínimo de Lote (m)	10	10	10
Retiro Frontal mínimo (m)	3	6	6
Retiro Lateral mínimo (m)	-	-	-

Variable	Usos		
	Habitacional	Comercial	Servicios
Retiro Posterior mínimo (m)	3	3	3
Altura Máxima (pisos)	2	2	2
Altura Máxima (metros)	8	8	8
Cobertura máxima (%)	60	85	85
Área Verde mínima (%)	40	15	15
Requisitos especiales	<p>Todo proyecto de urbanización debe respetar la propuesta de nuevos cuadrantes urbanos; satisfacer su propia demanda de agua potable de conformidad con las disposiciones del SENARA y el Departamento de Aguas del MINAE; contar con planta de tratamiento de aguas residuales.</p>	<p>Para lotes menores o iguales a 100 m², el retiro posterior será de 2 m.</p>	<p>Para lotes menores o iguales a 150 m², el retiro posterior será de 2 m.</p>
	<p>Para los efectos del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, los proyectos de urbanización cederán gratuitamente al uso público un 20% del área total urbanizable para parques y facilidades comunales.</p>		
	<p>Los fraccionamientos de fincas con área mayor o igual a 2000 m² y donde se propongan más de cuatro lotes a fraccionar, cederán igualmente de forma gratuita un</p>		

Variable	Usos		
	Habitacional	Comercial	Servicios
	10% del área total de finca para destinarlos como zonas de parques y facilidades comunales.		
	Para los usos 4, 13, 24, 27, 33, 68 y 125, el área mínima de lote será de 500 m ² , retiro frontal de 6 m, retiros laterales de 3m y posterior de 5 m; cuando se trate de proyectos de más de 10 habitaciones deberá solucionar por si mismo su abastecimiento de agua potable y contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales aprobado por el Ministerio de Salud.		

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Undécimo.- La Zona de Expansión Urbana de Baja Densidad (ZEU-bd) Artículo 32.-

Artículo 32.-

Definición: La zona de expansión urbana de baja densidad tiene por propósito el garantizar los espacios necesarios para albergar a la población futura en condición de menor densidad dado el patrón histórico de fraccionamiento en la zona donde se establece. Son terrenos previstos para el desarrollo de urbanizaciones futuras, siguiendo las normativas técnicas del presente Reglamento y complementariamente por las normas de diseño del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones que no se le opongan. En esta zona se podrá autorizar el desarrollo de proyectos de urbanización.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Undécimo.- La Zona de Expansión Urbana de Baja Densidad (ZEU-bd) Artículo 33.-

Artículo 33.-

Los USOS que son aplicables a la ZEU-bd son los siguientes:

a. USOS PERMITIDOS: 8-18-22-23-28-33-68-76-80-87-88-113-120-122-125-126-131-137-143-149-175-177-178.

b. USOS NO PERMITIDOS O PROHIBIDOS

Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Undécimo.- La Zona de Expansión Urbana de Baja Densidad (ZEU-bd) Artículo 34.-

Artículo 34.-

Los usos permitidos establecidos para la ZEU-bd, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DDU, vía acuerdo municipal, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones de la Ley de Planificación Urbana y otras leyes y reglamentos vigentes.

Variable	Usos		
	Habitacional	Comercial	Servicios
Superficie mínima de Lote (m ²)	350	350	350
Frente Mínimo de Lote (m)	10	10	10
Retiro Frontal mínimo (m)	3	6	6
Retiro Lateral mínimo (m)	-	-	-
Retiro Posterior mínimo (m)	3	3	3
Altura Máxima (pisos)	2	2	2
Altura Máxima (metros)	8	8	8
Cobertura máxima (%)	60	85	85
Área Verde mínima (%)	40	15	15
Requisitos especiales	Todo proyecto de urbanización debe respetar la propuesta de nuevos cuadrantes urbanos; satisfacer su propia demanda de agua potable de	Para lotes menores o iguales a 100 m ² , el retiro posterior será de 2 m.	Para lotes menores o iguales a 150 m ² , el retiro posterior será de 2 m.

Variable	Usos		
	Habitacional	Comercial	Servicios
	conformidad con las disposiciones del SENARA y el Departamento de Aguas del MINAE; contar con planta de tratamiento de aguas residuales.		
	Para los efectos del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, los proyectos de urbanización cederán gratuitamente al uso público un 20% del área total urbanizable para parques y facilidades comunales.		
	Los fraccionamientos de fincas con área mayor o igual a 2000 m ² y donde se propongan más de cuatro lotes a fraccionar, cederán igualmente de forma gratuita un 10% del área total de finca para destinarlos como zonas de parques y facilidades comunales.		

Variable	Usos		
	Habitacional	Comercial	Servicios
Requisitos especiales	Para los usos 4, 13, 24, 27, 33, 68 y 125, el área mínima de lote será de 500 m ² , retiro frontal de 6 m, retiros laterales de 3 m y posterior de 5 m; cuando se trate de proyectos de más de 10 habitaciones deberá solucionar por sí mismo su abastecimiento de agua potable y contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales aprobado por el Ministerio de Salud.		

Artículo 35.-

El propósito de la ZI es mantener y consolidar el espacio concentrado para el desarrollo de actividades industriales, procurando eliminar el conflicto con los usos habitacionales y permitiendo la creación de empleos para el cantón No se permite el desarrollo de proyectos de urbanización en esta zona ni los fraccionamientos de tipo residencial.

Artículo 36.-

Los USOS que son aplicables a la ZI son los siguientes:

a. USOS PERMITIDOS: 5-12-26-44-63-64-66-78-84-93-94-97-100-101-102-103-104-112-115-142-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167.

b. USOS NO PERMITIDOS O PROHIBIDOS

Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.

Artículo 37.-

Los usos permitidos para la ZI deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DDU, vía acuerdo municipal, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en otras leyes y reglamentos vigentes, especialmente las establecidas en el Reglamento de Zonas Industriales en la Región Metropolitana.

Variable	Usos
----------	------

	Comercial	Industrial
Superficie mínima de Lote (m ²)	200	1000
Frente Mínimo de Lote (m)	10	20
Retiro Frontal (m)	3	3
Retiro Lateral (m)	3	3
Retiro Posterior (m)	5	5
Altura Máxima (pisos)	2	2
Altura Máxima (metros)	8	8
Cobertura máxima (%)	65	60
Área Verde mínima (%)	35	40
Densidad máxima	-	-
Requisitos especiales	Para todos los usos deberán confinarse los parqueos dentro del predio.	
	Para los usos industriales deberá incorporarse la zona para carga y descarga, contar con su propio sistema de abastecimiento de agua potable; contar con planta de tratamiento de aguas residuales aprobada por el Ministerio de Salud; contar con un Plan de Manejo de Desechos y un Plan de Salud Ocupacional aprobados por el Ministerio de Salud.	
	Podrán autorizarse alturas mayores a los dos pisos u ocho metros si se obtiene el visto bueno de la DGAC y de la DDU.	
	Para el caso específico de los usos 112, 157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167, el área mínima de lote será de 300 m ² .	

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Décimo Tercero.- La Zona de Renovación Urbana (ZRU)

Artículo 38.-

Artículo 38.-

La ZRU tiene como propósito rehabilitar el área urbana del Barrio Cristo Rey, así como prevenir su deterioro; de igual forma rehabilitar esta zona urbana en términos viales.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Décimo Tercero.- La Zona de Renovación Urbana (ZRU) Artículo 39.-

Artículo 39.-

Los USOS que son aplicables a la ZRU son los siguientes:

a. **USOS PERMITIDOS:** Esta zona se utilizará exclusivamente para la reubicación del Barrio Cristo Rey otorgándole carácter y restricciones de zona Mixta Residencial Comercial y para la ampliación o construcción de nuevas vías públicas.

b. **USOS NO PERMITIDOS O PROHIBIDOS**

Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Décimo Tercero.- La Zona de Renovación Urbana (ZRU) Artículo 40.-

Artículo 40.-

El uso permitido para la ZRU deberá cumplir con la regulaciones mínimas que se establezcan en la Zona Vial y en la ZMRC, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DDU, vía acuerdo municipal, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en otras leyes y reglamentos vigentes que no se le opongan.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Décimo Cuarto.- La Zona de Protección Forestal (ZPF) Artículo 41.-

Artículo 41.-

Definición: La ZPF, establecida de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Planificación Urbana, comprende espacios con bosques o las

áreas de protección que por ley se hayan a ambos lados de los ríos y quebradas y alrededor de los manantiales; asimismo, zonas de riesgo asociadas a los cauces, tales como riesgo de lahares, potencial de deslizamiento y/o inundación. El propósito de esta zona es proteger la cobertura vegetal natural, propiciar su recuperación natural y constituir un retiro de construcción.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Décimo Cuarto.- La Zona de Protección Forestal (ZPF) Artículo 42.-

Artículo 42.-

Los USOS genéricos que son aplicables a la ZPF son los siguientes:

a. USOS PERMITIDOS: 14-114-132.

b. USOS NO PERMITIDOS O PROHIBIDOS

Todos aquellos no incluidos como Usos Permitidos, así como todos los usos que no sean específicamente autorizados por la Ley Forestal.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Décimo Cuarto.- La Zona de Protección Forestal (ZPF) Artículo 43.-

Artículo 43.-

Se establecen requisitos específicos para los usos permitidos que establece el presente Reglamento, de la siguiente forma:

Uso permitido	Requisitos	Instituciones involucradas
14. Áreas protegidas	Aún cuando la ZPF constituye en si un área protegida, podrá establecerse dentro de la ZPF áreas protegidas en otras categorías de manejo, siempre y cuando las restricciones de uso no actúen en detrimento del espíritu de protección forestal y del recurso hídrico que tiene la ZPF.	DDU / Municipalidad MINAE
	Cualquier proyecto de esta naturaleza deberá ser	

Uso permitido	Requisitos	Instituciones involucradas
	avalado por la DDU y aprobado por el Concejo Municipal, en tanto el establecimiento de esta nueva área protegida deberá ser ejecutado por el MINAE.	
114. Mirador	Usos del suelo de esta naturaleza podrán desarrollarse dentro de los límites de la ZPF, sin eliminar cobertura vegetal y cumpliendo con los siguientes requisitos mínimos:	DDU / Municipalidad MINAE
	1. El proyecto deberá ser planificado y dirigido por un profesional en ingeniería forestal, biología, ecología, manejo de recursos naturales o afines.	
	2. El profesional responsable deberá elaborar un plan para el desarrollo del proyecto a la DDU, comprendiendo al menos: Objetivos, Metas, Cronograma de Ejecución, Actividades a realizar, Diseño del las áreas a utilizar, Monitoreo.	
	3. Para cualquiera de los casos, podrán utilizarse únicamente especies (flora y fauna) propias de la zona de vida a la cual corresponden el área donde se propone el proyecto.	
	4. El proyecto debe dirigirse y garantizar la conservación y/o el mejoramiento de la ZPF.	
132. Reforestación	Podrán desarrollarse proyectos de reforestación dentro de los límites de la ZPF, cumpliendo con los siguientes requisitos mínimos:	DDU / Municipalidad
	5. La reforestación deberá ser planificada y dirigida por un profesional en ingeniería forestal.	

Uso permitido	Requisitos	Instituciones involucradas
	6. El profesional citado anteriormente, deberá elaborar y presentar un plan de reforestación a la DDU, comprendiendo al menos: Objetivos, Metas, Cronograma de Ejecución, Especies a Utilizar, Actividades a realizar, Monitoreo.	
	7. La reforestación comprenda únicamente especies propias de la zona de vida a la cual corresponden el área a reforestar.	
	8. El proyecto de reforestación debe dirigirse y garantizar el mejoramiento de la cobertura forestal de la ZPF.	

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Décimo Quinto.- Zonas Verdes de Parque (ZVP) Artículo 44.-

Artículo 44.-

Definición: La ZVP tendrá como propósitos la creación de hitos urbanos dentro de aquellos centros de población en los cuales se ubica; la zona será destinada al uso recreativo, ambiental y cultural de la ciudadanía del cantón y la población en general. Determina además retiros de construcción dada la vocación del suelo o los riesgos asociados a la construcción.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Décimo Quinto.- Zonas Verdes de Parque (ZVP) Artículo 45.-

Artículo 45.-

Para efectos del establecimiento de estas zonas, la Municipalidad podrá adquirir terrenos o inmuebles, siempre y cuando se declare de

previo el bien de utilidad o interés público; podrá canjear y/o concentrar un porcentaje de las áreas comunales de futuros desarrollos urbanísticos para la conformación de las zonas verdes de parque; podrá igualmente intercambiar, reubicar, desplazar, expropiar y/o ceder los terrenos que se consideren necesarios para ubicar esta zona; para tal efecto presupuestará el dinero necesario, podrá así mismo buscar ayudas internas y externas a través de convenios, donaciones u otros medios para la realización del proyecto.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Décimo Quinto.- Zonas Verdes de Parque (ZVP) Artículo 46.-

Artículo 46.-

Los USOS que son aplicables a la ZVP, todos de tipo público, son los siguientes:

a. USOS PERMITIDOS: 10-14-95-124-132-153.

b. USOS NO PERMITIDOS O PROHIBIDOS

Todos aquellos usos que no sean específicamente autorizados por la Ley Forestal y leyes conexas que protegen el recurso forestal y las zonas que este ocupa, se considerarán usos no permitidos o prohibidos.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Décimo Quinto.- Zonas Verdes de Parque (ZVP) Artículo 47.-

Artículo 47.-

Para la ZVP se establecen las siguientes regulaciones:

1. No será permitido desarrollar ningún tipo de instalación cuyo funcionamiento genere aguas residuales.
2. No será permitido verter en las ZVP parque ningún tipo de aguas negras o servidas provenientes de instalaciones colindantes.
3. No se permitirán frente al parque tapias o muros, sólo se aceptarán divisiones abiertas del tipo divisiones naturales (cercas vivas).

4. No se aceptarán accesos viales a lo largo del parque, solo espacios peatonales.

Será excepción a la regla los accesos viales con fines de mantenimiento y la seguridad de los usuarios del parque, concretamente el acceso para vehículos ambulancia, de bomberos, de policía y/o servicios municipales.

5. En los lotes colindantes no serán permitidos establecimientos clasificados como peligrosos, insalubres e incómodos. Ningún uso permitido podrá ser fuente de contaminación o inseguridad para los fines del parque.

6. No se permitirán construcciones en los terrenos colindantes a las áreas de parque urbano que presenten riesgos naturales, sean éstos por las características de los ríos o quebradas, del suelo, la topografía o de estas combinadas.

7. En las parcelas colindantes con el parque, se podrán desarrollar los usos comerciales permitidos para cada una de las zonas donde se ubiquen las parcelas y se permitirá el acceso de usuarios desde el parque.

8. Será permitido dentro de los límites del parque la perforación de pozos y el abastecimiento de agua para fines exclusivamente de abastecimiento público.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Décimo Sexto.- La Zona Vial (ZV) Artículo 48.-

Artículo 48.-

La Zona Vial comprende todas los caminos y carreteras de carácter público, local, regional o nacional que se encuentran en el cantón de Flores y se identifica en el mapa con las siglas ZV.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Segundo.- Zonificación de uso del suelo Capítulo Décimo Sexto.- La Zona Vial (ZV) Artículo 49.-

Artículo 49.-

Se busca por medio de la Zona Vial garantizar que se respeten los espacios para el tránsito de personas y vehículos. En lo particular se norma esta condición en el reglamento de vialidad y transporte.

Artículo 1.-

Se crea como parte de la Municipalidad de Flores la Dirección de Desarrollo Urbano (DDU), que será integrada por los departamentos de Ingeniería, Bienes Inmuebles, Patentes y Catastro. La DDU será responsable de la aplicación del Plan Regulador y asistirá en las decisiones al Alcalde y al Concejo Municipal en lo que se refiera al Plan Regulador; las funciones de la DDU serán establecidas dentro de este mismo reglamento, en tanto sus actividades serán establecidas anualmente, en el Plan Anual Operativo Municipal.

Artículo 2.-

Las funciones de la DDU serán las siguientes:

- a. Crear y ejecutar, de forma eficaz y oportuna, las políticas, planes y programas de renovación urbana, vialidad, transporte, saneamiento ambiental, paisaje urbano, planificación de proyectos y otras, necesarias para la aplicación del Plan Regulador Urbano de Flores.
- b. Crear e implementar sistemas de información geográfica urbana, por medio de los cuales se recopile, sistematice e interprete la información urbana gráfica y alfanumérica del Plan Regulador y que facilite el control en la aplicación del mismo.
- c. Capacitar al personal que se requiera para el manejo y mantenimiento eficaz y efectivo del sistema de información geográfica urbana y para la aplicación de las disposiciones del Plan Regulador.
- d. Tramitar, recibir, evaluar, otorgar y/o rechazar los permisos de construcción, así como los de alineamientos, demoliciones y certificados de uso del suelo.
- e. Vigilar y controlar los procesos de construcción o demolición, así como el estado físico de las edificaciones y la infraestructura.

- f. Controlar el uso no autorizado y verificar la disposición publicitaria.
- g. Vigilar y controlar el uso correcto del suelo en cada una de las zonas que establece el Plan Regulador, de conformidad con las regulaciones que se establecen para cada una de ellas.
- h. Establecer canales de coordinación con las instituciones autónomas y estatales u organizaciones que requiera, cuando las actividades de aplicación del Plan Regulador así lo ameriten.
- i. Definir los instrumentos y procedimientos, sistemas, medios y recursos que permitan llevar a cabo lo establecido en el Plan Regulador, tanto en su conformación institucional, como en su operación, seguimiento y posterior actualización.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Tercero.- Organismos para la aplicación, control y vigilancia del Plan Regulador Capítulo Segundo.- La Junta de Planificación Cantonal
Artículo 3.-

Artículo 3.-

De conformidad con los artículos N° 59 y N° 60 de la Ley de Planificación Urbana, créase la Junta de Planificación Cantonal (en adelante JUPLACA), la cual será el organismo encargado de la aplicación del Plan Regulador. La JUPLACA estará integrada de la siguiente forma:

- a. El Alcalde o su representante
- b. El Director o Coordinador de la DDU
- c. Tres ciudadanos, uno de cada distritos, con no menos de diez años de residir en forma constante dentro de los límites del distrito que representen, anteriores a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan Regulador. Éstos deberán ser postulados por cualquier vecino ante el organismo municipal y serán nombrados por el Concejo Municipal. La vigencia y otras condiciones de nombramiento son las establecidas por el artículo 60 de la Ley de Planificación Urbana.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Tercero.- Organismos para la aplicación, control y vigilancia del Plan Regulador Capítulo Segundo.- La Junta de Planificación Cantonal Artículo 4.-

Artículo 4.-

La JUPLACA se regirá por un reglamento interno que deberá ser previamente aprobado por el Concejo Municipal. Las actividades de la JUPLACA serán programadas anualmente, dentro del Plan Anual Operativo Municipal. Las funciones de la JUPLACA serán al menos las siguientes:

- a. Fiscalizar y verificar la aplicación efectiva y oportuna del Plan Regulador y todas las normas que en él se establezcan.
- b. Verificar la revisión del Plan Regulador cada cinco años a partir de su publicación en *La Gaceta* y durante su periodo de vigencia.
- c. Fiscalizar y verificar la aplicación de normas adicionales que a criterio de la DDU y la Municipalidad, sean adoptadas en forma necesaria para garantizar el cumplimiento de otras normas y políticas establecidas en el Plan Regulador.
- d. Recibir, verificar y canalizar las denuncias sobre violaciones a las normativas del Plan Regulador.
- e. Recibir, canalizar y responder las consultas, aclaraciones o interpretaciones que se hagan a las normas del Plan Regulador.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Tercero.- Organismos para la aplicación, control y vigilancia del Plan Regulador Capítulo Tercero.- Coordinación Interinstitucional
Artículo 5.-

Artículo 5.-

De conformidad con la legislación vigente, la Municipalidad de Flores a fin de garantizar las mejores condiciones de calidad de vida a la población cantonal, así como las condiciones óptimas de salud, seguridad y protección del medio ambiente deberá por medio de la DDU y durante el proceso de revisión de solicitudes para desarrollo de obras, actividades o proyectos, solicitar la cooperación institucional para determinar y/o descartar:

- a. Por medio del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (SENARA), las condiciones de riesgo potencial de contaminación de áreas de recarga o formaciones acuíferas.
- b. Por medio del Departamento de Aguas del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE), la afectación de tomas de agua o pozos existentes ante la eventual apertura de nuevos pozos o tomas, así como retiros.

- c. Por medio de la Dirección General de Aviación Civil, el riesgo de potenciales construcciones para el tráfico aéreo.
- d. Por medio de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) el impacto ambiental potencial y la aplicación de medidas preventivas, de mitigación o de compensación correspondientes.
- e. Por medio del Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes, las condiciones de diseño arquitectónico para nuevas construcciones dentro de las porciones de ZCH.
- f. Por medio del Museo Nacional de Costa Rica, la protección del patrimonio arqueológico cantonal.
- g. Por medio del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), lo relacionado con el empleo de técnicas de manejo y conservación de suelos.
- h. Por medio de otros gobiernos locales (Municipios) las políticas, programas y actividades para el manejo integral de cuencas.
- i. Por medio del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), las condiciones para el desarrollo de proyectos que permitan la mejor integración vial de Flores con su entorno, así como para el manejo de la flota vehicular, entre ellas las de transporte público.
- j. Por medio de la Dirección de Urbanismo del INVU, los retiros correspondientes a las zonas de protección creadas por el artículo 33 de la Ley Forestal N° 7575.
- k. Otras condiciones o situaciones relacionadas con la salud y seguridad humana y ambiental, así como la calidad de vida de los habitantes, por medio de instituciones y agencias del Estado costarricense.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Tercero.- Organismos para la aplicación, control y vigilancia del Plan Regulador Capítulo Tercero.- Coordinación Interinstitucional Artículo 6.-

Artículo 6.-

El proceso de coordinación institucional referido en el artículo anterior, deberá desarrollarse con un estricto cumplimiento de los plazos de resolución que para cada caso establezca la legislación vigente. Asimismo, de conformidad con las normas señaladas por la Ley N° 8220.

Artículo 7.-

El proceso de coordinación comprenderá además:

a) En todos los casos (obras, actividades o proyectos) donde se solicite como requisito el uso de plantas de tratamiento aprobadas por el Ministerio de Salud, el interesado deberá presentar como parte de los requisitos, los documentos legales que establezcan la responsabilidad civil y penal relacionada al mantenimiento del sistema y la presentación de los reportes operacionales del mismo ante el Ministerio de Salud y el Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados, durante toda la vida útil del proyecto.

b) Los desarrollos de tipo residencial bajo la modalidad de urbanización, se permitirán sólo dentro de los límites de la Zona de Expansión Urbana de Alta Densidad, de la Zona de Expansión Urbana de Media Densidad y de la Zona de Expansión Urbana de Baja Densidad. Lo anterior sin detrimento de las facultades municipales de rechazar solicitudes de urbanización de terrenos, establecidas por el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana.

c) Para todas las actividades, obras o proyectos que se pretenda desarrollar dentro de los límites de las Áreas Teóricas de Recarga y la Zona de Reserva Puente de Mulas (delimitadas en el mapa de ordenamiento ambiental), el interesado deberá aportar como parte de los requisitos el visto bueno del proyecto por parte del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (SENARA).

d) Para todas las actividades, obras o proyectos que se pretenda desarrollar dentro de los límites del cantón, donde la altura de las edificaciones o estructuras sea igual o mayor a los dos pisos u ocho metros, el interesado deberá aportar como parte de los requisitos el visto bueno del proyecto por parte de la Dirección General de Aviación Civil (DGAC).

Artículo 1.-

Las edificaciones que no se ajusten a las disposiciones del Plan Regulador, podrán ser objeto de trabajos de transformación, mejoramiento, restauración y/o preservación siempre y cuando no represente un crecimiento del área total construida original mayor al 10% y se obtenga de previo la autorización de la DDU, bajo los procedimientos establecidos o que se puedan adoptar para un caso particular.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Primero.- Transformación de inmuebles, establecimientos peligrosos y protección de zonas Artículo 2.-

Artículo 2.-

Para la explotación de establecimientos clasificados como peligrosos, insalubres e incómodos en virtud de las regulaciones vigentes y cuyas actividades sean no conformes en relación al Plan Regulador, podrán continuar hasta el fin del período por el cual la explotación ha sido autorizada a través de patentes o permisos de funcionamiento, siempre y cuando sus actividades se realicen de total conformidad con las disposiciones legales vigentes aplicables a la actividad; en caso contrario la DDU procederá a ajustar la actividad conforme a las disposiciones que rijan la actividad, teniendo además como fin último a ajustar la actividad a las disposiciones de uso del suelo establecidas en el Plan Regulador.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Primero.- Transformación de inmuebles, establecimientos peligrosos y protección de zonas Artículo 3.-

Artículo 3.-

Cuando una actividad clasificada como peligrosa, insalubre y/o incómoda requiera renovar su permiso de funcionamiento y dentro de una zona no conforme según la zonificación del Plan Regulador, únicamente podrá solicitarse a la DDU una ampliación del permiso de funcionamiento por un periodo no mayor a dos años, con el fin de subsanar las deficiencias de la actividad o permitir al solicitante transferir sus instalaciones a otro emplazamiento en el cual el uso sea permitido. El dictamen que emita la DDU sobre el particular, deberá contar con el aval de la JUPLACA, ser conforme al Reglamento Ambiental de Flores y corresponderá al Concejo Municipal la decisión definitiva respecto a ampliar o no el permiso.

Artículo 4.-

Cuando se autorice la ampliación a que hace referencia el artículo inmediatamente anterior, el interesado quedará sujeto a las disposiciones que establezca la Municipalidad u otras instituciones, para garantizar la salud y seguridad ambiental y humana en el establecimiento y en su entorno de influencia.

Artículo 5.-

Cuando la DDU lo requiera, se podrá solicitar a los desarrolladores de nuevas actividades productivas, posteriores a la entrada en vigencia del presente Reglamento, la ampliación de los requisitos o normativas establecidas en leyes, reglamentos o decretos particulares para garantizar la viabilidad ambiental y humana de la actividad y su conformidad respecto al Plan Regulador y al Reglamento Ambiental de la Municipalidad de Flores. Se podrá solicitar esta ampliación de requisitos a las empresas cuyo inicio de operaciones sea anterior al presente Reglamento, al momento en que se renueven los permisos de funcionamiento u otros en la Municipalidad, a fin de ir ajustando las actividades productivas a las disposiciones y zonificación que establece el Plan Regulador.

Artículo 6.-

Toda nueva construcción en cualquiera de las zonas del Plan Regulador cuyas actividades generen aguas residuales, deberá incluir un sistema de tratamiento para el total de aguas residuales, aprobado por el Ministerio de Salud; asimismo para cualquier uso que se quiera desarrollar en predios cuya área sea mayor o igual a los 500m², deberán contar con un sistema de drenaje para la disposición de las aguas pluviales dentro del límite del predio. A las construcciones actuales de carácter comercial, se les exigirá estos

requisitos en el momento en que se solicite la renovación de la patente. A las construcciones actuales de carácter residencial, se le exigirán estos requisitos al momento en que se soliciten permisos para ampliaciones, mejoras o remodelaciones; todo lo anterior sin perjuicio de otras disposiciones que se establezcan en el Reglamento Ambiental u otras que adopte la Municipalidad.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Segundo.- Certificaciones, permisos, patentes y licencias
Artículo 7.-

Artículo 7.-

Cuando un interesado lo requiera, la Municipalidad por medio de la DDU deberá otorgar el Certificado de Uso del Suelo para un predio o un conjunto de ellos. Para estos efectos, el interesado deberá presentar la solicitud por escrito y cumplir con el procedimiento que defina la DDU para estos fines.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Segundo.- Certificaciones, permisos, patentes y licencias Artículo 8.-

Artículo 8.-

La DDU no otorgará ningún permiso de movimiento de tierra, construcción y/o patentes de funcionamiento para instalaciones o actividades nuevas, cuando el uso solicitado no sea conforme o se trate de un uso no permitido, de acuerdo con lo establecido para cada una de las zonas en el Reglamento de Zonificación. Para el caso de instalaciones y/o actividades existentes cuyo uso sea no conforme, debe aplicarse lo establecido en el Capítulo Primero del Título Tercero del presente Reglamento. De igual manera, la DDU no otorgará ningún permiso de movimiento de tierra, construcción y/o patentes de funcionamiento para instalaciones o actividades nuevas, sin antes contar con la Resolución de aprobación del proceso de evaluación ambiental del proyecto o actividades que otorga la Secretaría Técnica Nacional Ambiental, del Ministerio de Ambiente y Energía.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Segundo.- Certificaciones, permisos, patentes y licencias Artículo 9.-

Artículo 9.-

Para obtener permisos de demolición, deberá cumplirse con lo estipulado en la Ley de Construcciones, el Reglamento de Construcciones y sus reformas.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Segundo.- Certificaciones, permisos, patentes y licencias Artículo 10.-

Artículo 10.-

Para tramitar una solicitud y obtener un permiso de fraccionamiento, el interesado deberá cumplir con el procedimiento y presentar la información que le solicite la DDU de la Municipalidad de Flores. No se otorgarán permisos de fraccionamiento cuando el proyecto se ubique en zonas de riesgo, zonas de uso institucional, zonas verdes de parque o zonas de protección forestal identificadas en el Plan Regulador, zonas de riesgo o reserva establecidas por otras instituciones del Estado mediante leyes o decretos particulares, o bien zonas que a criterio de la DDU representen un riesgo por condiciones ambientales, de salud o seguridad humana o bien cuando se determine que el fraccionamiento podría afectar la correcta aplicación del Plan Regulador y sus zonas.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Segundo.- Certificaciones, permisos, patentes y licencias Artículo 11.-

Artículo 11.-

Los anteproyectos que a la fecha de aprobación del Plan Regulador cuentan con el Visto Bueno del Departamento de Ingeniería, podrán obtener el Certificado de Uso del Suelo, mismo que tendrá una vigencia de un año natural. Para estos casos, la solicitud del Certificado deberá realizarse en los 30 días siguientes a la fecha en que entre en vigencia el Plan Regulador.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Segundo.- Certificaciones, permisos, patentes y licencias Artículo 12.-

Artículo 12.-

A partir de la aprobación y vigencia del presente Plan Regulador y de sus Reglamentos, queda totalmente prohibido otorgar licencias para el funcionamiento de ventas ambulantes; aquellas existentes podrán

seguir funcionando en los sitios autorizados hasta que se agote su periodo de vigencia.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Segundo.- Certificaciones, permisos, patentes y licencias Artículo 13.-

Artículo 13.-

Todo cambio de uso, toda obra de urbanización, renovación urbana, construcción, reparación, ampliación, remodelación o demolición que se desarrolle en el cantón de Flores, deberá contar con el respectivo permiso de la DDU.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Segundo.- Certificaciones, permisos, patentes y licencias Artículo 14.-

Artículo 14.-

Los plazos de resolución para la solicitud de permisos y/o licencias serán los establecidos en la Ley General de Administración Pública.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Segundo.- Certificaciones, permisos, patentes y licencias Artículo 15.-

Artículo 15.-

Los permisos otorgados por la DDU, tendrán una vigencia de un año natural desde el momento de su otorgamiento. Si en el año de vigencia no se han iniciado las actividades para las cuales se solicitó el permiso, el interesado deberá solicitar la renovación del permiso ante la DDU, la cual podrá otorgarse también por un año natural. Si el interesado solicita antes del vencimiento del plazo otorgado, la misma podrá condicionarse o denegarse conforme lo establecidos en la Ley General de Administración Pública.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Segundo.- Certificaciones, permisos, patentes y licencias Artículo 16.-

Artículo 16.-

Posterior a la publicación y entrada en vigencia de este Reglamento, los proyectos aprobados por la Municipalidad conforme a la legislación vigente, tendrán hasta un año natural para llevarse a cabo; de no ser así, el interesado debe tramitar la renovación correspondiente, siempre y cuando el proyecto no contravenga la zonificación establecida en el Plan Regulador y específicamente, con las restricciones establecidas para la zona particular en la cual se proponga.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Tercero.- Sanciones Artículo 17.-

Artículo 17.-

Toda contravención al Plan Regulador y sus reglamentos que sea cometida por el profesional responsable de un proyecto, el propietario del proyecto, por sus representantes legales, cuando se trate de una sociedad, o por cualquier administrado en general, será sancionada de la siguiente forma:

- a) La suspensión por parte de la DDU de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.
- b) La clausura del local, por parte de la Municipalidad, cuando se trate de la instalación de actividades en edificios ya existentes que implican un uso que no concuerda con la zonificación indicada, ya sea un uso no permitido o un uso no conforme, sin perjuicio de responsabilidad penal en que incurra.

Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas en las leyes vinculantes vigentes y/o cualquier otra disposición Legal o Reglamentaria conexas, dictada por la Municipalidad o por el Gobierno Central a través de los tres poderes y/o sus instituciones.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Tercero.- Sanciones Artículo 18.-

Artículo 18.-

El funcionario o empleado de la Municipalidad de Flores que otorgue permisos, patentes, licencias y/o certificados contra las disposiciones de este Reglamento; que impida o haga nula la orden de suspensión o clausura de un local, será despedido de su empleo sin

responsabilidad patronal. Si el funcionario es de elección popular, procederá a la pérdida de su credencial, a juicio del Tribunal Supremo de Elecciones, previa información que éste dispondrá levantar.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Tercero.- Sanciones Artículo 19.-

Artículo 19.-

Se suspenderá la obra que no cuente en el sitio con el permiso de construcción municipal; un juego completo de planos aprobados; original del formulario de permiso de construcción con los sellos y firmas registradas; bitácora de la obra; bitácora ambiental; la hoja de visitas del inspector municipal; y otros documentos que la Municipalidad solicite al interesado para cada caso particular.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Tercero.- Sanciones Artículo 20.-

Artículo 20.-

Se suspenderá toda obra que en el transcurso de la ejecución deje escombros en la vía pública u obstruya el libre tránsito por la vía pública, en este último caso sin tener la autorización de la DDU.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Tercero.- Sanciones Artículo 21.-

Artículo 21.-

El funcionario Municipal que atendiendo la denuncia de un particular o de cualquier dependencia pública, visite una instalación para efectos de realizar la correspondiente inspección, deberá rendir un informe y presentarlo a la DDU la cual tomará la acción correspondiente. Si el funcionario elabora un informe que no se ajusta a la realidad, se le aplicarán las mismas sanciones establecidas en el artículo 77 del presente Reglamento.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Tercero.- Sanciones Artículo 22.-

Artículo 22.-

Cuando la DDU constate la construcción ilegal de edificaciones en situación no conforme o no permitida, se procederá a la demolición de las edificaciones, corriendo los costos de demolición por parte del infractor, sin ninguna responsabilidad por parte de la Municipalidad. Cuando se trate de construcciones en usos permitidos sin el debido permiso Municipal, se suspenderá inmediatamente la obra y se aplicará al infractor una multa equivalente a diez veces el importe de los permisos de construcción. Asimismo, en caso de querer dar continuidad a la obra, proyecto o actividad, el interesado deberá realizar todo el trámite que establezca la DDU para obtener los permisos respectivos.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Tercero.- Sanciones Artículo 23.-

Artículo 23.-

Cuando la DDU constate la operación ilegal de actividades en usos no conformes o no permitidos, se procederá al cierre definitivo del establecimiento. Cuando se trate de actividades dentro de usos permitidos que no cuenten con el permiso de funcionamiento, se procederá al cierre temporal del establecimiento, hasta que cumpla con el trámite respectivo y cancele una multa equivalente a diez veces el importe anual de la patente.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Tercero.- Sanciones Artículo 24.-

Artículo 24.-

Complementariamente, las infracciones al presente reglamento permitirán a la Municipalidad a aplicación de las siguientes medidas administrativas:

- a. Clausura del local: Procederá cuando se instalen, realicen o desarrollen actividades en edificios o construcciones ya existentes que impliquen un uso que no concuerde con la zonificación indicada.
- b. Suspensión de obra: Procederá con toda obra que se ejecute en contravención de la zonificación establecida o por incumplimiento de los requisitos de orden técnico y administrativos exigidos para la misma, pudiendo disponer para estos efectos del auxilio de la fuerza pública. La misma se mantendrá en todos sus efectos hasta tanto el infractor no se ajuste o cumpla las previsiones normativas

comprendidas en el presente reglamento o las disposiciones aplicables al caso concreto.

c. Suspensión de la obra, de las actividades y/o cierre: En caso de riesgo inminente a la seguridad de las personas y bienes, por la naturaleza o estado de la construcción, remodelación u otro de edificaciones, podrá la municipalidad, previa valoración de dicha circunstancia, ordenar la demolición o destrucción de la obra por cuenta y cargo del infractor. En caso de recurrencia, la Municipalidad podrá realizar dicha acción con personal municipal y proceder ejecutoriamente al cobro de los costos o gastos incurridos.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Cuarto.- Recursos Artículo 25.-

Artículo 25.-

Toda resolución administrativa firme que dicte la Municipalidad por medio de las correspondientes dependencias, en lo relativo a permisos de demolición, construcción, ampliación o remodelación, así como en lo pertinente al otorgamiento de licencias de funcionamiento y certificados de usos del suelo, tendrán los recursos que regula el Código Municipal vigente, los cuales deberán ser interpuestos con las formalidades, plazos y en las Dependencias que señala el mismo Código.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Cuarto.- Recursos Artículo 26.-

Artículo 26.-

Toda la comunidad colectiva o individualmente queda legitimada para plantear la denuncia ante la instancia correspondiente, según lo determinen las leyes o reglamentos, cuando la actividad desempeñada en un establecimiento o local no pueda ser efectuada sin causar molestias al vecindario, en violación a las normas del presente Reglamento.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Quinto.- Requisitos para las edificaciones Artículo 27.-

Artículo 27.-

Toda construcción deberá cumplir con los requisitos de alineamiento, línea de construcción, retiros, niveles, alturas y área máxima de construcción fijados por el Departamento de Ingeniería de la Municipalidad, o bien la DDU a partir de la entrada en vigencia del presente Plan Regulador; de esta forma, debe entenderse que:

a. Los requisitos e indicadores generales de dosificación de uso del suelo son las condiciones de aplicación a los usos del suelo urbano, los usos constructivos y los usos de otro tipo de actividades espaciales que afecten el suelo o a las edificaciones.

b. Los requisitos e indicadores urbanos de dosificación de uso del suelo son las condiciones de área mínima y frente a calle pública que se le fijan por sus características espaciales a un lote o finca para que se pueda ser inscrito en el registro público, siendo generalmente idénticas según la zona para todos los lotes y fincas. Sin embargo, la DDU, podrán establecer otras condiciones técnicamente fundamentadas en materia de infraestructura, equipamiento, medio ambiente, servicios, riesgo y vulnerabilidad, usos del suelo, u otras condiciones particulares que presente el sitio, según sea el caso, para garantizar el cumplimiento del Plan Regulador o para salvaguardar la seguridad humana y/o ambiental. De acuerdo con los procedimientos estipulados para cada zona, estos requisitos serán todos los relativos al diseño del sitio y su emplazamiento (retiros, alineamientos, línea de construcción, colindancia, coberturas, alturas, superficie de jardín o arborización mínima, drenajes, niveles), composición urbana, composición arquitectónica, sistemas constructivos, materiales y los que la DDU estime conveniente para mantener la imagen e identidad del sitio.

c. Son objeto de estas condiciones los lotes que el urbanizador, promotor o fraccionador pretenda inscribir, así como los lotes existentes a la fecha de vigencia de este reglamento.

d. Los requisitos e indicadores constructivos de dosificación de uso del suelo son las condiciones que se le fijan a una construcción que se quiere realizar en un lote o sitio determinado. El diseñador deberá cumplir con las normas y prescripciones derivadas del presente reglamento para que el proyecto sea aprobado.

e. Los requisitos e indicadores de actividades de dosificación de uso del suelo son las condiciones de las actividades, usos o prácticas derivadas de la presencia de dinámicas espaciales urbanas o rurales, tales como: el ruido o la contaminación sónica producto del uso de equipos de sonido usados por el comercio o al aire libre, transformadores y otros equipos electromecánicos, altoparlantes u otros; la animación y entretenimiento, actividades culturales y deportivas, fuegos artificiales, conciertos, trepidaciones, sin perjuicio

de las regulaciones existentes para estas actividades. La municipalidad, cuando ello fuere pertinente y no se opusiere a disposiciones legales, podrá emitir normas expresas y específicas sobre la materia a partir de este reglamento.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Quinto.- Requisitos para las edificaciones Artículo 28.-

Artículo 28.-

Alineamientos: Será el que determine el Plan Regulador, por medio del Reglamento de Vialidad y Transporte. En ausencia de regulación expresa para determinada vía será el que establezca la DDU, o en su caso, cuando proceda, el que determine el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el Ministerio de Ambiente y Energía o el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, según corresponda.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Quinto.- Requisitos para las edificaciones Artículo 29.-

Artículo 29.-

La línea de construcción: Es la línea que demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad. Se determina a partir de la suma de la mitad del derecho de vía, más el retiro correspondiente. El alineamiento se traza por medio de una línea paralela a la línea de frente de la propiedad y debe respetarse en forma aérea y subterránea.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Quinto.- Requisitos para las edificaciones Artículo 30.-

Artículo 30.-

El antejardín: Es el retiro frontal determinado por el alineamiento. Esta área implica una restricción para construir, sin que por ello esta porción de terreno pierda su condición de propiedad privada. Al menos el 50% de este espacio de retiro frontal debe mantenerse como área verde. En el área restante del antejardín se permite la construcción de cochera siempre y cuando los elementos estructurales de apoyo del techo o columnas guarden el retiro mínimo de dos metros respecto a la línea de propiedad; sólo la cubierta podrá

sobresalir hasta la línea de propiedad en voladizo. En las secciones laterales paralelas a colindancia no se podrá construir vallas sólidas con altura de más de un metro (1 m) permitiendo hasta un 80% de visibilidad. De requerirse mayor retiro frontal, se indican en el Reglamento de Vialidad y Transporte.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Quinto.- Requisitos para las edificaciones Artículo 31.-

Artículo 31.-

En caso de ampliación vial prevista, el retiro frontal comprenderá la franja de terreno adicional. A esta se el puede dar el uso provisional como antejardines o estacionamiento restringido, o usos comerciales al aire libre que no implique construcción de techos de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento de Vialidad y Transporte del Plan Regulador. Ningún uso provisional podrá salir más allá de la línea de propiedad, no podrán implicar obstáculos para el tránsito peatonal por aceras u otros espacios públicos. Las puertas de acceso batirán hacia el interior de cada inmueble. El uso provisional podrá desarrollar sólo si existe previa autorización de la DDU y en caso de que se autorice, subsistirá en tanto no se usen dichas franjas de terreno; en el momento de que se realice la expropiación el uso de estas franjas, cesará las actividades, sin perjuicio para la Municipalidad. De ejecutarse el proyecto por parte de la Municipalidad u otra institución pública se dará por cumplido lo siguiente:

- a. Cesarán los usos temporales y provisionales.
- b. La Municipalidad o institución que corresponda negociará con el dueño del terreno, el traspaso de las franjas en cuestión a dominio público.
- c. En ausencia de acuerdo entre las partes, se procederá a la Expropiación, de conformidad a lo estipulado en las leyes correspondientes.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Quinto.- Requisitos para las edificaciones Artículo 32.-

Artículo 32.-

Retiros: Para cada zona se establecerán los retiros mínimos. En el caso de carreteras en que el Ministerio de Obras Públicas y

Transportes fije su propio alineamiento prevalecerá el retiro de alineamiento mayor. Los retiros se medirán a partir de la línea de propiedad, lo cual implica expropiación de las fajas o porciones de lotes que queden sin edificar. En los lotes esquineros, el retiro posterior se podrá considerar lateral o viceversa total o parcialmente, de acuerdo con el criterio de la DDU:

a. Frontal: será determinado por el espacio exigido entre la línea de alineamiento y la línea de construcción. Será conforme al que determine el Reglamento de Vialidad y Transporte, o en su defecto las disposiciones que se definen según los requisitos de cada zona en específico en el presente Reglamento.

b. Posterior: es el espacio exigido entre la construcción y la línea posterior del predio. En fincas esquineras podrá tomarse sobre el lado menor o en la esquina interior con una área equivalente. Se podrá eliminar el retiro posterior en lotes que enfrenten a tres calles a juicio de la DDU, siempre y cuando el diseño propuesto satisfaga plenamente, las necesidades de aireación y ventilación de las instalaciones.

c. Lateral: se exige sólo en algunas zonas, según se indica en el Reglamento de Zonificación. En caso de abrirse ventanas laterales deberá seguirse lo estipulado en el Reglamento de Construcciones.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Quinto.- Requisitos para las edificaciones Artículo 33.-

Artículo 33.-

En proyectos que no sobrepasen los dos pisos, el diseñador, a fin de obtener una mejor distribución arquitectónica del proyecto, podrá eliminar el retiro posterior del sitio correspondiente, sustituyéndolo por una área equivalente.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Quinto.- Requisitos para las edificaciones Artículo 34.-

Artículo 34.-

En edificios de más de dos pisos, que se establezcan previo visto bueno de la DGAC y la DDU, se podrá aceptar la misma solución y sustitución del área ya mencionada, siempre que el área correspondiente al retiro posterior sea incrementada en un diez por

ciento, lo cual, quedará sujeto a la aprobación municipal, así como de las autoridades que previamente deban dar su aprobación al diseño, si corresponde.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Quinto.- Requisitos para las edificaciones Artículo 35.-

Artículo 35.-

Área de Cobertura: La cobertura de construcción se establece porcentualmente para cada una de las zonas del plan regulador. La Municipalidad podrá, a cambio de la ampliación del derecho de vía (lo cual afecta la relación % cobertura y área de lote), dar incentivos en altura o área de piso mayor, en cuyo caso no se contará con el terreno de ampliación para el cálculo del área de cobertura. Cuando el interesado acceda a la ampliación vial, la DDU negociará la cobertura en proporción al derecho cedido.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Quinto.- Requisitos para las edificaciones Artículo 36.-

Artículo 36.-

Los edificios pueden construirse hacia arriba o hacia abajo del nivel de referencia. Hacia arriba se regulan por la altura de edificación, dada en metros o en pisos y por el área del piso (o por ambos conceptos) y hacia abajo por la profundidad de sótanos.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Quinto.- Requisitos para las edificaciones Artículo 37.-

Artículo 37.-

Alturas: La medida de altura será cuantificada a partir del punto que dentro del predio sea el que topográficamente este a mayor altura en metros sobre el nivel del mar. Los casos de lotes con dos o más frentes se podrá utilizar el punto medio del lado más alto y hasta el elemento de mayor altura, a fin de salvaguardar las condiciones de seguridad en función de la operación del Aeropuerto Juan Santamaría. Sin embargo, la Municipalidad podrá exigir cambios cuando la altura, aspecto o disposición no resulten a su criterio convenientes, para efectos de la aplicación del Plan Regulador:

a. ALTURA MÁXIMA. El cálculo de altura máxima permitida se hará mediante la siguiente fórmula: $A = V \times C$, donde A = Altura Máxima; V = derecho de vía correspondiente según los establezca el Reglamento de Vialidad y Transporte del PR o la institución correspondiente; C = coeficiente de altura para cada zona establecido por el PR.

Aquella construcción que amplíe el retiro frontal más allá del retiro obligatorio o establecido en el Reglamento de Vialidad y Transporte, para el cálculo de la altura mediante la fórmula indicada, a la variable V (derecho de vía) podrá sumársele el retiro adicional.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Quinto.- Requisitos para las edificaciones Artículo 38.-

Artículo 38.-

Los requisitos de altura máxima de construcción se establecerán por zonas. Los efectos previstos por la DDU, según su criterio técnico y según el estudio de impacto ambiental del proyecto, cuando corresponda, podrán utilizarse para justificar límites a la altura de las edificaciones, considerando:

a. Alturas mínimas o máximas por zonas por efectos estéticos, ya sea por que la Municipalidad pretenda imprimir representatividad o identidad o para inducir a un aprovechamiento mayor de la infraestructura urbana existente o para evitar la proliferación de usos comerciales y de servicios que invaden zonas residenciales que se deban conservar.

b. La existencia de razones especiales, en cuyo caso se establece como límite de altura máxima la que fija el reglamento de construcciones, que es equivalente a una y media veces del derecho de vía de la calle mayor situada frente al predio.

c. La seguridad estructural, determinada según las regulaciones establecidas en el código sísmico.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Quinto.- Requisitos para las edificaciones Artículo 39.-

Artículo 39.-

Área de drenaje y tanque séptico: Es la superficie mínima indicada en metros cuadrados que hay que reservar, por vivienda, para garantizar la infiltración en el suelo del efluente del tanque séptico. Amerita un estudio de uso de suelos y una prueba de precolación, ubicándose en el área de jardín o en el remanente de las áreas impermeables.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Quinto.- Requisitos para las edificaciones Artículo 40.-

Artículo 40.-

Red sanitaria: Toda construcción nueva deberá acatar las disposiciones del AyA en materia de previstas para conexión futura a la red sanitaria.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Quinto.- Requisitos para las edificaciones Artículo 41.-

Artículo 41.-

Sótanos: Los límites de profundidad se establecen para prevenir trastornos en las capas freáticas y para la asegurar la estabilidad de los fondos de placa. Los proyectos de edificios que plantean más de un piso sótano deberán presentar para su aprobación estudios del suelo que incluyan adicionalmente, información sobre los mantos acuíferos y corrientes subterráneas, del terreno y de su entorno inmediato. En ningún caso podrá hacerse una excavación más honda que 6 metros bajo el nivel del lecho del río o quebrada más próxima, medido a partir del nivel del punto de mínima distancia. Se entenderá por sótano el que tiene un nivel en el cielo inferior al nivel de referencia. El área de los sótanos no se tomará como área de piso. El alineamiento de los sótanos lo fijará el derecho de vía propuesto sin retiros, el cual en las vías nacionales será el fijado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y en el resto de vías el que fije la municipalidad.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Quinto.- Requisitos para las edificaciones Artículo 42.-

Artículo 42.-

Las superficies y frentes mínimos estipulados en este reglamento para todas y cada una de las zonas será exigible en lotes o fincas nuevas, producto o resultado de un fraccionamiento al momento de otorgar los permisos correspondientes. Los lotes o fincas ya existentes y cuyas superficies y frentes que tienen estén por debajo de los requisitos mínimos de su zona, tanto en las áreas ya urbanizadas como en las aledañas, podrán permanecer igual o agruparse, sin perjuicio de las facultades municipales para valorar cuando corresponda, el otorgamiento o no de los permisos de construcción en ellos. Las construcciones ya existentes y que no se ajusten a los requisitos establecidos para cada zona, podrán permanecer igual, o modificarse en aras de ajustarse a los requisitos establecidos por el Plan Regulador.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Sexto.- Urbanización y fraccionamiento de terrenos
Artículo 43.-

Artículo 43.-

Cualquier proyecto de urbanización de terrenos que se pretenda desarrollar el cualquiera de las zonas donde esta modalidad de uso es permitida deberá cumplir, como complemento de lo que señale el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y la Ley de Construcciones, con lo siguiente:

- a) Para los efectos del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, los proyectos de urbanización cederán gratuitamente al uso público un 20% del área total urbanizable para parques y facilidades comunales. La ubicación de estas áreas dentro del conjunto residencial serán definidas por la DDU, conforme a las mejores condiciones de localización, seguridad, acceso y paisaje.
- b) El tratamiento del 100% de las aguas residuales deberá garantizarse mediante el uso, operación y mantenimiento de plantas de tratamiento aprobadas por el Ministerio de Salud (ubicación y operación). Como parte de los requisitos para el uso de estos sistemas, el interesado deberá presentar Declaración Jurada rendida ante notario público donde se establezca la naturaleza de la persona física o jurídica que asumirá la responsabilidad por el mantenimiento del sistema y la presentación de los reportes operacionales correspondientes, con la periodicidad que definan el Ministerio de Salud o el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, según corresponda.

c) La Municipalidad de Flores, con el fin de mantener las condiciones óptimas de suministro de agua potable de la población existente al momento de la solicitud del proyecto de urbanización, podrá solicitar al interesado el aporte de la solución al suministro propio de agua potable, de conformidad con los procedimientos legales vigentes. En este sentido, la captación de fuentes de agua para consumo humano y/o la perforación de nuevos pozos, deberá ser previamente autorizada por el SENARA y el Departamento de Aguas del MINAE, respectivamente.

d) La vialidad propuesta por el proyecto deberá ajustarse a las propuestas viales del Plan Regulador, así como a las propuestas que defina el MOPT o bien el INVU a través de otros planes reguladores, para lograr así la integración vial del desarrollo. El diseño de las vías será el que indique el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador, según la jerarquía vial que corresponda.

e) Para el otorgamiento de la licencia municipal de urbanización de terrenos, será requisito indispensable la presentación de la vialidad ambiental para la totalidad del proyecto, otorgada por SETENA.

f) Para la autorización del desfogue pluvial que requiera el proyecto, el interesado deberá presentar un estudio hidráulico que garantice la capacidad ya sea del cauce de dominio público que recibirá las aguas, o bien del sistema de alcantarillado pluvial. El estudio deberá incluir el diseño de las obras civiles necesarias para la conducción, control y desfogue del caudal total de aguas pluviales y deberá obtenerse el visto bueno del Departamento de Aguas del MINAE.

g) El proyecto deberá contemplar la arborización de las zonas verdes y de parque con el uso exclusivo de especies vegetales nativas de la zona de vida correspondiente al cantón de Flores.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Sexto.- Urbanización y fraccionamiento de terrenos Artículo 44.-

Artículo 44.-

Cualquier proyecto de fraccionamiento de terrenos que se pretenda desarrollar el cualquiera de las zonas donde esta modalidad de uso es permitida deberá cumplir, como complemento de lo que señale el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y la Ley de Construcciones, con lo siguiente:

a) Los proyectos de fraccionamientos de fincas con área mayor o igual a 2 000 m² o donde se propongan más de cuatro lotes a

fraccionar, cederán gratuitamente al uso público un 20% del área total de finca para parques y facilidades comunales. La ubicación de estas áreas dentro del conjunto residencial serán definidas por la DDU, conforme a las mejores condiciones de localización, seguridad, acceso y paisaje.

b) Para el otorgamiento de la licencia municipal de fraccionamiento de terrenos, será requisito indispensable la presentación de la vialidad ambiental para la totalidad del proyecto, otorgada por SETENA.

c) Para la autorización del desfogue pluvial que requiera el proyecto, el interesado deberá presentar un estudio hidráulico que garantice la capacidad ya sea del cauce de dominio público que recibirá las aguas, o bien del sistema de alcantarillado pluvial. El estudio deberá incluir el diseño de las obras civiles necesarias para la conducción, control y desfogue del caudal total de aguas pluviales y deberá obtenerse el visto bueno del Departamento de Aguas del MINAE.

d) El proyecto deberá contemplar la arborización de las zonas verdes y de parque con el uso exclusivo de especies vegetales nativas de la zona de vida correspondiente al cantón de Flores.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Sexto.- Incentivos Artículo 45.-

Artículo 45.-

Galerías interiores: El propietario de un edificio que destine una galería interior para un uso público peatonal, la cual será computada como área construida, obtiene el beneficio de aumentar el área máxima de construcción en 1,5 metros cuadrados por cada metro cuadrado de galería.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Sexto.- Incentivos Artículo 46.-

Artículo 46.-

Pórticos: La utilización de pórticos o galerías exteriores integradas a las aceras para uso y disfrute del peatón permitirá aumentar el área de construcción en 2.5 m², por cada metro cuadrado de pórtico, siempre y cuando no signifique una disminución en el porcentaje de área verde en el frente de la propiedad ni una disminución en el área

mínima requerida en cada caso para drenaje séptico. Dichos pórticos podrán ser utilizados como extensión complementaria de la actividad comercial de que se trate, siempre que se mantenga la fluidez del tránsito.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Sexto.- Incentivos Artículo 47.-

Artículo 47.-

Plazuelas y espacios abiertos: El uso en planta baja de espacios abiertos o techados con materiales translúcidos, destinados al uso y disfrute público, tales como plazuelas, fuentes, terrazas, antejardines no obligatorios o ensanches de aceras mayores que el fijado por la línea de construcción, permitirá aumentar el área de construcción en seis metros cuadrados por cada metro cuadrado utilizado en espacios abiertos, siempre y cuando no signifique una disminución en el porcentaje de área verde en el frente de la propiedad ni una disminución en el área mínima requerida en cada caso para drenaje séptico.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Sexto.- Incentivos Artículo 48.-

Artículo 48.-

Los elementos anteriores no constituyen servidumbre urbana permanente, sin embargo, su uso deberá mantenerse, mientras dure la vida útil del edificio.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Cuarto.- Disposiciones adicionales para la aplicación del Plan Capítulo Sexto.- Incentivos Artículo 49.-

Artículo 49.-

La municipalidad podrá autorizar vía acuerdo municipal el incentivo de una reducción en el monto de los impuestos territoriales a cobrar, a aquellos interesados que incluyan de manera voluntaria en sus edificaciones existentes las normas de diseño arquitectónico aplicables a la ZCH. Este mismo mecanismo podrá autorizarse a aquellos predios que resulten "afectados" por las regulaciones de la ZPF.

Artículo 1.-

Requisitos adicionales: para todas las zonas que impliquen residencia concentrada de personas y por tanto de bienes muebles e inmuebles deberá exigirse:

- a. Las condiciones de seguridad en cuanto a hidrantes, plantas de emergencias y señalización.
- b. Respeto y seguimiento estricto a las normas del Código Sísmico.
- c. Respeto y seguimiento a las normas que establezca la Comisión Nacional de Emergencias, si así fuere solicitado por la DDU para zonas con potencial de riesgo o riesgo ambiental conocido.
- d. Respeto y seguimiento estricto a las normas que se establezcan en el Estudio de Impacto Ambiental, para aquellos proyectos que por solicitud de la DDU o las leyes vigentes deban cumplir con la presentación y aprobación previa de este estudio, o del procedimiento de evaluación ambiental de proyectos establecido por la Ley Orgánica del Ambiente y regulador por la SETENA, u otras disposiciones que se establezcan en el Reglamento Ambiental de Flores.

Artículo 2.-

Segregación de lotes: Deberán seguirse los lineamientos establecidos para cada una de las zonas. No se permitirán segregaciones parciales a fin de evitar que en un espacio donde se admitían tres o cuatro viviendas ese número aumente por segregaciones venta – sucesivas. No se permitirán segregaciones sucesivas de predios, de forma que cuando se autorice una segregación por parte de la DDU, la misma pasará a formar parte del archivo municipal para evitar posteriores segregaciones sobre los mismos predios.

Artículo 3.-

En aquellos casos en que los propietarios hayan construido frente a calle pública y que soliciten permiso para construir viviendas, con los requisitos establecidos en las zonas respectivas en la parte posterior del lote, deberán dejar previsto el acceso de ley, lo que implica que al momento de hacer mejoras a la propiedad existente, deberá demolerse el espacio que garantice el ancho de la vía.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Quinto.- Normas finales y transitorias Capítulo Primero.- Normas finales Artículo 4.-

Artículo 4.-

Se declara por parte del presente reglamento como un uso molesto y no conforme todo tipo de actividades comerciales, industriales o de servicios que impliquen contaminación y deterioro del medio ambiente y la calidad de vida en el cantón de Flores, a criterio de la DDU. En aquellos casos en los cuales las actividades sean existentes aplicará lo establecido al efecto; si se tratare de una nueva actividad y esta fuese autorizada en razón de la escala deberán cumplirse con todas las normas legales y reglamentarias a fin de minimizar y mitigar los impactos socio-ambientales negativos que pueda producir, las cuales en caso de no cumplirse implicarán el cierre inmediato de la actividad o establecimiento, conforme a la ley y el debido proceso. Los procedimientos para ejecutar dichas acciones serán dictadas por la DDU y de conformidad con la legislación vigente y el Reglamento Ambiental del cantón Flores.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Quinto.- Normas finales y transitorias Capítulo Primero.- Normas finales Artículo 5.-

Artículo 5.-

Se establece por medio del presente reglamento una política de renovación y recuperación urbana del sector del Barrio Cristo Rey, dirigida a la reubicación de este núcleo de población, en iguales o mejores condiciones a las actuales, con el único objetivo de mejorar su calidad de vida y al mismo tiempo destinar parte del área que actualmente ocupa el Barrio Cristo Rey de Flores a formar parte de la Zona Vial.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Quinto.- Normas finales y transitorias Capítulo Primero.- Normas finales Artículo 6.-

Artículo 6.-

La JUPLACA y la DDU deberán, a los efectos de la implementación y ejecución de las disposiciones establecidas en el presente reglamento, publicitar su contenido por medios idóneos en todo el cantón, garantizando con ello la posibilidad de participación ciudadana, en la formación de la voluntad y fiscalización del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el mismo.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Quinto.- Normas finales y transitorias Capítulo Primero.- Normas finales Artículo 7.-

Artículo 7.-

Para la derogación, modificación, actualización y/o ampliación del plan regulador aplicará lo establecido la Ley de Planificación Urbana y el presente Reglamento. Se exceptúan los siguientes casos:

- a. La variación o la extensión de la línea divisora entre diferentes zonas, podrán hacerse solamente vía acuerdo municipal previo dictamen y estudio técnico de la DDU, con base en el presente reglamento.
- b. La aceptación de nuevos sistemas para el fraccionamiento y la urbanización, zonificación, u otra afectación concreta del espacio, que permita mejorar las disposiciones ya incluidas en el presente Reglamento de Zonificación.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Quinto.- Normas finales y transitorias Capítulo Primero.- Normas finales Artículo 8.-

Artículo 8.-

Denuncia ante instancias: Cuando proceda por haberse violado normas en torno a seguridad, riesgo, peligrosidad, contaminación u otros, la Municipalidad interpondrá las acciones correspondientes ante las instancias oficiales competentes a los efectos de que aquellas tomen las medidas legales pertinentes.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Quinto.- Normas finales y transitorias Capítulo Primero.- Normas finales Artículo 9.-

Artículo 9.-

Régimen de responsabilidad común: La aplicación de las anteriores medidas administrativas no excluyen las responsabilidades personales de orden civil y penal que pudiera generarse en contra del infractor. Serán acreedores a dichas sanciones tanto los infractores como los funcionarios municipales que toleren o permitan por acción u omisión la violación a las disposiciones del presente reglamento.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Quinto.- Normas finales y transitorias Capítulo Primero.- Normas finales Artículo 10.-

Artículo 10.-

Rige: El presente reglamento y sus mapas de zonificación, rigen a partir de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Quinto.- Normas finales y transitorias Capítulo Segundo.- Transitorios Artículo 11.- Transitorio I.

Artículo 11.- Transitorio I.

En un plazo no mayor a tres meses calendario a partir de su publicación en el diario oficial, la municipalidad deberá constituir la Dirección de Desarrollo Urbano como órgano especializado del Plan Regulador y dotarla en este periodo de las instalaciones y los recursos humanos, económicos, tecnológicos y logísticos necesarios para iniciar la ejecución de su gestión.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Quinto.- Normas finales y transitorias Capítulo Segundo.- Transitorios Artículo 12.- Transitorio II.

Artículo 12.- Transitorio II.

Los permisos de construcción otorgados antes de la vigencia del presente Plan Regulador y que hayan agotado su vigencia sin haberse hecho efectivos, deberán tramitarse de nuevo, ajustándose además a las normas comprendidas para la zona respectiva según el presente Reglamento.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Quinto.- Normas finales y transitorias Capítulo Segundo.- Transitorios Artículo 13.- Transitorio III.

Artículo 13.- Transitorio III.

Los inmuebles en los cuales estén construidas residencias unifamiliares, que a la entrada en vigencia del presente reglamento se encontraren ubicadas en zonas de naturaleza industrial y comercial, podrán permanecer en dichas zonas sin que sean permitidas segregaciones para la construcción de nuevas edificaciones, ya sea para nuevas viviendas o bien construcciones que se adicionen a las viviendas existentes.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Quinto.- Normas finales y transitorias Capítulo Segundo.- Transitorios Artículo 14.- Transitorio IV.

Artículo 14.- Transitorio IV.

La JUPLACA deberá ser conformada por la municipalidad dentro del plazo de tres meses calendario a partir de la aprobación y publicación del Plan Regulador, deberá publicitarse la misma a efectos de abrir los canales de participación ciudadana que el caso requiere.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.1 Reglamento de Zonificación Título Quinto.- Normas finales y transitorias Capítulo Segundo.- Transitorios Artículo 15.- Transitorio V.

Artículo 15.- Transitorio V.

Al entrar en vigencia el presente Reglamento de Zonificación, la Municipalidad deberá contar con el Plan Estratégico de Desarrollo Cantonal, por medio del cual se dictará la pauta anual de ejecución de actividades, obras y proyectos necesarios para la aplicación del Plan Regulador Urbano de Flores.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y Transporte 6.2 Reglamento de Vialidad y Transporte

6.2 Reglamento de Vialidad y Transporte

Los caminos de uso público según su función se clasificaran en dos primeros grupos: Red Vial Nacional y Red Vial Cantonal. La jurisdicción del MOPT queda circunscrita y delimitada a las carreteras comprendidas en la Red Vial Nacional, quedando las vías restantes bajo la administración de la Municipalidad de Flores. No obstante, aún lo relacionado con la Red Vial Nacional (planificación, construcción y/o mejoras), señalización, ubicación de paradas de transporte público, ubicación de puentes peatonales y otros, deberá ejecutarse en relación coordinada del MOPT y la Municipalidad, de manera que las acciones que se ejecuten o las medidas que se adopten no

contradigan las disposiciones del Plan Regulador ni las normas de ordenamiento urbano que se éste se originan.

Es de competencia de la Municipalidad de Flores el uso racional de las vías públicas de la Red Vial Cantonal y dictar las medidas necesarias para que este espacio público ofrezca seguridad, salubridad, comodidad y belleza, por lo cual resolverá:

- a. Establecer los derechos de vía y ancho de calzadas.
- b. Dictar los alineamientos en las vías.
- c. Concesionar los permisos de ocupación de la vía pública con el mobiliario urbano (casetas, bancas, basureros, casetas de teléfonos públicos, arborización, etc.), señalización, nomenclatura, mensajes publicitarios, obras provisionales y espectáculos públicos.

En función de lo anterior, se presenta el documento que será publicado en el Diario Oficial *La Gaceta*, por la Municipalidad de Flores, de conformidad con lo establecido en la Ley de Planificación Urbana.

Plan Regulador Urbano - Reglamento de Vialidad y Transporte

La Municipalidad de Flores, con fundamento en la Ley de Planificación Urbana, Nº 4240, del 15 de Noviembre de 1968 y sus modificaciones; el Código Municipal. Ley Nº 7794 del treinta de abril de 1998; la Ley General de Caminos Públicos No 5060 del 27 de agosto de 1972 y sus reformas; promulga el presente Reglamento de Vialidad y Transporte. Este Reglamento regirá a partir de su aprobación y publicación en el Diario Oficial; está complementado supletoriamente en lo no regulado por cualquier disposición legal o reglamentaria conexas que no se le oponga. Forma parte integral de este Reglamento el Mapa de Vialidad existente y propuesta del cantón de Flores.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y Transporte Capítulo Primero.- Fines y objetivos
Artículo 1.-

Artículo 1.-

Fines: Propiciar y mantener un adecuado sistema vial que permita al cantón, funcionar eficientemente, a nivel interno y en su integración con la redes viales de su entorno, encauzando los diferentes flujos motorizados y desminuyendo las molestias a los residentes.

Artículo 2.-

Objetivos: Los objetivos de reglamentar la vialidad y el transporte son:

- a. Establecer un sistema vial que garantice una adecuada integración de las vías públicas cantonales con las vías públicas de su entorno, generando eficiencia en la direccionalidad y uso de las vías.
- b. Garantizar el acceso por vías públicas a todas las zonas establecidas en el Plan Regulador, previendo la construcción de nuevas vías en las zonas de expansión y/o crecimiento urbano y garantizando a nivel global la integración y comunicación eficiente de los centros poblados.
- c. Determinar los derechos de vía, señalización y condiciones de circulación y uso de todas las vías públicas dentro del cantón, bajo el principio de lograr compatibilidad, eficiencia y seguridad en la circulación vehicular y peatonal.
- d. Establecer las rutas y paradas de transporte público, rutas para circulación de vehículos pesados y de cargas peligrosas, zonas de cruce o paso peatonal y otros, necesarios para el ordenamiento vial compatible con la zonificación de uso del suelo.
- e. Establecer las responsabilidades a las instituciones competentes y a la sociedad civil, respecto al uso eficiente y seguro de las vías públicas dentro del cantón, su planificación, construcción, ampliación y mantenimiento.

Artículo 3.-

Definición: Son aquellas vías estructurales que interconectan con las principales carreteras nacionales y que sirven de enlace con los principales centros urbanos (cabeceras cantonales principales), aeropuertos, zonas industriales, zonas de recreo y otras de importancia. Exceptuando las así indicadas en el Mapa de Vialidad, estas vías soportarán y dispondrán la circulación del tránsito pesado y peligroso.

Artículo 4.-

Derecho de vía: Tendrán un derecho de vía de cincuenta metros (50 m), de dos a cuatro carriles, de tres metros con cincuenta centímetros cada uno y dos calles marginales a ambos lados de la calzada de siete metros. Debe reservarse un carril en cada sentido para el paso del transporte público rápido, con paradas a cada mil metros como promedio.

Artículo 5.-

Velocidad: Constituirán las vías de más alta velocidad urbana, entre sesenta y ochenta kilómetros por hora, velocidad de diseño que se usará para el cálculo de características técnicas de vía. En intersecciones la velocidad máxima será de 40 kilómetros por hora.

Artículo 6.-

Retiro: El retiro frontal mínimo será de cinco metros (5 m), los cuales se contarán, una vez que se haya establecido el derecho de vía. En caso de no contar con las vías marginales, se prohíbe el estacionamiento en los espacios de retiro.

Artículo 7.-

Tránsito vehicular: La facultad de tránsito pesado queda a criterio del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, quién bajo su competencia y responsabilidad definirá la capacidad de tránsito y carga de diseño en este tipo de vías.

Artículo 8.-

Definición: Son aquellas vías que sirven de enlace con los principales centros urbanos del Área Metropolitana o cabeceras intercantonales, así como cabeceras interdistritales, no servidas por las vías primarias nacionales. Exceptuando las así indicadas en el Mapa de Vialidad, estas vías soportarán y dispondrán la circulación del tránsito comercial y de transporte público. No se permitirá el tránsito pesado y/o peligroso.

Artículo 9.-

Derecho de vía: Este oscilará entre dieciocho y veinticuatro metros (18 m a 24 m), dependiendo de su ubicación y así indicado en el Mapa de Vialidad. Deben establecerse paradas para el transporte público cada quinientos metros como mínimo.

Artículo 10.-

Carriles y aceras: Tendrán cuatro carriles de tres metros con veinticinco centímetros cada uno, cuando los derechos de vía sean de 18 metros. Cuatro carriles del mismo ancho que en el caso anterior dividido por una isla de zona verde o un carril exclusivo para giros izquierdos si se requiere, cuando el derecho de vía sea de veinticuatro metros (24 m).

Artículo 11.-

Velocidades: Estas carreteras tendrán velocidades de diseño que oscilarán entre los cincuenta y sesenta kilómetros por hora (50-60

km/h). En intersecciones y paso por centros urbanos, la velocidad máxima será de 30 kilómetros por hora.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Tercero.- Vías urbanas secundarias nacionalesArtículo 12.-

Artículo 12.-

Retiro: En estas vías se requiere un retiro mínimo de cinco metros, contados a partir del derecho de vía correspondiente. Se prohíbe el estacionamiento en el derecho de vía.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Tercero.- Vías urbanas secundarias nacionalesArtículo 13.-

Artículo 13.-

Tránsito vehicular: Se permitirá el tránsito liviano y pesado en estas vías.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Cuarto.- Vías urbanas locales primariasArtículo 14.-

Artículo 14.-

Definición: Son aquellas vías que sirven para canalizar los flujos locales (tráfico de los distritos) hacia la red principal, así como las vías de los cuadrantes urbanos de San Joaquín y centros distritales y la nueva vialidad propuesta dentro de áreas a urbanizar; incluye la vialidad propuesta por el Plan Regulador.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Cuarto.- Vías urbanas locales primariasArtículo 15.-

Artículo 15.-

Derecho de vía: El derecho de vía será catorce metros. En zonas industriales, el derecho de vía será de diecisiete metros (17 m) lineales como mínimo. Deben establecerse paradas a cada doscientos metros como mínimo.

Artículo 16.-

Carriles y aceras: Estas vías tendrán un mínimo de dos (2) carriles hasta un máximo de tres metros (3) cada uno y con una zona verde interna de 1.5 m arborizada a ambos lados de la calzada que permita preservar el carácter histórico tradicional de las vías cantonales. Las aceras tendrán 1.5 metros de ancho mínimo, quedando el resto del derecho de vía como zona verde.

Artículo 17.-

Velocidades: Serán las vías de tránsito restringido con velocidades de diseño no superiores a los cuarenta kilómetros por hora (40 km/h).

Artículo 18.-

Retiro: El retiro requerido será de tres metros (3 m) los cuales, se contarán a partir del derecho de vía correspondiente. Otros retiros mayores a los 3 m se establecen de manera específica en la Zonificación del Uso del Suelo.

Artículo 19.-

Tránsito vehicular: No se permitirá el tráfico peligroso ni pesado en estas vías.

Artículo 20.-

Definición: Son aquellas vías colectoras proyectadas para canalizar los flujos desde barrios, urbanizaciones o sectores del cantón de Flores, las cuales tributan hacia la Red Vial Nacional o Vías Urbanas Locales Primarias, cuya integración funcional conforma la estructura vial urbana principal e interdistrital.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y Transporte Capítulo Quinto.- Vías urbanas locales secundarias Artículo 21.-

Artículo 21.-

Derecho de vía: El derecho de vía será de once metros (11 m). Deben establecerse paradas para transporte público cada doscientos metros como mínimo.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y Transporte Capítulo Quinto.- Vías urbanas locales secundarias Artículo 22.-

Artículo 22.-

Carriles y aceras: Estas vías tendrán hasta dos (2) carriles de tres metros (3 m) cada uno y con una zona verde interna de 1.5 m arborizada a ambos lados de la calzada que permita preservar el carácter histórico tradicional de las vías cantonales. Las aceras tendrán un metro veinticinco centímetros (1,25 m) de ancho mínimo, quedando el resto del derecho de vía como zona verde.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y Transporte Capítulo Quinto.- Vías urbanas locales secundarias Artículo 23.-

Artículo 23.-

Velocidades: Serán las vías de tránsito restringido con velocidades de diseño no superiores a los treinta kilómetros por hora (30 km/h).

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y Transporte Capítulo Quinto.- Vías urbanas locales secundarias Artículo 24.-

Artículo 24.-

Retiro: El retiro requerido será de dos metros (2 m) los cuales, se contarán a partir del derecho de vía correspondiente.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Quinto.- Vías urbanas locales secundariasArtículo 25.-

Artículo 25.-

Tránsito vehicular: No se permitirá el tráfico peligroso ni pesado en estas vías.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Sexto.- Vías urbanas locales terciariasArtículo 26.-

Artículo 26.-

Definición: Son todas aquellas vías locales que dan circulación al tránsito vehicular de barrios y/o áreas rurales; son de continuidad limitada y con el tránsito restringido. En ellas es permisible la arborización previo dictamen de la Dirección de Desarrollo Urbano, así como la colocación de reductores de velocidad, siempre y cuando estos cumplan con los requerimientos así establecidos el MOPT.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Sexto.- Vías urbanas locales terciariasArtículo 27.-

Artículo 27.-

Derecho de vía: Tendrán un derecho de vía que oscilará entre los siete y nueve metros (7 m a 9 m) de ancho, dependiendo hacia la vía con la cual se entronque o conecte. Deben establecerse paradas para transporte público cada doscientos metros como mínimo

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Sexto.- Vías urbanas locales terciariasArtículo 28.-

Artículo 28.-

Carriles y aceras: Estas vías tendrán dos (2) carriles de dos metros setenta y cinco (2.75 m) cada uno mínimo, salvo casos excepcionales en que la calzada será de cuatro metros para permitir el paso de dos

vehículos. Las aceras tendrán un metro (1.0 m) de ancho mínimo, quedando el resto del derecho de vía como zona verde arborizada.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y Transporte Capítulo Sexto.- Vías urbanas locales terciarias Artículo 29.-

Artículo 29.-

Velocidades: Serán las vías de tránsito restringido con velocidades de diseño no superiores a los treinta kilómetros por hora (30 km/h).

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y Transporte Capítulo Sexto.- Vías urbanas locales terciarias Artículo 30.-

Artículo 30.-

Retiro: El retiro requerido será de tres metros (3 m) los cuales, se contarán a partir del derecho de vía correspondiente.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y Transporte Capítulo Sexto.- Vías urbanas locales terciarias Artículo 31.-

Artículo 31.-

Tránsito vehicular: Queda vedado terminantemente la circulación de tránsito pesado y peligroso.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y Transporte Capítulo Séptimo.- Servidumbres urbanas y rurales Artículo 32.-

Artículo 32.-

Definición: Son todas aquellas vías que resultan del fraccionamiento de una finca para uso residencial, las cuales dan conexión y paso hacia vías de la Red Vial Nacional y Red Vial Cantonal. La Municipalidad podrá dar trámite a la modificación de estas vías como calle pública en aquellos casos en que el fraccionamiento de la finca sea imposible de realizar con acceso adecuado, o en su defecto se den limitaciones de índole topográfico, geológico, geométrico o de área. La Municipalidad utilizará y dispondrá el trámite de solicitudes de fraccionamiento con este tipo de vías preferentemente en los casos en que existan viviendas ocupadas en la finca al momento de la

solicitud, por el cual se complementa supletoriamente en lo no regulado por cualquier disposición legal o reglamentaria conexas que no se le oponga. En los predios segregados frente a servidumbre sólo se autorizará el uso residencial (caso de la servidumbre urbana) o agrícola (caso de la servidumbre agrícola o rural) y no se permitirá el desarrollo de actividades en modalidad de condominio.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Séptimo.- Servidumbres urbanas y ruralesArtículo 33.-

Artículo 33.-

Derecho de vía: Se aplican las disposiciones del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Séptimo.- Servidumbres urbanas y ruralesArtículo 34.-

Artículo 34.-

Carriles y aceras: Se aplican las disposiciones del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Séptimo.- Servidumbres urbanas y ruralesArtículo 35.-

Artículo 35.-

Velocidades: Serán las vías de tránsito restringido con velocidades de diseño no superiores a los treinta kilómetros por hora (30 km/h).

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Séptimo.- Servidumbres urbanas y ruralesArtículo 36.-

Artículo 36.-

Retiro: El retiro requerido será de dos metros (2 m) los cuales, se contarán a partir del derecho de vía correspondiente.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Séptimo.- Servidumbres urbanas y ruralesArtículo 37.-

Artículo 37.-

Tránsito vehicular: Queda vedado terminantemente la circulación de tránsito pesado y peligroso.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Octavo.- Vías urbanas especiales
Artículo 38.-

Artículo 38.-

Definición: Son vías proyectadas para el desarrollo de "boulevares" o "paseos urbanos", para estimular un desarrollo y recorrido paisajístico, asociados a áreas residenciales, centros históricos y comerciales. Serán también aquellas vías previstas para desempeñar tareas de carga - descarga y recolección de basura bajo horarios especiales de funcionamiento, en áreas comerciales, institucionales o industriales.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Octavo.- Vías urbanas especialesArtículo 39.-

Artículo 39.-

Derecho de vía: Tendrán un derecho de vía mínimo de catorce metros (14 m) de ancho.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Octavo.- Vías urbanas especialesArtículo 40.-

Artículo 40.-

Carriles y aceras: Estarán previstas para el tránsito en un solo sentido, con carril en un ancho mínimo de tres metros con cincuenta centímetros (3,5 m). La disposición de aceras será de hasta cuatro metros (4 m), quedando el resto del derecho de vía para facilidades de aparcamiento Entre el área de aparcamiento y la acera se dispondrá una zona verde de un metro cincuenta centímetros (1,5 m) de ancho, o en su defecto áreas para la circulación de bicicletas.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Octavo.- Vías urbanas especialesArtículo 41.-

Artículo 41.-

Velocidades: Serán las vías de tránsito restringido con velocidades de diseño no superiores a los veinte kilómetros por hora (20 km/h).

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Octavo.- Vías urbanas especialesArtículo 42.-

Artículo 42.-

Retiro: El retiro requerido será de tres metros (3 m) los cuales, a partir del derecho de vía, excepto en las zonas con un retiro mayor, según lo establezca el Reglamento de Zonificación.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Octavo.- Vías urbanas especialesArtículo 43.-

Artículo 43.-

Tránsito vehicular: Queda vedado terminantemente la circulación de tránsito pesado y peligroso.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Noveno.- Senderos peatonales y/o alamedasArtículo 44.-

Artículo 44.-

Definición: Son aquellas vías que servirán exclusivamente para tránsito peatonal.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y TransporteCapítulo Noveno.- Senderos peatonales y/o alamedasArtículo 45.-

Artículo 45.-

Diseño: Estas vías, según su ubicación y la magnitud de los flujos peatonales, deben dar la posibilidad de realizar recorridos peatonales. Deberán prever en los casos así calificados por la Municipalidad de Flores las labores de carga y descarga así como el paso de vehículos de emergencia y de mantenimiento.

Artículo 46.-

Ubicación: Su disposición será única y exclusivamente en áreas de uso para parque, juegos infantiles, áreas de uso comercial, áreas comunales o así dispuestos en el plano de vialidad. En casos excepcionales serán admisibles como acceso único para frentes de vivienda o fincas de uso residencial, siempre que las condiciones de espacio no permitan otra solución vial.

Artículo 47.-

Derecho de vía: Tendrán un derecho de vía mínimo de seis metros (6.0 m) y una calzada de dos metros (2 m) como mínimo. En casos de ubicación dentro de áreas públicas, el requisito del derecho de vía no aplica.

Artículo 48.-

Aceras: Será una sola acera de un metro (1.0 m) de ancho, el resto será zona verde arborizada.

Artículo 49.-

Longitud: Cuando disponga de salida hacia más de una calle de tránsito vehicular su longitud máxima podrá ser de cien metros (100 m), en caso contrario no será mayor a cincuenta metros (50 m). Se exceptúan de esta disposición aquellos casos que la Municipalidad de Flores mediante acuerdo y dictamen técnico de la DDU así lo disponga.

Artículo 50.-

Retiro: El retiro requerido será de tres metros (3 m) los cuales, se contarán a partir del derecho de vía correspondiente, excepto en las zonas donde se establezca un retiro mayor, según lo indique el Reglamento de Zonificación.

Artículo 51.-

Definición: Son aquellas vías reservadas para el tránsito exclusivo de transporte público, el cual podrá ser regulado mediante horario de uso. Se indican estas vías en el mapa de vialidad que es parte integral del presente Reglamento. Deberán prever en los casos así calificados por la Municipalidad de Flores las labores de carga y descarga y paso de vehículos de emergencia.

Artículo 52.-

Diseño: El diseño de estas vías debe prever la integración de los pasos peatonales y de transporte público.

Artículo 53.-

Propósito: Con esta propuesta se pretende crear espacios adecuados para estacionamiento de vehículos automotores con el fin de que los vehículos particulares no ocupen las vías públicas.

Artículo 54.-

Tipos de estacionamientos: Se han definido los siguientes:

a. Estacionamientos públicos: Aquellos espacios abiertos al uso de cualquier conductor. Cuando se ubican en propiedad privada, su uso queda sujeto al pago del servicio. Cuando se ubican en áreas públicas su uso puede ser regulado y cobrado por la Municipalidad.

b. Estacionamientos privados: Aquellos espacios de uso restringido o exclusivo, propiedad de ciertos establecimientos o instituciones para sus clientes o empleados

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y Transporte Capítulo Undécimo.- Estacionamientos Artículo 55.-

Artículo 55.-

Parqueos: Son estacionamientos públicos o privados abiertos no a cubierto.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y Transporte Capítulo Undécimo.- Estacionamientos Artículo 56.-

Artículo 56.-

Garajes: Son estacionamientos públicos o privados cerrados y a cubierto.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y Transporte Capítulo Undécimo.- Estacionamientos Artículo 57.-

Artículo 57.-

Número de espacios: Por cada establecimiento o institución, será el que define el Reglamento a la Ley de Construcciones, las normas de diseño y operación están definidas en el Reglamento para la regulación de estacionamientos Públicos del MOPT. Sin embargo, prevalecerán las siguientes normas en los casos que se enumeran a continuación.

a. ACCESOS Y RETIROS: En ninguna zona se permitirán accesos de estacionamientos a menos de quince metros (15 m) de la esquina. En

lotes esquineros el acceso, siempre que éste se permita de acuerdo con la norma anterior, deberá hacerse sobre la vía menos congestionada, previo estudio de la Municipalidad. En los estacionamientos se exige el antejardín igual que para las construcciones.

b. ESTACIONAMIENTO FRONTAL: Para la construcción de espacios de estacionamiento frontal, se permitirá usar como máximo un ancho correspondiente a dos tercios (2/3) del frente del lote y no menor de tres metros (3 m)=, manteniendo el resto como zona verde, protegida esta última por alguna barrera física que impida claramente su uso como estacionamiento. Cuando el número de espacios, con dimensiones mínimas de 2.50 m x 6.00 m sea mayor de tres, se deberán hacer grupos separados entre sí por zonas verdes de 1.5 m como mínimo. Cuando se trata de una nueva construcción, los espacios o grupos de espacios de estacionamientos deberán ser incluidos en los planos constructivos.

c. En el caso de remodelación, o cambio de jardines a estacionamientos se deberá solicitar el permiso municipal de construcción correspondiente, presentando un croquis anotado, con la ubicación exacta y firmado por un profesional responsable.

d. Bajo ninguna circunstancia se permite el uso de espacios de acera para estacionamiento. Cuando el edificio sobrepase los seis estacionamientos frontales deberá indicarse claramente la entrada peatonal que no será menor a 1.50 m de ancho.

e. Debe marcarse claramente la separación entre los espacios de estacionamiento y la acera, con línea pintada en el pavimento en color amarillo.

f. En ningún caso podrá modificarse la acera para dar acceso a un estacionamiento, únicamente obras parciales para salvar el obstáculo que en estos casos signifique la cuneta.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y Transporte Capítulo Undécimo.- Estacionamientos Artículo 58.-

Artículo 58.-

Se permiten estacionamientos públicos o privados bajo techo sólo en aquellas zonas en que el Reglamento de Zonificación lo establezca y con las regulaciones que se indiquen en el mismo.

Artículo 59.-

Las vías propuestas tendrán las siguientes características:

Vía	Carriles		Marginales		Derecho de vía en metros lineales						DPP	VP Km/h	
	Q	Dm c/u- ml	Q	C	Min	Max	C Min	Av Min c/u	Ac Min c/u	Re Min			
Vpn	2-4	3.5	2	7	--	50	3.5	1.5	2.5	5.0	1000	60-80	
Vsn	4	3.25	--	--	18	24	3.25	2.25	2.0	5.0	500	50-70	
Vpl	2	3.0	--	--	14	17	3.0	1.0	1.5	3.0	200	40	
Vsl	2	3.0	--	--	11	--	3.0	0.75	1.25	2.0	200	30	

Vía	Carriles		Marginales		Derecho de vía en metros lineales						DPP	VP Km/h	
	Q	Dm c/u- ml	Q	C	Min	Max	C Min	Av Min c/u	Ac Min c/u	Re Min			
Vil	1.2	2.75	--	--	7	9	2.75	0.75	1.0	2.0	200	30	
Sur	--	--	--	--	6	--	4.0	--	1.0	2.0	--	30	
Vue	1	3.5	--	--	14	--	3.5	1.5	4.0	3.0	--	20	

Q: Cantidad de carriles (a cada lado)

Dm: Dimensión

C: Calzada (a cada lado)

Mín: Mínimo	Máx: Máximo	C Mín: Carril mínimo (ancho)
Av Mín: Área verde mínima (ancho a cada lado)	Ac Mín: Acera (ancho mínimo)	Re Mín: Retiro mínimo
DPP: Distancia Promedio de Paradas	VP: Velocidad promedio	Vpn: Vía Primaria Nacional
Vsn: Vía Secundaria Nacional	Vpl: Vía Primaria Local	Vsl: Vía Secundaria Local
Vtl: Vía Terciaria Local	Sur: Servidumbre Urbana-Rural	Vue: Vía Urbana Especial

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y Transporte Capítulo Décimo Tercero.- Terminal de transporte público
Artículo 60.-

Artículo 60.-

Fines: Descongestionar el sector central de San Joaquín y su entorno inmediato de la presencia de autobuses, taxis y paradas de éstos, brindando con ello más realce al tránsito peatonal y a la actividad comercial y de servicios comunales e institucionales que se prestan en el cuadrante urbano, en un ambiente más sano y de mayor seguridad al peatón.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y Transporte Capítulo Décimo Tercero.- Terminal de transporte público Artículo 61.-

Artículo 61.-

Para lo dispuesto en el artículo anterior, la Municipalidad de Flores y el MOPT, conforme a lo que proyecta el presente Plan Regulador, habilitarán aquellas áreas de dominio público o privado que aparecen reservadas a tal fin.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.2 Reglamento De Vialidad y Transporte Capítulo Décimo Tercero.- Terminal de transporte público Artículo 62.-

Artículo 62.-

Ubicación espacial: Se ubicará en uno de los sectores identificados como Zona Institucional, concretamente hacia el oeste del cantón, entre el Complejo de Ciencias Forenses, el Colegio Técnico Vocacional y el Cementerio actual.

Artículo 63.-

Diseño de la terminal: En el presente Reglamento, la terminal se conceptúa no solamente como el sitio de abordaje del transporte público, sino como núcleo incentivador del desarrollo de actividades urbanas en las zonas de su ubicación. Por lo anterior, su diseño debe buscar la formación de un centro urbano polifuncional de alta densidad y con posibilidades de su futuro crecimiento, buscando la compatibilidad con actividades comerciales y de servicios.

Artículo 64.-

Componentes mínimos de las terminales: Debe contar con las siguientes facilidades mínimas, previendo su ampliación futura:

- a. Área para estacionamiento y maniobras de las unidades de transporte público de acuerdo con el volumen esperado de servicio.
- b. Áreas de andenes o aceras para abordaje de acuerdo con la cantidad estimada de pasajeros.
- c. Área de espera para los pasajeros con la ubicación de servicios mínimos (Información, servicios sanitarios, bancas, venta de tiquetes, teléfonos, etc.) de acuerdo con el tipo de terminales.
- d. Espacio de unidades de transporte: estará prohibido el estacionamiento en las calles adyacentes a la terminal.
- e. Área para llegada y salida de taxis
- f. Área destinada al comercio
- g. Área para autoridades y seguridad de los usuarios

6.3 Reglamento Ambiental

Con el fin de dotar a la Municipalidad de Flores de los instrumentos necesarios para garantizar la sostenibilidad de las actividades productivas del cantón, actuales y futuras, así como el aprovechamiento eficiente y responsable de los recursos naturales, sin comprometer con ello la posibilidad de que las generaciones futuras disfruten del mismo aprovechamiento, se establece a continuación el Reglamento Ambiental del cantón de Flores.

Este Reglamento tiene su fundamento en el marco legal vigente para Costa Rica y busca entre otras cosas regular las actividades productivas existentes y futuras en términos de su eficiencia y responsabilidad ambiental, asimismo contribuir a la recuperación de los recursos naturales degradados y garantizar la protección de los existentes.

Plan regulador Urbano - Reglamento ambiental

De conformidad con el artículo 50 de la Constitución Política de la República de Costa Rica, la Ley Orgánica del Ambiente 7554 y en uso de las facultades que le confieren el artículo 4º el Código Municipal, a la Municipalidad y sus órganos, a la Comunidad de Flores y sus organizaciones de base:

Considerando:

- 1.- Que existen una serie de factores que se articulan y provocan la degradación de los recursos naturales y del medio ambiente en general.
- 2.- Que el cantón de Flores no se ve excluido de los problemas ambientales y sanitarios que afectan al territorio nacional y en especial a la Gran Área Metropolitana.
- 3.- Que el manejo inadecuado de los desechos sólidos, gaseosos y líquidos provenientes de diferentes actividades humanas es uno de los factores de mayor incidencia negativa sobre la biosfera.
- 4.- Que es responsabilidad de la municipalidad de Flores velar por el cumplimiento del artículo 50 de la constitución política y crear las mejores condiciones ambientales para el desarrollo de la vida al interior del cantón.
- 5.- Que el mejoramiento del nivel de vida tiene relación directa con la calidad del medio ambiente en la cual se desenvuelve el ser humano
- 6.- Que existen mecanismos técnicos y legales de prevención, corrección, mitigación y recuperación ambiental.

7.- Que el Plan Regulador del cantón de Flores, establece dentro de la clasificación de Usos del Suelo, áreas destinadas a la protección de los recursos naturales y zonas de uso urbano regulado y controlado

LA MUNICIPALIDAD DE FLORES

DECRETA:

REGLAMENTO AMBIENTAL DE LA MUNICIPALIDAD DE FLORES

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento Ambiental Capítulo Primero.-
Disposiciones generales
Artículo 1.-

Artículo 1.-

Objetivos: Dotar a los habitantes del cantón de Flores y a la Municipalidad de Flores, de los instrumentos y mecanismos necesarios para armonizar las actividades productivas existentes y futuras con el medio ambiente, en función de mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento Ambiental Capítulo Primero.-
Disposiciones generales Artículo 2.-

Artículo 2.-

Principios: Los principios básicos y fundamentales de este Reglamento son los siguientes:

- a. El derecho universal de todo ser humano a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado.
 - b. La necesidad del cantón por mejorar su calidad ambiental en general, de tal manera que se garantice al mismo tiempo una mejor calidad de vida para sus habitantes.
 - c. La obligación del organismo Municipal de velar por el cumplimiento de las normas, leyes y regulaciones de tipo ambiental y sanitario que rigen para toda la nación, dentro de su jurisdicción territorial.
 - d. La necesidad de armonizar las actividades humanas productivas con los usos del suelo establecidos en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.
-

Artículo 3.-

Definiciones: A efectos de la aplicación del presente reglamento, se entenderá por:

- a. **ACCVC:** Área de Conservación de la Cordillera Volcánica Central
- b. **Ambiente:** Sistema constituido por los diferentes elementos naturales que lo integran y sus interacciones e interrelaciones con el ser humano.
- c. **Agua Residual:** Agua que ha recibido un uso y cuya calidad ha sido modificada por la incorporación de agentes contaminantes; puede clasificarse en: aguas negras, aguas de proceso, aguas jabonosas y aguas grasosas.
- d. **Auditoria Ambiental:** Verificación de la eficiencia del sistema de gestión ambiental (incluyendo control, la rehabilitación, medidas del plan de gestión ambiental, monitoreo, etc.). Sirve además de instrumento para calificar el desempeño de los consultores encargados de elaborar y ejecutar el proyecto. Esta auditoria deberá ser efectuadas por un ente externo al proyecto y a la entidad estatal que efectúa el control ambiental del proyecto.
- e. **Biodiversidad:** Variabilidad de organismos vivos de cualquier fuente, ya sea que se encuentren en ecosistemas terrestres, aéreos, marinos, acuáticos o en otros complejos ecológicos. Comprende la diversidad dentro de cada especie, así como entre las especies y los ecosistemas de los que forma parte.
- f. **Bitácora Ambiental:** Cuaderno oficial de anotaciones ambientales de un proyecto, certificado por la SETENA, donde el responsable ambiental del proyecto deberá anotar los detalles sobre la implementación de procedimientos e instrucciones ambientales definidas para el proyecto en el plan de gestión ambiental.
- g. **CCA:** Coordinadora Cantonal Ambiental
- h. **Contaminante:** cualquier sustancia o material que modifique las características físicas y/o químicas del agua, aire o suelo.
- i. **Impacto Ambiental:** Efectos que provoca una actividad o proyecto sobre las condiciones del ambiente natural, económico y social.

j. **Degradación Ambiental:** Proceso paulatino de pérdida de la calidad y riqueza de los recursos naturales, del medio físico, biológico y social.

k. **Desechos:** Toda sustancia u objeto mueble, deficiente, inservible, inutilizado o sin uso directo (incluyendo los residuos de sustancias puras), cuyo propietario quiere deshacerse del mismo o es obligado según leyes nacionales. Se incluyen los subproductos o restos de tratamientos. Estos desechos pueden ser ordinarios o especiales también llamados peligrosos, en cualquiera de los estados de la materia.

l. **Desecho Especiales o Peligrosos:** Incluye a los desechos sólidos, líquidos o gaseosos, patógenos, tóxicos, combustible, inflamable, explosivo, volatizable y radiactivo. Se incluyen en esta definición los objetos o elementos que por su tamaño, volumen o peso, requieren un manejo especial.

m. **Desecho Ordinario:** Son aquellos desechos sólidos, gases, líquidos fluidos y pastosos que no requieren de tratamiento especial antes de ser dispuestos.

n. **Estudio de Impacto Ambiental:** Estudio técnico que permite identificar y predecir los efectos sobre el ambiente que ejercerá una actividad, obra o proyecto determinado, cuantificándolo y ponderándolo para conducir a un dictamen que apruebe o rechace el proyecto, así como las recomendaciones para que se enmienden las fallas en que se hubiere ocurrido. Incluirá los efectos específicos, la evaluación global de los mismos, las alternativas de mayor beneficio ambiental, un programa de control y mitigación de los efectos negativos y un programa de monitoreo.

o. **Evaluación de Impacto Ambiental:** Es un proceso de análisis comparativo, científico-técnico, biótico y abiótico, social, legal, de costos ambientales e interdisciplinario, de los efectos de un proyecto, obra o actividad de desarrollo, de infraestructura, comercial o de servicios, puedan producir en su interrelación con el ambiente, así como la propuesta de un programa de gestión ambiental que incluya las medidas y acciones para prevenir, corregir o minimizar y compensar tales efectos.

p. **Gestión Ambiental:** Conjunto de acciones coordinadas que buscan realizar actividades productivas y de desarrollo, provocando el menor impacto ambiental negativo posible.

q. **Inspección Ambiental:** Visita de carácter periódico para determinar el nivel de afectación de un proyecto o actividad productiva al medio ambiente, así como para determinar el nivel de

cumplimiento de sus compromisos y deberes ambientales, ejecutada por las autoridades competentes.

r. **MINAE:** Ministerio del Ambiente y Energía

s. **Monitoreo Ambiental:** Consiste en la supervisión y vigilancia de la calidad de los elementos del medio ambiente, comprometidos en el EsIA, durante la instalación, desarrollo y clausura del proyecto.

t. **Organización Civil:** Cualquier agrupación sin fines político-electorales o institucionales, cuyo objetivo es velar por los derechos y deberes de los ciudadanos y particularmente de su comunidad.

u. **Plan de Gestión Ambiental:** Conjunto de operaciones técnicas y actividades gerenciales que tienen como objetivo asegurar que el proyecto opere dentro de las normas legales, técnicas y ambientales exigidas, minimice sus efectos e impactos ambientales y atienda a otros objetivos empresariales como mantener una buena relación con la comunidad.

v. **Plan Regulador:** Instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

w. **Planta de tratamiento:** sistema de manejo de aguas negras, jabonosas, de desecho o cualquier sustancia contaminante, en donde usualmente se incorpora oxígeno y se precipitan sólidos disueltos.

x. **Proyecto Ambiental:** Actividad o conjunto de actividades, dirigidas a la protección, recuperación, control, educación y divulgación ambiental.

y. **Proyecto Urbano:** Construcción u operación de una actividad o conjunto de actividades que implican la transformación del paisaje.

z. **Recuperación Ambiental:** Proceso mediante el cual se busca mejorar las condiciones ambientales degradadas de un área determinada, a través de la implementación de medidas de control y rehabilitación de las condiciones naturales, existentes previo a la degradación ambiental sufrida.

aa. **Responsable Ambiental del Proyecto:** Persona física o jurídica, nacional o extranjera responsable de dar cumplimiento a los compromisos ambientales del EIA y del plan de gestión ambiental de éste.

bb. **Servicios ambientales:** los que brindan el bosque y las plantaciones forestales y que inciden directamente en la protección y el mejoramiento del medio ambiente. Son los siguientes: mitigación de gases de efecto invernadero, (fijación, reducción, secuestro, almacenamiento y absorción), protección del agua para uso urbano, rural o hidroeléctrico, protección de la biodiversidad para conservarla y uso sostenible, científico y farmacéutico, investigación y mejoramiento genético, protección de ecosistemas, formas de vida y belleza escénica natural para fines turísticos y científicos.

cc. **SETENA:** Secretaría Técnica Nacional Ambiental

dd. **UTAM:** Unidad Técnica Ambiental Municipal

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Segundo.-
Organización administrativa municipal para la gestión ambiental
Artículo 4.-

Artículo 4.-

El sistema de gestión ambiental del cantón de Flores se compone de los siguientes órganos:

a. Comisión de Asuntos Ambientales Municipal, designada conforme lo establece el artículo 49 del Código Municipal

b. Unidad Técnica Ambiental Municipal (UTAM)

c. Comité Cantonal Ambiental como órgano de representación de Participación Ciudadana

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Segundo.-
Organización administrativa municipal para la gestión ambientalArtículo 5.-

Artículo 5.-

Se crea como parte de la Municipalidad de Flores la Comisión Ambiental Municipal, la cual será un órgano de carácter político creado de conformidad con el artículo 49 del Código Municipal.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Segundo.-
Organización administrativa municipal para la gestión ambientalArtículo 6.-

Artículo 6.-

La Comisión de Asuntos Ambientales Municipal será nombrada por el Presidente (a) del Concejo Municipal y estará integrada por tres regidores, dos representante de la Sociedad Civil, un representante del Ministerio de Ambiente y Energía y el Coordinador de la UTAM, quienes asumirán una función de asesores en la materia. Los integrantes deberán ser electos de acuerdo con su perfil profesional o conocimiento sobre la problemática ambiental del cantón. La comisión podrá ser disuelta por el Concejo Municipal en su totalidad o parcialmente, en caso de demostrarse incapacidad en su función, situación que implicará el nombramiento de nuevos miembros. La comisión será electa por el mismo período que el Concejo Municipal y sus miembros podrán reelegirse de manera consecutiva.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Segundo.- Organización administrativa municipal para la gestión ambientalArtículo 7.-

Artículo 7.-

Serán funciones de la Comisión de Asuntos Ambientales Municipal las siguientes:

- a. Identificar y proponer acciones, obras o proyectos para el rescate y conservación del ambiente natural y humano en el cantón.
- b. Proponer y/o desarrollar actividades para promover una nueva cultura ambiental y de desarrollo sustentable que coadyuve al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.
- c. Garantizar la aplicación de las leyes y reglamentos vigentes en materia ambiental en su aplicación ejecución y control, en coordinación con al UTAM.
- d. Identificar programas que integren al sector privado y comunal en la gestión ambiental para obtener un mayor impacto en las acciones.
- e. Identificar y proponer programas de educación ambiental en los diferentes niveles educativos del cantón.
- f. Proponer las políticas ambientales para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.
- g. Promover espacios para la participación de las comunidades en la formulación y ejecución de proyectos por medio de audiencias públicas, foros, talleres, etc.

- h. Posibilitar la participación de las comunidades respectivas en la evaluación de los Estudios de Impacto Ambiental sobre proyectos específicos.
- i. Fijar pautas para las negociaciones sobre medidas de mitigación y compromisos ambientales, en conjunto con la UTAM.
- j. Fijar las pautas y procedimientos para la aplicación eficaz, eficiente y oportuna de los controles y mecanismos de inspección ambiental, tanto de las actividades nuevas como de las actividades productivas en desarrollo y sus instalaciones, como mejor medio para la aplicación real de las medidas de control ambiental que establezca la UTAM o la SETENA.
- k. Elaborar y presentar un Plan Anual de Trabajo ante el Concejo Municipal.
- l. Servir como órgano de consulta al Concejo Municipal cuando este lo requiera.
- m. Recibir y facilitar el trámite respectivo a las denuncias que se presenten en materia ambiental.
- n. Establecer políticas, acciones y un proceso de evaluación permanente del componente ambiental en la gestión municipal para que responda a las demandas y expectativas de sus habitantes.
- o. Elaborar y proponer al Concejo Municipal una política de incentivos dirigida al mejoramiento del desempeño ambiental de los proyectos y actividades productivas, sobre protección o mejoramiento de recursos naturales, ahorro energético, reducción, reutilización y/o reciclaje de desechos, ahorro de los consumos de agua potable, disposición de aguas pluviales, salud y seguridad ocupacional, entre otros.
- p. Solicitar cooperación a instituciones afines para fortalecer la gestión ambiental, evaluar proyectos, realizar labores de monitoreo u otras actividades durante la ejecución de los proyectos o actividades humanas dentro del cantón.
- q. Elaborar y proponer al Concejo Municipal una política de mejoramiento del desempeño ambiental de las actividades de la Municipalidad.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento Ambiental Capítulo Segundo.- Organización administrativa municipal para la gestión ambiental Artículo 8.-

Artículo 8.-

Se crea como parte de la estructura de la Municipalidad de Flores la Unidad Técnica Ambiental, en adelante denominada UTAM. Será una dependencia administrativa de la Municipalidad de Flores.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Segundo.-
Organización administrativa municipal para la gestión ambientalArtículo 9.-

Artículo 9.-

La UTAM estará integrada por cuatro miembros de la siguiente forma:

- a. Un coordinador General, profesional en un campo afín al manejo de los recursos naturales, el ordenamiento territorial o la planificación, o bien con la experiencia reconocida que lo califique para desempeñarse como gestor ambiental del cantón.
- b. Tres profesionales que se distribuirán en las siguientes áreas: para el medio físico un profesional en Geología, Geografía o afines; para el medio biótico un profesional en biología, ecología o afines; para el medio social un profesional en sociología, geografía social o planificación social.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Segundo.-
Organización administrativa municipal para la gestión ambientalArtículo 10.-

Artículo 10.-

Los profesionales que integren la UTAM serán elegidos y contratados por Acuerdo del Concejo. Su nombramiento deberá realizarse a través de un concurso que el órgano municipal deberá realizar y tendrá el carácter de una contratación profesional administrativa.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Segundo.-
Organización administrativa municipal para la gestión ambientalArtículo 11.-

Artículo 11.-

Funciones de la Unidad Técnica Ambiental Municipal: Serán funciones de la Unidad Técnica Ambiental las siguientes, sin menoscabo de cualquier otra que le asigne el Concejo Municipal o la Alcaldía.

- a. Como parte del procedimiento con el cual se otorgarán los permisos de construcción de proyectos u obras nuevas, tendrá la

responsabilidad de otorgar el visto bueno en términos ambientales. Este visto bueno se otorgará única y exclusivamente cuando se verifique por escrito que se ha aprobado el proceso de evaluación ambiental del mismo establecido y regulado por la SETENA y que tal aprobación se encuentra vigente a la fecha de su solicitud en todos sus alcances.

b. Cuando tramite otorgar y renovar las patentes de funcionamiento, deberá verificar que el interesado cuente con un Plan de Manejo de Desechos y con un Plan de Salud Ocupacional aprobado por el Ministerio de Salud y refrendado por el INS, cuando corresponda según la normativa vigente.

c. Previa justificación técnica podrá solicitar estudios o temas adicionales a los proyectos nuevos durante su trámite de ejecución del proceso de EIA con la SETENA, para garantizar la viabilidad ambiental.

d. Previa justificación técnica podrá solicitar estudios adicionales a los procesos productivos en operación, cuándo estos tramiten la renovación de sus permisos de funcionamiento o la solicitud de permisos nuevos (remodelaciones, otros), los cuales deberán ser aprobados por la UTAM o por las instituciones del Estado competentes, con el único fin de garantizar la salud y seguridad humana y ambiental de las actividades.

e. Ejecutar las actividades de inspección de los proyectos nuevos (durante su construcción, operación y/o cierre) con el fin de verificar el cumplimiento de las normas del Plan de Gestión Ambiental del mismo cuando corresponda, o en ausencia de éste para verificar con su propio criterio técnico que las actividades se desarrollan en condiciones adecuadas y que garanticen la salud y seguridad ambiental y humana.

f. Elaborar un reporte de cada visita de inspección que incluya el nombre del proyecto, su número de expediente, la hora de inspección (inicio y fin), un resumen de los aspectos observados en la inspección y una evaluación del cumplimiento de las normas del Plan de Gestión Ambiental cuando corresponda.

g. Participar en forma conjunta con la SETENA en las inspecciones que esta Secretaría realice a los proyectos nuevos en cualquiera de sus fases dentro de los límites del cantón.

h. Ejecutar las actividades de inspección de los procesos productivos existentes, con el fin de verificar el cumplimiento de las normas del Plan de Manejo de Desechos y el Plan de Salud Ocupacional del mismo cuando corresponda, o en ausencia de éste para verificar con

su propio criterio técnico que las actividades se desarrollan en condiciones adecuadas y que garanticen la salud y seguridad ambiental y humana.

i. Elaborar un reporte de cada visita de inspección que incluya el nombre del proyecto, su número de expediente, la hora de inspección (inicio y fin), un resumen de los aspectos observados en la inspección y una evaluación del cumplimiento de las normas del Plan de Manejo de Desechos y el Plan de Salud Ocupacional cuando corresponda.

j. Participar en forma conjunta con el Ministerio de Salud en las inspecciones que éste realice a los procesos en operación, incluyendo fases de cierre, dentro de los límites del cantón.

k. Recibir, tramitar, evaluar y responder las denuncias que en materia ambiental o de salud y seguridad ocupacional se presenten dentro del territorio cantonal.

l. Solicitar a la Dirección de Desarrollo Urbano la suspensión y/o clausura de un proyecto, un proceso de producción u otra actividad humana, cuando verifique técnicamente que las mismas están provocando un daño ambiental o humano, o bien que tienen el potencial de desarrollarlo en caso de continuar sus actividades.

m. Emitir dictámenes sobre aquellos asuntos que le sean sometidos por parte del Concejo Municipal, de la Alcaldía o la DDU.

n. Aplicar en todos sus extremos el presente reglamento y llevar un registro de los casos que le competan o le sean remitidos por parte de las autoridades municipales.

o. Mantener una relación y una coordinación directa de sus acciones con la Comisión Ambiental Municipal, la Dirección de Desarrollo Urbano y los organismos coordinadores cantonales.

p. Garantizar las aplicaciones de las leyes y reglamentos que en materia ambiental se encuentren vigentes en el cantón y en el país.

q. Elaborar, presentar ante el Concejo y cumplir con plan de trabajo anual.

r. Coadyuvar en la realización de actividades de extensión tales como festivales, talleres, educativas y otras.

s. Elaborar, instalar y aplicar el Sistema de Manejo de los Desechos Sólidos, Líquidos y Gaseosos (emisiones) a nivel cantonal.

- t. Diseñar medios de comunicación y divulgación sobre aspectos y proyectos ambientales.
- u. Diseñar un sistema de documentación sobre los procedimientos y trámites de control ambiental y su implementación.
- v. Organizar actividades sobre el tema ambiental y de la salud en las comunidades e instituciones.
- w. Crear una base de datos constituida por información de interés ambiental, sanitario y energético, que constituyan los indicadores ambientales a nivel cantonal, esta base de datos, deberá contener información con respecto a volumen y manejo de desechos sólidos y líquidos, estimaciones de consumo energético (agua, electricidad, combustibles).
- x. Cualquier otra que le asigne el Consejo Municipal vía Acuerdo, relacionada con la gestión ambiental, la salud y la seguridad ocupacional dentro del cantón.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Segundo.-
Organización administrativa municipal para la gestión ambientalArtículo 12.-

Artículo 12.-

Corresponderá a la Unidad Técnica Ambiental Municipal dar curso a las denuncias, por los medios pertinentes y según lo establezcan las leyes y reglamentos. La Municipalidad establecerá las denuncias ante el Tribunal Ambiental a fin de que se proceda conforme lo establece la legislación ambiental y sanitaria vigente a nivel nacional.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Segundo.-
Organización administrativa municipal para la gestión ambientalArtículo 13.-

Artículo 13.-

Cuando la actividad de un establecimiento destinado a la industria, comercio, la recreación o los desechos de una urbanización, sean motivo de contaminación del ambiente, y estas condiciones sean denunciadas ante las autoridades correspondientes de la Municipalidad, la UTAM efectuarán una inspección en el lugar de los hechos con el objeto de corroborar las causas del denunciante.

Artículo 14.-

Realizada la verificación técnica correspondiente y comprobado el foco de contaminación en un establecimiento comercial, industria, recreativo o urbanización, se harán las recomendaciones del caso para que el dueño o los administradores del establecimiento procedan a realizar las mejoras correspondientes, de manera que brindando el tratamiento adecuado cese el nivel de impacto ambiental negativo..

Artículo 15.-

Cuando la verificación técnica determina que el foco de contaminación es perjudicial para la salud humana y nocivo para el ambiente, la clausura y cierre del local debe ordenarse de inmediato, para lo cual deberá contarse con el Acuerdo respectivo de parte del Concejo Municipal. La apertura del mismo solo será efectiva una vez que hayan aplicado las medidas correspondientes para detener y controlar el foco de contaminación o degradación ambiental, lo cual debe ser verificado por un Técnico en la materia o algún representante de instituciones competentes cuando así lo considere la U.T.A.M; el dictamen deberá ser emitido por la U.T.A.M, debiendo finalmente contarse con el Acuerdo del Concejo Municipal que avale la apertura.

Artículo 16.-

Las medidas que sean recomendadas por un técnico en la materia deben ser acatadas por el dueño del establecimiento o administrador en el plazo acordado por la UTAM o dependencia Pública correspondiente, caso contrario, transcurrido el plazo indicado y persistiendo el foco de contaminación, la clausura continúa vigente, hasta tanto, no se proceda al acatar las recomendaciones que tienen por fin el cese de la contaminación problema ambiental

Artículo 17.-

Se crea el Comité Cantonal Ambiental, como un órgano de enlace entre la Sociedad Civil y la Municipalidad de Flores en materia ambiental.

Artículo 18.-

El Comité Cantonal Ambiental estará integrado de la siguiente forma:

- a. Un representante de cada una de las de las organizaciones ambientales del cantón.
- b. Un representante Comisión de Asuntos Ambientales Municipal
- c. Un representante de la Unidad Técnica Ambiental Municipal
- d. Un representante por cada uno de los distritos del cantón

Artículo 19.-

Los miembros del Comité Cantonal Ambiental serán nombrado por el Concejo Municipal y se desempeñarán *ad-honorem* y se mantendrán en sus puestos por periodos indefinidos, excepto cuando la organización que representen determine su reemplazo, o bien cuando el Comité determine que su desempeño no es satisfactorio y compatible con las funciones del Comité, en cuyo caso el Comité deberá solicitar por mayoría simple al Concejo la destitución.

Artículo 20.-

Son funciones del Comité Cantonal Ambiental, las siguientes:

- a. Servir de enlace entre los entes políticos y administrativos de la municipalidad y la sociedad civil.
- b. Coadyuvar en el cumplimiento de lo establecido en el presente reglamento.
- c. Involucrar a las comunidades y los vecinos en la gestión ambiental local, fundamentalmente en el cumplimiento de la normativa vigente en materia ambiental (cantonal y nacional) y en la vigilancia sobre las actividades productivas que se desarrollen en el cantón.
- d. Involucrar a las comunidades en la búsqueda y en la aplicación de soluciones a los problemas ambientales del cantón, tanto los existentes como los potenciales.
- e. Proponer a las diversas instancias políticas del cantón acciones concretas en materia ambiental
- f. Coordinar la organización de actividades comunales, de divulgación y participación, en materia ambiental, que integre las diferentes actividades humanas y los usos del suelo con los principios de protección, mejoramiento y conservación de los recursos naturales.
- g. Servir de enlace entre las organizaciones ambientales, las comunidades de Flores y las comunidades de otros cantones, para el desarrollo de proyectos conjuntos necesarios para la protección, mejoramiento, uso sostenible y/o conservación de recursos naturales.
- h. Fomentar y participar en actividades de capacitación en materia ambiental dirigida a las comunidades.
- i. Involucrar a los habitantes de Flores, en los procesos ambientales y de conservación general, con especial énfasis en sus barrios, espacios arborizados, áreas o zonas de protección, etc.
- j. Fomentar la administración y mantenimiento de las áreas verdes y las áreas de protección por parte de las comunidades o asociaciones de desarrollo locales.
- k. Coadyuvar en la fiscalización y control del cumplimiento estricto y adecuado del Plan Regulador de Flores.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Tercero.-
Participación ciudadana en la gestión ambiental, deberes y derechos
Artículo 21.-

Artículo 21.-

Participación Ciudadana: La Municipalidad de Flores facilitará y promoverá la participación activa y organizada de los habitantes a través de la creación del Comité Cantonal Ambiental y con la participación de la Comisión de Asuntos Ambientales Municipal.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Tercero.-
Participación ciudadana en la gestión ambiental, deberes y derechosArtículo 22.-

Artículo 22.-

Dentro del cantón Flores, toda persona física o jurídica se encuentra en la obligación de conservar, preservar y mejorar aquellos elementos naturales que componen el ambiente, como son las aguas (superficiales y subterráneas), el suelo y el subsuelo, la flora, la fauna y el aire. De esta manera, toda persona física o jurídica que desarrolle actividades que afecten negativamente estos recursos está en la obligación de corregirlas de manera inmediata; de igual manera, está en la obligación de denunciar ante las instancias que señala el presente Reglamento, este tipo de actividades cuando son desarrolladas por terceros.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Tercero.-
Participación ciudadana en la gestión ambiental, deberes y derechosArtículo 23.-

Artículo 23.-

De acuerdo con el artículo 17 del presente Reglamento, toda persona física en su calidad de propietaria o representante legal en caso de personas jurídicas, que desarrollen actividades productivas dentro del cantón, tiene la obligación de proteger las condiciones y elementos del ambiente, para ello, debe garantizar que los desechos que generen sus actividades (sólidos, líquidos o gaseosos), los ruidos y las instalaciones mimas, no produzcan un impacto negativo sobre los diferentes elementos del medio ambiente..

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Tercero.-
Participación ciudadana en la gestión ambiental, deberes y derechosArtículo 24.-

Artículo 24.-

Toda persona física o jurídica o comunidad colectivamente, queda legitimada para denunciar a los responsables de polución o degradación del ambiente ante las autoridades correspondientes y

especialmente ante la Municipalidad de Flores, por medio de las siguientes instancias:

- a. La Comisión de Asuntos Ambientales Municipal
- b. La Unidad Técnica Ambiental Municipal
- c. El Comité Cantonal Ambiental

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Tercero.-
Participación ciudadana en la gestión ambiental, deberes y derechosArtículo 25.-

Artículo 25.-

Toda persona física o jurídica o comunidad colectivamente, queda legitimada para proponer, participar y/o desarrollar actividades a nivel distrital o cantonal relacionadas con la protección, conservación o mejoramiento del medio ambiente y sus recursos, o bien actividades dirigidas o relacionadas con el manejo de desechos en todas sus formas, el ahorro energético, la educación ambiental o la limpieza de vías y espacios públicos entre otros, con la autorización de las organizaciones ambientales municipales y con al apoyo, la participación o la dirección de las instancias competentes, creadas en este Reglamento.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Cuarto.-
Permisos, trámites y obligaciones
Artículo 26.-

Artículo 26.-

De conformidad con la Ley Orgánica del Ambiente N° 7554 y el Decreto Ejecutivo N° 25705 Reglamento de Procedimientos de la SETENA, la Municipalidad no tramitará u otorgará permisos de construcción para proyectos nuevos, remodelaciones o demoliciones sin que antes el interesado haya presentado ante la Municipalidad la Resolución con la cual la SETENA otorga la viabilidad ambiental del proyecto, obra o actividad, para su estudio.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Cuarto.-
Permisos, trámites y obligacionesArtículo 27.-

Artículo 27.-

De conformidad con las disposiciones establecidas en el Código Municipal, la Municipalidad de Flores por medio del Reglamento Ambiental y a través de las instancias correspondientes, podrá solicitar al interesado que tramite y/o solicite permisos de construcción, estudios o informes técnicos adicionales en materia ambiental, con el único fin de garantizar técnicamente que el proyecto o la actividad para la cual se tramitan los permisos, desarrolla cada una de sus fases dentro de un marco ambientalmente controlado y equilibrado, que considere la prevención, mitigación, recuperación y/o compensación de impactos ambientales negativos, y la maximización de los positivos. Esto incluye la posibilidad de solicitar Estudios de Impacto Ambiental, Planes de Gestión Ambiental, Planes de Manejo de Desechos o similares, aún cuando la SETENA no los haya solicitado luego del trámite respectivo.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Cuarto.- Permisos, trámites y obligacionesArtículo 28.-

Artículo 28.-

Los planos constructivos que soliciten el permiso respectivo ante la Municipalidad de Flores, deberán ser revisados y evaluados por la Unidad Técnica Ambiental Municipal (UTAM), con el objetivo de determinar que incluyan la infraestructura básica, para garantizar que el impacto ambiental asociado a su desarrollo se verá reducido o minimizado.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Cuarto.- Permisos, trámites y obligacionesArtículo 29.-

Artículo 29.-

La UTAM, deberá informar a la Dirección de Desarrollo Urbano sobre las medidas que un proyecto deberá incorporar en su diseño y construcción para la protección, conservación y/o mejoramiento de los recursos naturales.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Cuarto.- Permisos, trámites y obligacionesArtículo 30.-

Artículo 30.-

El interesado desarrollador de un proyecto o actividad, sea persona física o jurídica, así como el profesional responsable de la obra o

actividad, deberán incorporar todas las observaciones hechas por los funcionarios públicos en el diseño y planos constructivos con el propósito de brindar la mayor protección al ambiente y a la salud humana.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Cuarto.- Permisos, trámites y obligacionesArtículo 31.-

Artículo 31.-

Durante la construcción de proyectos industriales y urbanísticos dentro del cantón, el interesado deberá presentar ante la UTAM (y a la SETENA cuando corresponda) informes de monitoreo que determinen las condiciones en las cuales se desarrollan las actividades y el efecto de las mismas sobre el medio ambiente, asimismo el cumplimiento de las normas del Plan de Gestión Ambiental (cuando corresponda) y la incorporación de nuevas medidas de protección, ya sea emanadas del mismo interesado o de la UTAM. Este proceso de monitoreo se extenderá durante la fase de operación en el caso de industrias. La UTAM dictará la periodicidad y otros aspectos de procedimiento que deberá conocer el interesado para la ejecución de estas actividades de monitoreo.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Cuarto.- Permisos, trámites y obligacionesArtículo 32.-

Artículo 32.-

Con el objetivo de cumplir con las funciones que establece el presente Reglamento, la UTAM podrá ejecutar inspecciones a cualquier tipo de instalación dentro del cantón, con el fin de verificar que sus actividades se desarrollan de conformidad con lo establecido en los planes de gestión ambiental, planes de manejo de desechos o planes de salud ocupacional cuando corresponda, o bien con el único fin de verificar que tales actividades humanas se desarrollan dentro de un marco ambientalmente equilibrado que garantiza la protección de los recursos naturales.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Cuarto.- Permisos, trámites y obligacionesArtículo 33.-

Artículo 33.-

Toda obra o conjunto de obras a construir o construida, posterior a la emisión y aprobación del presente reglamento, debe contar con adecuados mecanismos de tratamiento de desechos sólidos, líquidos y gaseosos, de manera que una vez que sean liberados, el factor de contaminación se encuentre dentro del parámetro aceptable por parte de las autoridades sanitarias y municipales del país.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Cuarto.-
Permisos, trámites y obligacionesArtículo 34.-

Artículo 34.-

La Municipalidad por medio de su Concejo Municipal y con base en el criterio e informe de la UTAM, dictará las disposiciones correspondientes, indicando que mejoras deberán hacer los empresarios en sus instalaciones antes de liberar: gases, desechos sólidos, líquidos u otras sustancias contaminantes, de conformidad con la normativa nacional vigente y convenios internacionales ratificados por el Gobierno de Costa Rica.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Cuarto.-
Permisos, trámites y obligacionesArtículo 35.-

Artículo 35.-

La Unidad Técnica Ambiental Municipal deberá de oficio:

- a. Solicitar resolución de SETENA acerca de la obligatoriedad o no del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) y/o de la aprobación del proceso de evaluación ambiental.
- b. Emitir un dictamen con respecto a la resolución de la SETENA recibida como parte del procedimientos de permisos o similares, indicando si debe efectuarse el EsIA e indicando sus contenidos, sea según resolución de la SETENA o bien señalar los aspectos que deben atenderse si no mediara solicitud por parte del ente mencionado.
- c. Remitir los diferentes proyectos a considerar para EsIA, al Concejo Municipal para lo que corresponda.
- d. Una vez terminado el proyecto si fue objeto de un EsIA, garantizar que se haga la respectiva audiencia pública de acuerdo con el establecido por la Ley Orgánica del Ambiente, el Reglamento de la SETENA y los principios de Participación Ciudadana.

e. Dar seguimiento y recibir los informes de regencia ambiental correspondientes a cada proyecto en particular, procediendo de conformidad con la ley.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Cuarto.-
Permisos, trámites y obligacionesArtículo 36.-

Artículo 36.-

Es obligación de la UTAM establecer los lineamientos técnicos generales para minimizar el impacto negativo como producto del desarrollo de un proyecto urbano determinado. Las recomendaciones realizadas por dicho equipo técnico deberán ser acatadas por el profesional responsable de la obra, por el propietario del proyecto y por los funcionarios públicos que tengan a su cargo el visado y aprobación del proyecto. Dichas recomendaciones deben formar parte integrante de los planos y estudios técnicos que se aprueben, aunque podrán ser sustituidas por otras normas o medidas que mejoren las inicialmente establecidas por la UTAM, con la conformidad de sus miembros.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Cuarto.-
Permisos, trámites y obligacionesArtículo 37.-

Artículo 37.-

De conformidad con la Ley General de Salud y el Reglamento para el Otorgamiento de los Permisos Sanitarios de Funcionamiento del Ministerio de Salud, la Municipalidad no tramitará u otorgará nuevas patentes o su renovación, sin que antes el interesado haya presentado ante la Municipalidad un Plan de Manejo de Desechos y un Plan de Salud Ocupacional aprobado por el Ministerio de Salud y refrendado por el INS cuando corresponda.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Cuarto.-
Permisos, trámites y obligacionesArtículo 38.-

Artículo 38.-

De conformidad con las disposiciones establecidas en el Código Municipal, la Municipalidad de Flores por medio del Reglamento Ambiental y a través de las instancias correspondientes, podrá solicitar al interesado que tramite y/o solicite permisos de construcción, estudios o informes técnicos adicionales en materia

ambiental, con el único fin de garantizar técnicamente la actividad para la cual se tramitan las patentes de funcionamiento (nuevas o renovación de existentes), se desarrolla dentro de un marco que garantice la salud y seguridad ambiental y humana. Esto incluye la posibilidad de Plan de Manejo de Desechos, un Plan de Salud Ocupacional, Auditorias Ambientales o similares, aún cuando el Ministerio de Salud u otras instancias competentes no los haya solicitado luego del trámite respectivo. Lo establecido en los artículos 31 y 32 de este Reglamento, podrá ser aplicado a criterio de la UTAM, cuando se solicite ante la Municipalidad, permisos para ampliaciones, demoliciones, remodelaciones u otros.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Quinto.-
Sanciones
Artículo 39.-

Artículo 39.-

Las personas físicas o jurídicas que provoquen un daño al ambiente, serán objeto de las sanciones establecidas en el artículo 99 y 100 de la Ley Orgánica del Ambiente N° 7554 y de conformidad con los artículos 20, 98 y 101 de la misma Ley y los artículos 52, 53, 54 y 55 del Decreto Ejecutivo N° 25705.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Quinto.-
SancionesArtículo 40.-

Artículo 40.-

Toda contravención a la normativa vigente en materia ambiental, sea de carácter nacional, regional o cantonal, que sea cometida por el profesional responsable de un proyecto, el propietario del proyecto, por sus representantes legales, cuando se trate de una sociedad, o por cualquier administrado en general, será sancionada de la siguiente forma:

- a) La suspensión por parte de la UTAM a través de la DDU de toda obra que se ejecute en contravención a la normativa ambiental.
- b) La clausura del local, por parte de la Municipalidad, cuando se trate de la instalación de actividades en edificios ya existentes que implican impactos negativos o daños al ambiente, ya sea en relación a la normativa cantonal o nacional, sin perjuicio de responsabilidad penal en que incurra.

Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas en las leyes vinculantes vigentes y/o cualquier otra disposición Legal o Reglamentaria conexa, dictada por la Municipalidad o por el Gobierno Central a través de los tres poderes y/o sus instituciones.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Quinto.-
SancionesArtículo 41.-

Artículo 41.-

El funcionario o empleado de la Municipalidad de Flores que otorgue permisos, patentes, licencias y/o certificados contra las disposiciones de este Reglamento; que impida o haga nula la orden de suspensión o clausura de un local, será despedido de su empleo sin responsabilidad patronal. Si el funcionario es de elección popular, procederá a la pérdida de su credencial, a juicio del Tribunal Supremo de Elecciones, previa información que éste dispondrá levantar.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Quinto.-
SancionesArtículo 42.-

Artículo 42.-

Se suspenderá la obra que no cuente en el sitio con el permiso de construcción municipal; un juego completo de planos aprobados; original del formulario de permiso de construcción con los sellos y firmas registradas; bitácora de la obra; bitácora ambiental; la hoja de visitas del inspector municipal; y otros documentos que la Municipalidad solicite al interesado para cada caso particular. Asimismo, se suspenderá aquella obra en la que se compruebe que las medidas o normas solicitadas en el Estudio de Impacto Ambiental, en el Plan de Gestión Ambiental, Plan de Manejo de Desechos, Plan de Salud Ocupacional, Auditoria Ambiental o en los informes de regencia ambiental, no hayan sido aplicadas, con el consecuente impacto ambiental negativo. La suspensión se mantendrá hasta que se apliquen estas medidas y otras adicionales que pueda solicitar la UTAM para compensar los impactos ambientales provocados.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Quinto.-
SancionesArtículo 43.-

Artículo 43.-

Se suspenderá toda obra que en el transcurso de la ejecución deje escombros en los derechos de vía públicos u obstruya el libre tránsito por la vía pública, en este último caso sin tener la autorización de la DDU.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Quinto.-
SancionesArtículo 44.-

Artículo 44.-

El funcionario de la UTAM que atendiendo la denuncia de un particular o de cualquier dependencia pública, visite una instalación para efectos de realizar la correspondiente inspección, deberá rendir un informe y presentarlo a la Comisión de Asuntos Ambientales Municipal, la cual tomará la acción correspondiente. Si el funcionario elabora un informe que no se ajusta a la realidad, se le aplicarán las mismas sanciones establecidas en el artículo 41 del presente Reglamento.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Quinto.-
SancionesArtículo 45.-

Artículo 45.-

Cuando la UTAM constate la construcción, demolición, ampliación o remodelación de edificaciones en contraposición a lo establecido en el presente Reglamento Ambiental, se procederá a la demolición de las edificaciones, corriendo los costos de demolición por parte del infractor, sin ninguna responsabilidad por parte de la Municipalidad. Cuando se trate de construcciones u obras aprobadas pero que no aplicaron en forma eficiente y oportuna las medidas de protección ambiental, por cualquiera de los medios que establece el presente Reglamento, se suspenderá inmediatamente la obra y se aplicará al infractor una multa equivalente a diez veces el importe de los permisos de construcción. Asimismo, en caso de querer dar continuidad a la obra, proyecto o actividad, el interesado deberá realizar todo el trámite que establezca la UTAM y la DDU para obtener los permisos respectivos.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Quinto.-
SancionesArtículo 46.-

Artículo 46.-

Cuando la DDU constate la operación de actividades en total contravención al presente Reglamento, se procederá al cierre definitivo del establecimiento. Cuando se trate de actividades autorizadas pero que están provocando daños ambientales a criterio de la UTAM, se procederá al cierre temporal del establecimiento, hasta que cumpla con el trámite respectivo y cancele una multa equivalente a diez veces el importe anual de la patente.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento Ambiental Capítulo Quinto.- Sanciones Artículo 47.-

Artículo 47.-

Complementariamente, las infracciones al presente reglamento permitirán a la Municipalidad la aplicación de las siguientes medidas administrativas:

- a. Clausura del local: Procederá cuando se instalen, realicen o desarrollen actividades en edificios o construcciones ya existentes que contravengan totalmente lo establecido en el presente Reglamento.
- b. Suspensión de obra: Procederá con toda obra que se ejecute en contravención del presente Reglamento o por incumplimiento de los requisitos de orden técnico y administrativos exigidos para la misma, pudiendo disponer para estos efectos del auxilio de la fuerza pública. La misma se mantendrá en todos sus efectos hasta tanto el infractor no se ajuste o cumpla las previsiones normativas comprendidas en el presente reglamento o las disposiciones aplicables al caso concreto.
- c. Suspensión de la obra, de las actividades y/o cierre: En caso de riesgo inminente a la seguridad de las personas y bienes, por la naturaleza o estado de la construcción, remodelación u otro de edificaciones, podrá la municipalidad, previa valoración de dicha circunstancia, ordenar la demolición o destrucción de la obra por cuenta y cargo del infractor. En caso de recurrencia, la Municipalidad podrá realizar dicha acción con personal municipal y proceder ejecutoriamente al cobro de los costos o gastos incurridos.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento Ambiental Capítulo Sexto.- Valoración económica Artículo 48.-

Artículo 48.-

Cuando el interesado en forma negligente con irrespeto de leyes y reglamentos infringere disposiciones sobre el tratamiento y disposición adecuada de desechos, o no confinase al ámbito de su propiedad los ruidos que la actividad industrial, comercial o recreativa que desempeña ocasionan, causando con ello un daño al ambiente o a la salud de las personas, la Municipalidad deberá iniciar las acciones administrativas, judiciales o de otra índole que sean necesarias, tendientes a la reparación del daño causado, siguiendo el principio de la legislación civil de que quien causa un daño a otro debe de repararlo junto con los perjuicios ocasionados, sin perjuicio del cierre o la reubicación del negocio o empresa, bajo el principio económico de "Quien Contamina Paga".

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento Ambiental Capítulo Sexto.-
Valoración económica Artículo 49.-

Artículo 49.-

Cuando sé de el caso de que una persona física (vecino o una vecina o grupos de ellos), incurran en delitos ambientales en razón de actividades cotidianas, productivas, familiares o por simple costumbre; deberán además de cubrir las multas del caso derivadas, compensar el daño con acciones concretas de recuperación o reparación del daño causado en caso de así determinarse, salvo cuando haya mediado la resolución alternativa de conflictos, caso en el cual deberá constar en un acta los compromisos adquiridos por las partes ante la UTAM de la Municipalidad de Flores.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento Ambiental Capítulo Sexto.-
Valoración económica Artículo 50.-

Artículo 50.-

La estimación de las multas a pagar por quienes comentan o atentan contra la calidad ambiental del cantón de Flores, sea persona física o jurídica, deberá calcularse por medio de los métodos y técnicas de valoración económica del daño, de acuerdo con los fundamentos de la Economía Ambiental.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento Ambiental Capítulo Sexto.-
Valoración económica Artículo 51.-

Artículo 51.-

El dinero que se recaude por este concepto lo destinará la Municipalidad, siguiendo los lineamientos que establezca la tesorería municipal y la Alcaldía para el uso de los fondos respectivos de la siguiente manera:

- a. Un 25% a Programas de Educación Ambiental, cuya ejecución estará a cargo de la U.T.A.M , la Comisión de Asuntos Ambientales y la Coordinadora Cantonal Ambiental, de forma directa o delegada en ONGs o grupos organizados de la sociedad civil.
- b. Un 75% para financiar los gastos en que se incurra para reparar los daños ambientales ocasionados a la propiedad pública. En caso de que no aplique, se podrá destinar a un Fondo de Becas Municipal, que deberá dirigirse a personas cuyos estudios vayan orientados a velar por el buen funcionamiento de las actividades que pueden ser motivo de contaminación del medio ambiente.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Séptimo.-
Disposiciones finales
Artículo 52.-

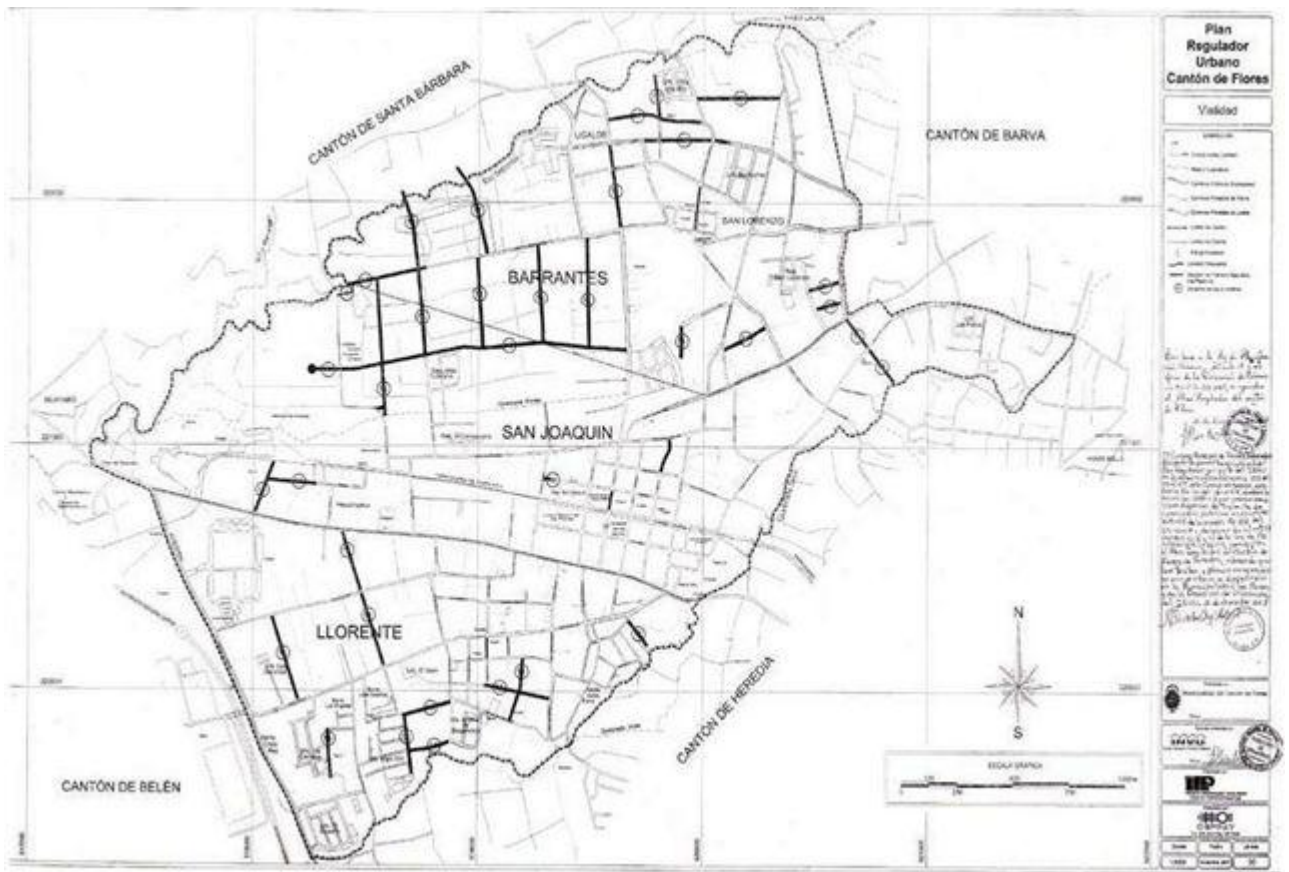
Artículo 52.-

Queda absolutamente prohibida la importación de desechos de cualquier naturaleza cuyo único objeto sea su depósito, almacenamiento, confinamiento o disposición final. Únicamente se permitirá para propósitos científicos o para procesos de reutilización y/o reciclaje, excepto cuando se trate de desechos peligrosos (así establecidos en el Decreto Ejecutivo N° 27000-MINAE). Para estos propósitos se deberá contar con la autorización y permiso del Ministerio de Salud y se deberá cumplir con todo el proceso de evaluación ambiental regulado por la SETENA y otras disposiciones que pueda establecer la UTAM para garantizar la salud y seguridad ambiental y humana de las actividades.

Plan Regulador Urbano del Cantón de Flores No. 103-20076.3 Reglamento AmbientalCapítulo Séptimo.-
Disposiciones finalesArtículo 53.-

Artículo 53.-

El presente reglamento deroga toda aquella disposición que se le oponga y es vigente a partir de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.



Copia fiel de la versión digital en Masterlex