



**INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
DIRECCIÓN DE URBANISMO**



MUNICIPALIDAD DE MONTES DE ORO

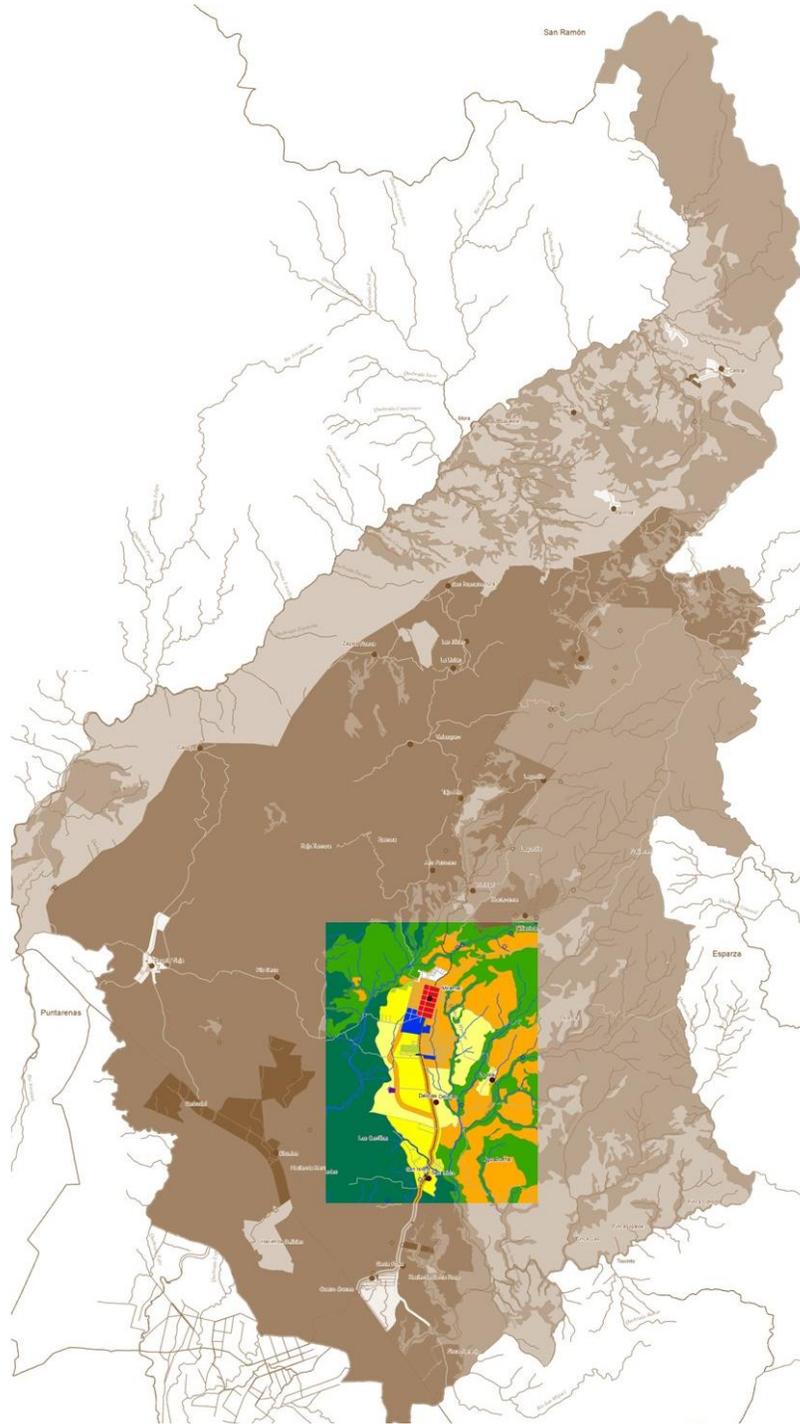


TOMO N°2

**ELABORACIÓN DEL PLAN REGULADOR URBANO
CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS
2023**



FINANCIADO POR EL FONDO DE PREINVERSIÓN DE MIDEPLAN





Plan Regulador del Cantón de Montes de Oro

Equipo Multidisciplinario INVU

Jefe Departamento de Urbanismo
MAG. Jorge Mora Ramírez

Profesionales responsables:

Arq. Luis Fdo. Acuña Araya
Ing. Top. Diego Lezama Ulate
Licda. Mariflor Jiménez Morales
Licda. Marta Robles Martínez
Soc. Ana Carballo Baltodano
Soc. Juan C. Retana Guido

Cartografía digital:

Tec. José Sánchez Cabezas
Tec. Martín Méndez Araya

Incorporación de la variable hidrogeológica:

Arq. Manuel Hernández Flores
Ing. Agr. Paola Brenes Rojas
Ing. Rodolfo Rojas Jiménez
Geog. Emiler Segura López





PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO

Puntarenas

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

Cap 1.	DEFINICIONES.....	5
Cap 2.	DISPOSICIONES GENERALES.....	6
Art. 2.1.	Objetivos.....	6
Art. 2.2.	Tipos de usos del Suelo según la actividad a realizar.....	7
Art. 2.3.	Calificación de las actividades.....	8
Art. 2.4.	Integración de la Variable Ambiental en la zonificación del Plan Regulador ..	8
Art. 2.5.	Integración de la Variable Hidrogeológica en la zonificación del Plan Regulador ¹⁰	
Cap 3.	TIPOS DE ZONAS DE USO.....	11
Art. 3.1.	Zonas de Uso Residencial.....	11
Art. 3.2.	Zonas de Uso Mixto.....	16
Art. 3.3.	Zona de Uso Comercial y de Servicios.....	17
Art. 3.4.	Zonas de Uso Público Institucional.....	18
Art. 3.5.	Zonas de Uso Agropecuario.....	20
Art. 3.6.	Zonas de Uso Industrial.....	22
Art. 3.7.	Zonas de Uso Recreativo y Deportivo.....	24
Art. 3.8.	Zonas de Protección Forestal.....	25
Art. 3.9.	Zonas de Producción Eléctrica.....	27
Art. 3.10.	Zona de Minería.....	28
Art. 3.11.	Requisitos especiales sobre usos específicos.....	29
Cap 4.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.....	30
Art. 4.1.	Normas técnicas para aplicar el Plan Regulador del Cantón de Montes de Oro ³¹	



Cap 1. DEFINICIONES

1. **Adoquín:** Piedra labrada en forma de prisma rectangular para empedrados y otros usos.
2. **Aguas Pluviales:** Referente a aguas de lluvia.
3. **Aguas Residuales:** Pueden ser servidas y/o aguas negras.
4. **Alcantarillado pluvial:** Obra de infraestructura que conduce el agua de lluvia proveniente de los terrenos adyacentes a un camino o servidumbre, compuesto por los desagües que confluyen a él, evacuando las aguas a otros sistemas de alcantarillado, quebrada, río, entre otros.
5. **Alcantarillado Sanitario:** Conjunto de instalaciones dispuestas para la captación, conducción, tratamiento para ser devueltas al ciclo natural.
6. **Erosión:** Pérdida de suelo generada por circulación superficial del agua de escorrentía o por acción del viento generando surcos, cárcavas o arrastre de material en general.
7. **Industrias inofensivas:** Son los establecimientos industriales que no causen ni puedan causar daños o molestias al vecindario o a las personas que en ellos trabajan.
8. **Industria artesanal.** Industria de 5 empleados o menos excluyendo talleres mecánicos de pintura automotriz, fabricación de verjas; así como cualquier otro uso industrial artesanal que pueda considerarse como con molestias no confinables.
9. **Planta de tratamiento:** Son un conjunto de sistemas y operaciones unitarias de tipo físico, químico o biológico cuya finalidad es que a través de los equipamientos elimina o reduce la contaminación o las características no deseables de las aguas, bien sean naturales, de abastecimiento, de proceso o residuales.
10. **Sistema mejorado de manejo de aguas residuales:** Cualquier sistema tecnificado que permita la transformación de aguas residuales a parámetros aceptables en el decreto de vertido y re-uso de aguas residuales, sistemas eficientes de manejo de fosas sépticas, domiciliarias y comerciales. Sistemas eficientes de tratamientos de agua para sectores urbanos, rurales, industriales y agropecuarios que cumplan con la normativa vigente en el territorio nacional.
11. **Suelo Urbanizado:** Todo aquel suelo que ya ha sido transformado y que cuenta con la infraestructura construida tales como: vialidad con los acabados predominantes de la localidad, redes de distribución de agua potable, de alcantarillado pluvial y de evacuación de aguas negras (cuando exista el servicio) postes y tendido eléctrico o electrificación subterránea entre otros.
12. **Suelo Urbanizable:** Aquél suelo destinado en este Plan Regulador como área a transformar en nuevos desarrollos urbanos. Todo desarrollo de urbanización o fraccionamiento en suelo no urbanizado debe considerar la construcción de los servicios necesarios para poder llevarlo a cabo. En este caso todos los proyectos futuros de urbanización que intenten usar los servicios mencionados anteriormente en el periodo de cinco años, contando desde la terminación de esas construcciones, abonarán al urbanizador una cantidad por cada unidad de vivienda que contenga el nuevo proyecto. La cantidad a abonar será determinada por la institución que tenga a su cargo el servicio correspondiente y se cubrirá al hacerse la conexión física de cada unidad de vivienda.



13. **Suelo No Urbanizable:** El suelo que, por razones ambientales, agrícolas, forestales, hídricas, y cualquier otra restricción impuesta en este Plan Regulador o alguna Ley en particular no está destinado al desarrollo urbanístico. En el suelo no urbanizable se permitirá aquel tipo de actividad cuya finalidad sea la preservación natural, el mejoramiento paisajístico, la protección agrícola, la conformación de áreas verdes y la mitigación del riesgo por amenaza natural o tecnológica, con excepción de lo señalado en este reglamento.
14. **Tanque séptico:** Aparato que se usa para el tratamiento de aguas residuales. En él se realiza la separación y transformación físico-química de la materia orgánica contenida en esas aguas. Se trata de una forma convencional, sencilla y barata de tratar las aguas residuales.
15. **Usos conformes:** Son todas aquellas actividades y obras de edificación acordes sin ninguna condición o restricción con los requisitos y lineamientos de este Plan Regulador en una determinada zona.
16. **Usos no conformes:** Son todas aquellas actividades y obras de edificación que no son permitidas en determinadas zonas, por no cumplir con los requisitos y lineamientos del Plan Regulador.
17. **Usos no conformes tolerados:** Son todas aquellas actividades y obras de edificación existentes a la fecha de entrada en vigencia de este Plan Regulador, pero que no son compatibles con sus requisitos y lineamientos.
18. **Uso Condicional:** Son todas aquellas actividades y obras de edificación que pueden darse en una zona, siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas por la Municipalidad, por medio de la Comisión de Seguimiento del Plan Regulador, para que las molestias que puedan generar dichas actividades queden confinadas en los propios límites de la propiedad y se limiten a un horario determinado.
19. **Uso Concurrente o Limítrofe:** Son aquéllas actividades y obras de edificación que se llevarán a cabo en terrenos ubicados sobre la línea divisoria entre dos o más usos.
20. **Uso Temporal:** Son aquellas actividades o construcciones temporales relacionadas con eventos tales como ferias, festejos populares, turnos, fiestas patronales, conciertos, festivales y similares.

Cap 2. DISPOSICIONES GENERALES

Objetivos y clasificación de los suelos y los tipos de usos del suelo.

Art. 2.1. Objetivos

Los objetivos urbanísticos que se persiguen con la zonificación del uso del suelo son los siguientes:

- a) Establecer los diferentes tipos de uso del suelo de acuerdo a su naturaleza y utilidad, integrando la variable ambiental.
- b) Delimitar el uso de la tierra con el fin de orientar el desarrollo y crecimiento ordenado de las diferentes actividades que se realicen y se lleven a cabo en los próximos años en la tierra urbanizada y urbanizable del cantón.
- c) Lograr una mejor integración de los diferentes tipos de usos del suelo, y consecuentemente obtener un desarrollo equilibrado del cantón.



- d) Mantener un mejor equilibrio entre el medio ambiente y la urbanización.
- e) Regular la intensidad con que las diferentes actividades se desarrollarán en el suelo urbanizado y urbanizable.
- f) Lograr un mejor balance entre el uso del suelo propuesto y la infraestructura existente.
- g) Regular las diferentes actividades que se desarrollan en el Cantón y contribuir a la consolidación de las diferentes áreas de crecimiento urbano, de acuerdo con su vocación, uso predominante y funcionalidad del territorio.

Art. 2.2. Tipos de usos del Suelo según la actividad a realizar

Con el propósito de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el territorio del cantón, consolidando ciertos usos y actividades y protegiendo de otras que resulten molestas o incompatibles, el uso de la tierra se clasifica en los siguientes tipos: usos conformes, no conformes, no conformes tolerados y condicionales, tal y como se define en el primer capítulo de este reglamento.

Cada uno de los tipos de usos serán definidos en el anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y en el anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).

En los casos de usos existentes o nuevos que no estén especificados en las tablas de los usos Conformes, Condicionales o No Conformes, se analizará por medio del Departamento de Desarrollo Urbano su compatibilidad (actividades similares o conexas a las permitidas por zona) con el uso conforme zonificado en el sector, para determinar si puede otorgarse un uso Condicional.

Todas las nuevas construcciones, fraccionamientos y urbanizaciones, así como las actividades por ubicarse en edificaciones existentes, deben cumplir con los requisitos de la zona. En los casos de usos existentes que no sean conformes con la zonificación, deberá de proceder con la declaratorio de uso no conforme tolerado o condicional.

La declaratoria de uso no conforme tolerado procederá para todas aquellas actividades y obras de edificación que no siendo conformes están en alguno de los siguientes casos:

- b.2.1) Cuando exista patente vigente para la actividad solicitada.
- b.2.2) Cuando exista permiso de construcción o remodelación para la actividad solicitada.
- b.2.3) Cuando exista Certificado de Uso del Suelo y que durante su vigencia haya servido de base para la elaboración de planos constructivos o cualquier otra gestión ante las instituciones públicas competentes.
- b.2.4) Cuando la infraestructura existente en la zona no pueda utilizarse para los usos permitidos en este Plan Regulador, y sólo sea apta para la actividad solicitada.

En estos casos no se permitirá el crecimiento de estas actividades ni obras de edificación que supongan crecimiento y las intervenciones en construcciones existentes sólo se permitirán en los siguientes casos:



- a) Cuando las obras correspondan a trabajos de mantenimiento de lo existente y que no impliquen cambios o ampliaciones de la estructura primaria.
- b) Cuando el inmueble sea declarado de valor histórico, cultural o patrimonial por la institución competente.
- c) Cuando las remodelaciones sean necesarias para cumplir con normas ambientales, seguridad e higiene.
- d) Cuando el inmueble sufra daños por siniestros, por situaciones de caso fortuito o fuerza mayor.

Los usos condicionales para cada zona delimitada en el mapa de zonificación (mixto, comercial y servicios, público institucional, etc.), queda bajo aprobación de la Comisión de Seguimiento del Plan Regulador; tomando en consideración las necesidades cotidianas de la población, del propio barrio, ciudadela o urbanización sin perjuicio de las normativas nacionales en materia ambiental y lo establecido en este Plan Regulador.

En el caso de Uso Concurrente o Limítrofe, la Municipalidad (la comisión de seguimiento del Plan Regulador) decidirá cual tipo de uso del suelo se certifica como conforme atendiendo a los usos de suelo en conflicto y la predominancia del uso de suelo en las zonas de influencia adyacentes, consideradas en relación con la actividad solicitada.

Sobre los usos temporales serán establecido por la Municipalidad y se otorgará con un plazo máximo de un mes.

Art. 2.3. Calificación de las actividades

La determinación de los tipos de uso indicados en el artículo anterior se hará mediante el Certificado de Uso del Suelo, según las zonas de uso descritas en este Reglamento.

De conformidad con lo establecido en Art. 2.2 anterior, en caso de producirse variaciones en los requisitos establecidos para una zona por medio de modificación del plan regulador, el Certificado de Uso del Suelo otorgado y no utilizado para la actividad solicitada, tendrá vigencia de dos años naturales a partir de la emisión del mismo.

Art. 2.4. Integración de la Variable Ambiental en la zonificación del Plan Regulador

La Variable Ambiental, debe ser considerada para la determinación de los usos del suelo propuestos, actividades no recomendadas y actividades recomendadas. El uso del mapa del IFA Integrado es de índole obligatorio para cualquier actividad a desarrollar. Sobre la base de esta propuesta la Municipalidad dará a los propietarios interesados los usos conformes y no conformes, según corresponda a cada lote.

Para poder comprender los usos o actividades recomendadas para cada una de las zonas de IFA, debe consultarse el mapa del IFA Integrado, que se complementa con el mapa de IFA-Subclases y el cuadro 9.1. Subclases de acuerdo a Metodología IFA's, localizado en la página 200 del estudio denominado "Índices de Fragilidad Ambiental (IFA's) del Cantón de Montes de Oro". Esto para su



correcta aplicación, al considerar las limitantes técnicas a superar para cada actividad NO recomendada y las recomendadas para cada una de las zonas caracterizadas ambientalmente.

Esta guía será de carácter restrictivo y no prohibitivo; ya que el Plan Regulador de Montes de Oro, se está construyendo según la premisa del Desarrollo Sostenible, es decir, que las actividades humanas se deberán ajustar a las condiciones y capacidad de carga ambiental de los espacios geográficos. Esto representa que, si un propietario privado desea desarrollar un proyecto en su terreno, deberá ajustarlo a la capacidad de carga ambiental que tiene su finca.

El Índice de Fragilidad Ambiental (IFA) con que se ha elaborado el Plan Regulador de Montes de Oro, establece una zonificación que determina la condición de capacidad de carga del terreno y con ello las limitantes técnicas que tiene el mismo. De esta forma, los propietarios deberán ajustar su proyecto a esas limitantes técnicas. Si lo hace podrá desarrollarlo, si no, no podrá. Por eso se dice que el método de los IFA no es prohibitivo, pero si restrictivo.

Como se puede apreciar, el IFA promueve usos armonizados con el medio ambiente, al delimitar las variables técnicas ambientales que se deben tomar en cuenta para el diseño y desarrollo de los proyectos futuros. En ningún momento, salvo cuando existen leyes expresas que así lo indiquen, se está prohibiendo el uso de la propiedad privada. Lo que, si se está haciendo es que los proyectos estén en armonía con el ambiente y una condición de equilibrio, es decir, que realmente sea sostenible.

En caso que los propietarios de terrenos o desarrolladores de proyectos pretendan usos del suelo que no son los recomendados por el estudio IFA, implicará que éstos tendrán que realizar y costear estudios más detallados para sobrepasar y corregir todas las limitantes técnicas que se apuntan para las zonas de IFA Moderado, Alto y Muy Alto, dentro de las cuales se pueden mencionar: el riesgo de licuefacción, la limitada capacidad soportante de los terrenos, la alta infiltración, la condición dinámica de erosión-sedimentación, la presencia de relieves pronunciados y de alta pendiente, la necesidad de estabilización de terrenos, la existencia de zonas boscosas, los desbordamientos y el cambio de posición de los cauces de agua, la existencia de zonas de recarga acuífera, la necesidad de realizar estudios geotécnicos, la existencia de acuíferos abiertos, un nivel freático a una profundidad de 3 a 7 m, la existencia de rocas sedimentarias buzantes en la dirección de la pendiente o, en su defecto, rocas ígneas con un grado de meteorización intenso (suelos con espesores mayores a 1 m), desbordamiento de ríos, terrenos lodosos y blandos con alto potencial al proceso de amplificación sísmica, presencia de fallas geológicas activas o potencialmente activas y su respectiva área de "buffer" de 50 m a ambos lados de la traza (la cual no tiene una ubicación exacta, sino estimada), entre otras muchas limitaciones técnicas indicadas en los documentos mencionados.



Adicionalmente, toda actividad a desarrollar en cualquier parte del cantón deberá cumplir los lineamientos de la Variable Ambiental y recomendaciones ambientales establecidas del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.

Art. 2.5. Integración de la Variable Hidrogeológica en la zonificación del Plan Regulador

La variable hidrogeológica, a partir del año 2006, debe ser considerada para la determinación del uso del suelo propuesto, actividades no recomendadas y recomendadas, así como medidas restrictivas y recomendaciones para el manejo de las zonas hidrogeológicas establecidas para los cantones en todo el país. Y el mapa de vulnerabilidad hidrogeológico de SENARA producto del diagnóstico y estudio, promueve la protección del recurso hidrogeológico en función de las condiciones de recarga y de la legislación vigente, así como la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos.

En el caso del Cantón de Montes de Oro, el 18 de diciembre del 2013, la municipalidad presentó el mapa de vulnerabilidad de acuíferos de Montes de Oro a SENARA elaborado por la empresa GAPRO S.A, para la valoración del estudio del componente hidrogeológico. SENARA en el año 2015 se pronuncia e indica sobre el faltante de información, y la municipalidad nuevamente presenta una nueva propuesta. Una vez solventado el faltante de información, la municipalidad entrega en enero del 2016 los documentos con la zonificación hidrogeológica de acuerdo con lo solicitado. SENARA en el oficio UGH-110-16 emite la aprobación final de la zonificación hidrogeológica con la información colectada por GAPRO S.A, junto con las medidas de restricción y de recomendación para cada una de las zonas.

Para comprender los requisitos, dispuestos ya en el plan regulador, las medidas de restricción y recomendaciones para cada una de las zonas, debe consultarse el mapa de zonas de manejo hidrogeológico establecidas para la zona DH1 realizadas por SENARA. Además, que se complementa con las medidas de restricción dispuestas en el oficio N°UGH-110-16, las cuales fueron integradas en reglamento de zonificación y definidas en la tabla del reglamento de zonificación de los usos del suelo por zonas del plan regulador.

El producto de zonificación para el manejo del recurso hídrico del cantón de Montes de Oro será de carácter restrictivo; y al ser incorporado en el Plan Regulador de Montes de Oro, todas las zonas que cuenten con información hidrogeológica deben cumplir con las medidas definidas en ese producto, y en aquellas donde no exista información deberán de realizarse el estudio hidrogeológico detallados para las actividades de alto impacto, alta cobertura y alta densidad y de conformidad con la zonificación dispuesta en el plan regulador.

La introducción de la variable hidrogeológica en el Plan Regulador de Montes de Oro, establece una zonificación que determina medidas de restricción para la vivienda unifamiliar, sistemas urbanísticos y condominios, hoteles y similares, ganadería, sistemas de producción agrícola, actividades de comercio, industrias o depósitos con las condiciones de tamaño de lote, densidad, cobertura, sistemas de tratamiento de aguas o alcantarillado sanitario, así como indicaciones para el manejo de los suelos, vertidos e insumos en las actividades agropecuarias. De esta forma, los propietarios



o los desarrolladores deberán ajustar el diseño de sus proyectos a esas medidas y además deberán cumplir con el criterio de SENARA cuando así se solicite o de otra institución pública.

Cap 3. TIPOS DE ZONAS DE USO

La clasificación de los tipos de uso del suelo según su naturaleza física, usos predominantes y caracterización ambiental, establecen la zonificación siguiente:

Art. 3.1. Zonas de Uso Residencial

Las zonas de uso residencial tienen el propósito de albergar las edificaciones habitacionales, con sus respectivos servicios y equipamientos. La delimitación precisa de esta zona se encuentra en el Mapa de Zonificación de este Plan Regulador.

Dentro de la categoría de uso residencial, se distinguen tres intensidades de uso, según lo establecido por el este plan regulador que son: baja densidad, media densidad y alta densidad.

Para la aplicación urbana de dichos parámetros, se ha optado por desarrollar rangos de densidad para cada caso. Por lo tanto, el rango de densidades es el siguiente:

- a)- Baja densidad corresponderá a un rango de entre 10 a 20 viv/ha.
- b)- Media densidad corresponderá a un rango de entre 20 a 30 viv/ha
- c)- Alta densidad corresponderá a un máximo de 33 viv/ha

Para cualquier categoría de densidad de uso residencial, el diseño de la infraestructura básica debe calcularse en función de la máxima densidad de la zona correspondiente, ya sea para una nueva urbanización o para renovación urbana. Para la construcción de desarrollos habitacionales mediante la construcción de urbanización (cuando se tengan que abrir nuevas vías), solamente se permitirá cuando el sector a desarrollar cuente al momento de la solicitud, con los servicios mínimos, tales como: agua potable, tendido eléctrico, telecomunicaciones, infraestructura para evacuación aguas pluviales y servidas (tuberías, caños, tragantes, desfuegos a cauces naturales) y recolección de residuos, entre otros, podrá además, el urbanizador comprometerse a costear las obras ejecutadas fuera de su propiedad, para ofrecer todos los servicios necesarios cumpliendo con el art. 38 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240.

Art. 3.1.1. Zona Residencial de Baja Densidad

Código: ZRBD Densidad máxima: 10 a 20 viv/ha	
Objetivo	Delimitar las zonas donde se desea propiciar el desarrollo de viviendas unifamiliares aisladas, en lotes que implican una densidad baja; su localización alejada hace inconveniente su desarrollo normal, principalmente por razones económicas en cuanto a la provisión de servicios y facilidades urbanas, por lo que se les define una densidad baja de población.



PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

Código: ZRBD Densidad máxima: 10 a 20 viv/ha	
Descripción y Propósitos:	El propósito de esta zona, es establecer áreas de amortiguamiento o articulación entre la ZRMD y las zonas agropecuarias o de protección establecidas.
Recomendaciones Ambientales:	En los terrenos con pendientes de 15 a 30% se debe de tomar en cuenta la amenaza de deslizamientos a la hora de planear proyectos, se recomienda el uso agropecuario con prácticas físicas de conservación de suelo. Las zonas con pendiente menor a 15% fuera de los cauces de los ríos y de las llanuras aluviales son zonas aptas para el desarrollo urbanístico. Las zonas de baja pendiente en las llanuras aluviales presentan amenaza alta de inundación y de vulnerabilidad de acuíferos (limitante en el uso de fosas sépticas).
Usos	Usos Conformes: Vivienda unifamiliar y/o multifamiliar en desarrollos horizontales y verticales con una vivienda por lote como máximo (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).
	Usos Condicionales: Comercio, servicio menor y similares (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).
	Usos No Conformes: Comercio y servicio mayor (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).
	Usos no conformes tolerados: Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador. Estos usos no serán permanentes, deberán mantener la actividad original y confinar las molestias, que no afecten al entorno.
Lote mínimo	Con tanque séptico: 800 m ²
	Conectado a red de alcantarillado sanitario o con sistema de tratamiento de aguas sanitarias mejorado: 500 m ²
Frente de Lote	Lotes de 800 m ² : Mínimo 15 m
	Lotes de 500m ² : Mínimo 13 m
Retiro Frontal	Mínimo 3 m
Retiros laterales	1 piso; 1.50 m con tapia y 3 m sin tapia 2 pisos: 3 m con tapia y 4 m sin tapia
Retiro posterior	Mínimo 5 m.
Altura de las estructuras:	Máximo 7 m o dos pisos.
Cobertura de las estructuras	Lotes 800 m ² : No se excederá del 45% de la superficie del lote
	Lotes de 500 m ² : No excederá del 30% de la superficie del lote
	En caso de hoteles y alojamiento de huéspedes o similares no se excederá de un 20% en ambas superficies.



Art. 3.1.2. Zona Residencial de Media Densidad

Código: ZRMD Densidad máxima: 20-30 viv/ha	
Objetivo	Las zonas Residenciales de Media Densidad, constituyan una transición entre las zonas de baja y alta densidad, y están localizadas generalmente en las áreas que rodean los núcleos urbanos más densos.
Descripción y Propósitos:	El propósito de esta zona es establecer zonas intermedias de crecimiento de la población que, aunque no cuenten con la totalidad de los servicios, éstos puedan ser implementados en el mediano y largo plazo.
Recomendaciones Ambientales:	Áreas de baja pendiente aptas para desarrollo urbano de densidades media y alta siempre y cuando no entren en conflictos con otros usos. En las llanuras aluviales se debe de tomar en cuenta el riesgo de inundación, suelos con mayor potencial de uso agrícola, se recomienda en suelos ácidos la fertilización con Ca y Mg para controlar la saturación de bases.
Usos	<p>Usos Conformes: Vivienda unifamiliar y/o multifamiliar en desarrollos horizontales y verticales (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).</p> <p>Usos Condicionales Usos Comerciales, servicios menores y similares (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y Anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).</p> <p>Usos No Conformes: Comercio, servicios mayores y similares (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).</p> <p>Usos no conformes tolerados: Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador. Estos usos no serán permanentes, deberán mantener la actividad original y confinar las molestias, que no afecten al entorno.</p>
Lote mínimo	<p>Con tanque séptico: 500 m²</p> <p>Conectado a red de alcantarillado sanitario o con sistema de tratamiento de aguas sanitarias mejorado: 330m²</p>
Frente de Lote	<p>Lotes de 500 m²: Mínimo 16 m</p> <p>Lotes de 330 m²: Mínimo 12 m</p>
Retiro Frontal	Mínimo 3 m
Retiros laterales	<p>1 piso; 1.50 m con tapia y 3 m sin tapia</p> <p>2 pisos: 3 m con tapia y 4 m sin tapia</p>
Retiro posterior	Mínimo 3 m.
Altura de las estructuras:	Máximo 7 m o dos pisos.
Cobertura de las estructuras	No excederá del 20% de la superficie del lote en ambos casos, incluyendo los edificios accesorios. En zonas con Vulnerabilidad Hidrogeológica media y baja, el interesado podrá hacer los estudio hidrogeológicos necesarios para demostrar un nivel inferior de vulnerabilidad hidrogeológica y así solicitar una cobertura superior, que no pasará del 35%



Art. 3.1.2. Zona Residencial de Alta Densidad

Código: ZRAD Densidad máxima: 33 viv/ha	
Objetivo	Aprovechar al máximo la infraestructura existente, en términos de redes y servicios para favorecer la densificación de viviendas y usos afines.
Descripción y Propósitos:	Las zonas residenciales de alta densidad son aquellas con mayor densidad de población, donde los valores más elevados del terreno justifican lotes de menor tamaño, sin detrimento de las buenas prácticas de urbanismo. Esta zona se identifica en el mapa de zonificación de usos del suelo, en color amarillo intenso.
Recomendaciones Ambientales:	Áreas de baja pendiente aptas para desarrollo urbano de densidades media y alta siempre y cuando no entren en conflictos con otros usos. En las llanuras aluviales se debe de tomar en cuenta el riesgo de inundación (no apta para desarrollo urbano de alta densidad), suelos con mayor potencial de uso agrícola, se recomienda en suelos ácidos la fertilización con Ca y Mg para controlar la saturación de bases.
Usos	<p>Usos Conformes: Vivienda unifamiliar y/o multifamiliar en desarrollos horizontales y verticales (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).</p> <p>Usos Condicionales ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y Anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro.</p> <p>Usos No Conformes: ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro.</p> <p>Usos no conformes tolerados: Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador. Estos usos no serán permanentes, deberán mantener la actividad original y confinar las molestias, que no afecten al entorno.</p>
Lote mínimo	Con tanque séptico: 300 m ²
	Conectado a red de alcantarillado sanitario o con sistema de tratamiento de aguas sanitarias mejorado: 280m ²
Frente de Lote	Lotes de 300 m ² : Mínimo 12 m
	Lotes de 280 m ² : Mínimo 10 m
Retiro Frontal	Mínimo 3 m
Retiros laterales	1 piso; 1.50 m con tapia y 3 m sin tapia 2 pisos: 3 m con tapia y 4 m sin tapia
Retiro posterior	Mínimo 3 m.
Altura de las estructuras:	Máximo 12 m o 3 pisos. No se permitirán edificios de más de dos pisos hasta que exista una red de alcantarillado sanitario funcionando, o se construya una planta de tratamiento cumpliendo con los requisitos solicitados por el Ministerio de Salud y el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados
Cobertura de las estructuras	No excederá del 20% de la superficie del lote en ambos casos, incluyendo los edificios accesorios. Podrá el interesado hacer los estudio hidrogeológicos necesarios para demostrar un nivel inferior de vulnerabilidad hidrogeológica y así solicitar una cobertura superior, que no pasará del 50%.
Proyectos Urbanísticos	Objetivo: Albergar la población existente y futura, promoviendo la densificación, el aprovechamiento del suelo y el crecimiento en altura de los centros urbanos y controlar los crecimientos lineales que invaden los derechos viales, así como la expansión innecesaria en áreas de riesgo.



Código: ZRAD
Densidad máxima: 33 viv/ha

Descripción y Propósitos: Los proyectos urbanísticos de interés social se aceptarán para no causar perjuicios sociales a los grupos de bajos ingresos, solamente como un uso condicional en las Zonas Residencial Alta Densidad; únicamente cuando se realicen con la aplicación del Bono Gratuito de Vivienda otorgado por BANHVI, o por donaciones de Cooperación Internacional. Se deberá siempre proveer en el proceso constructivo, las facilidades y servicios urbanos requeridos, de acuerdo con las buenas prácticas del urbanismo.

Los proyectos urbanísticos deberán de contar con la debida declaratoria de interés social emitida por la entidad correspondiente, de conformidad con el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Operaciones de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda).

Requisitos para los Proyectos Urbanísticos

1. Los proyectos de Vivienda de Interés Social se acogerán a las regulaciones específicas recogidas en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Estas regulaciones regirán para los proyectos promovidos por el Estado o iniciativa privada, especialmente destinados a los estratos sociales con niveles de ingresos bajo-bajo a medio- bajo.

2. Todo proyecto deberá contar con una planta de tratamiento de aguas sanitarias colectiva cumpliendo con los requisitos solicitados por las entidades competentes. Se podrá valorar conectarse a una red alcantarillado existente y en funcionamiento.

3. Este tipo de proyecto deberá realizar el proceso de evaluación ambiental mismo que incluye la caracterización hidrogeológica en cuanto a vulnerabilidad y recarga.



Art. 3.2. Zonas de Uso Mixto

Código: ZM Densidad máxima: 25 viv/ha	
Objetivo	Corresponden a las áreas comprendidas en este Plan Regulador que se encuentran en los centros urbanos y corredores viales en los que se mezclan la residencia el comercio y los servicios, o en áreas de transición por crecimiento urbano.
Descripción y Propósitos:	Con el fin de conservar la dinámica urbana durante todo el día, favorecer el uso comercial y de servicios en espacios también ocupados por vivienda. Consolidar estas zonas como los principales centros de actividad comercial y de servicios, compatibles con la vivienda. El propósito de esta zona es establecer sectores especiales de transición donde confluyan diferentes actividades y usos compatibles como servicios, comercio, vivienda, espacios recreativos, para procurar el mínimo desplazamiento de los usuarios en vehículos privados y fomentar el uso del transporte público.
Recomendaciones Ambientales:	Áreas de baja pendiente aptas para desarrollo urbano de densidades media y alta siempre y cuando no entren en conflictos con otros usos. En las llanuras aluviales se debe de tomar en cuenta el riesgo de inundación (no apta para desarrollo urbano de alta densidad).
Usos	<p>Usos Conformes: Vivienda unifamiliar y multifamiliar (horizontal y vertical), comercio, servicios, y similares (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).</p> <p>Usos Condicionales: Estaciones de servicios, hoteles cama desayuno, funerarias o capillas de velación, veterinarias, gimnasios, guarderías, y similares (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y ver anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).</p> <p>Usos No Conformes: Industria en general, entre otros (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y ver anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).</p> <p>Usos no Conformes Tolerados: Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador. Para la renovación o trámite de patentes para locales de uso no conforme tolerado, se aplicará lo establecido en la Ley General de Salud. Estos usos no serán permanentes, deberán mantener la actividad original y confinar las molestias, que no afecten al entorno</p>
Lote mínimo	Conectado a red de alcantarillado sanitario o con sistema de tratamiento de aguas sanitarias mejorado: 300m ²
Frente de Lote	Mínimo 12 m
Retiro Frontal	Mínimo 3 m
Retiros laterales	1 piso; 1.50 m con tapia y 3 m sin tapia 2 pisos: 3 m con tapia y 4 m sin tapia
Retiro posterior	Mínimo 3m
Altura de las estructuras:	No excederá de 3 pisos o 11 metros en caso de actividades comerciales No excederá de 2 pisos o 7 metros en caso de residencias
Cobertura de las estructuras	No excederá del 20% de la superficie del lote



Art. 3.3. Zona de Uso Comercial y de Servicios

Código: ZCS Densidad máxima: 25 viv/ha	
Objetivo	Concentrar la mayor intensidad de uso y actividades que requiere la población local en los sectores, donde los elevados valores inmobiliarios que resultan de su situación central privilegiada y concentración de servicios públicos, hacen necesario aceptar un aprovechamiento intensivo de la propiedad.
Descripción y Propósitos:	Son los cuadrantes ubicados dentro de la zona central del casco de la Ciudad de Miramar, donde se ubica el comercio central del cantón. El propósito de esta zona es permitir un hábitat mixto entre lo residencial, los servicios y lo comercial, combinando edificios de apartamentos y residencias con comercios en planta baja y edificios netamente comerciales y de servicios, aprovechando la infraestructura existente y el desplazamiento de la población, se contribuyendo al desarrollo económico y social de los centros urbanos y al paisaje arquitectónico de la ciudad.
Recomendaciones Ambientales:	Restringir obras de construcción que afecten la armonía del paisaje. Se debe generar un reglamento de rotulación, con el fin de disminuir el impacto al paisaje, a la espera de dicho reglamento la municipalidad podrá emitir criterio sobre este punto, basado en estudios técnicos. Inventariar los pozos y los manantiales y elaborar las zonas de captura para efectuar los cálculos de redes de flujo. Planificar y administrar de forma eficiente los recursos hídricos del Cantón, principalmente en aquellas zonas con estudios técnicos que sean considerados como sitios importantes de reservas hídricas. Ampliar y mejorar de acuerdo a la demanda actual, las obras de control de aguas pluviales y de escorrentía. Desarrollo de un sistema de alcantarillado sanitario y tratamiento municipal de aguas residuales del Cantón. Evitar el crecimiento urbano en las zonas de protección de cuerpos de agua, protección de los radios de los manantiales.
Usos	Usos Conformes: Comercio y servicios mayores y similares (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).
	Usos Condicionales: Usos existentes al momento de la publicación en el Diario Oficial La Gaceta que deben de confinar las molestias y deben cumplir con los requisitos que se les indique (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y ver anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).
	Usos No Conformes: Ver Anexo 2. Tabla de usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y ver anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro. La renovación o trámite de nuevas patentes para locales catalogados como de uso no conforme, se aplicará únicamente por un uso menos conflictivo semejante a los estipulados para el uso condicional.
	Usos no Conformes Tolerados: Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador. Para la renovación o trámite de patentes para locales de uso no conforme tolerado, se aplicará lo establecido en la Ley General de Salud. Estos usos no serán permanentes, deberán mantener la actividad original y confinar las molestias, que no afecten al entorno.
Lote mínimo	Conectado a red de alcantarillado sanitario o con sistema de tratamiento de aguas sanitarias mejorado: 330m ²



PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

Código: ZCS Densidad máxima: 25 viv/ha	
Frente de Lote	Mínimo 12 m
Retiro Frontal	Mínimo 3 m
Retiros laterales	1 piso; 1.50 m con tapia y 3 m sin tapia 2 pisos: 3 m con tapia y 4 m sin tapia
Retiro posterior	Mínimo 3 m
Altura estructuras:	No excederá de 3 pisos o 11 metros en caso de actividades comerciales No excederá de 2 pisos o 7 metros en caso de residencias
Cobertura de las estructuras	No excederá del 20% de la superficie del lote.
Estacionamientos	Las zonas de retiro podrán utilizarse como estacionamiento. Se exigirá un espacio de 14.3 m ² (2.6 x 5.5 metros) por cada 150 m ² de área construida y un espacio para carga y descarga de 2.5 x 12 metros, si el área construida supera los 50 m ² ; aumentándose un espacio por cada 50 m ² adicionales de área construida. No se permitirá el uso de las aceras para estacionamiento

Art. 3.4. Zonas de Uso Público Institucional

Código: ZPI	
Objetivo	Consolidar los usos institucionales que ofrecen servicios públicos y comunales. Propiciar su ubicación en centros urbanos con el fin de concentrar la actividad en ellos.
Descripción y Propósitos:	Las zonas de uso público institucional corresponden a las áreas destinadas para albergar los servicios institucionales y aquellas áreas donde se deseen establecer edificaciones propias de los servicios institucionales, tales como correos, escuelas, telecomunicaciones, la Cruz Roja, colegios o universidades, bibliotecas, museos, clínicas, policía, bomberos, servicios y oficinas gubernamentales, tribunales de justicia, ministerios, salones comunales, entre otros.
Recomendaciones Ambientales:	En las áreas urbanas o rurales concentradas, se debe priorizar la reutilización de espacios intervenidos, en lugar de alterar áreas con cobertura natural. Se debe realizar estudios geotécnicos para las obras civiles que se contralan a futuro para disminuir el riesgo de licuefacción. En el caso de las construcciones actuales, se deben de realizar monitoreo para evaluar el riesgo actual. Se deben efectuar estudios hidrogeológicos locales que establezcan la estructura hidrogeológica del terreno y el potencial de los acuíferos locales. En las zonas de recargas moderadas y recargas bajas, es necesario efectuar balances hídricos de suelos para analizar las propiedades hidrológicas en la zona no saturada y proponer medidas de reforestación y recuperación del suelo.
Usos	Usos Conformes: Educación: kínderes, escuelas, colegios o universidades, bibliotecas y museos. Salud: clínicas y hospitales y similares (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).



PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

Código: ZPI	
	Usos Condicionales: Comercio y servicios menores (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y ver anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).
	Usos No Conformes: Industria, comercio mayor, vivienda y similares (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y ver anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).
	Usos no Conformes Tolerados: Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador. Para la renovación o trámite de patentes para locales de uso no conforme tolerado, se aplicará lo establecido en la Ley General de Salud. Estos usos no serán permanentes, deberán mantener la actividad original y confinar las molestias, que no afecten al entorno.
Lote mínimo	Conectado a red de alcantarillado sanitario o con sistema de tratamiento de aguas sanitarias mejorado: 330m ²
Frente de Lote	12 m lineales.
Retiro Frontal	Mínimo 3m
Retiros laterales	1 piso: 1.50 m con tapia y 3 m sin tapia 2 pisos: 3 m con tapia y 4 m sin tapia
Retiro posterior	Mínimo 3 m.
Altura de las estructuras:	No excederá de 3 pisos o 11 metros en caso de actividades comerciales No excederá de 2 pisos o 7 metros en caso de residencias
Cobertura de las estructuras	No excederá del 20% de la superficie del lote.
Estacionamientos	Se exigirá un espacio de 2.6 x 5.5 metros por cada 200 m ² de área construida, y un espacio por cada 100 m ² o fracción mayor de 50 m ² adicionales de área bruta de construcción.



Art. 3.5. Zonas de Uso Agropecuario

Código: ZAG Densidad: máximo 7 viv/ha	
Objetivo	Delimitar las zonas agropecuarias ligadas al desarrollo de actividades agrícolas, avícolas, pecuarios, forestales o de protección.
Descripción y Propósitos:	Preservar y consolidar la actividad agrícola, pecuaria y forestal existente o futura sin generar daño al ambiente. Cumple funciones de contención del crecimiento urbano o de aprovechamiento de áreas muy restrictivas para ser urbanizadas, así como de fortalecimiento del paisaje y de la calidad ambiental del cantón.
Áreas con Sobreuso del Suelo dentro de la Zona Agropecuaria:	El Uso de la Tierra actual en el cantón de Montes de Oro, se encuentra encabezado principalmente por tres usos predominantes que dan una aproximación al modelo territorial que históricamente se ha dado y al que las tendencias de uso dirigen hasta la aplicación de este estudio. Los principales usos, corresponden a los pastos con un 43%, el bosque secundario con un 26% y el tacotal o charral con un 21%, mientras que el área ocupada por viviendas y otros usos mixtos en una cobertura de rural disperso y rural concentrado corresponde tan solo al 2% de la cobertura total del Cantón. Del cruce del mapa de IFA subclases y el uso de la tierra actual, se obtiene un mapa denominado IFA de condición ambiental por sobreuso (ver anexo XII, mapa usos del suelo con zonas de sobreuso IFA). El mapa muestra los sitios con uso inapropiado respecto a la fragilidad ambiental, que genera la actividad agropecuaria principalmente la ganadería, dado que su excesivo crecimiento resultó en el uso de áreas de pasto en terrenos inapropiados dada la fuerte pendiente la poca profundidad de la capa de suelo, por lo que son terrenos erosionables por la escorrentía superficial poco profundos fáciles de erosionar por el uso y la escorrentía superficial.
Recomendaciones Ambientales:	Conservar los potreros con árboles, las zonas de protección de ríos. Se recomienda en la medida de lo posible conservar estos agro-paisajes con fines culturales y biológicos, siempre implementando medidas de conservación de suelo y agua. Fomentar los sistemas agrosilvopastoriles con especies autóctonas y multipropósito en las áreas cubiertas con pastos, especialmente en zonas con pendientes mayores al 15%. Fomentar la ganadería de tipo semiestabulado en combinación con el establecimiento de bancos forrajeros. Implementación de proyectos de reforestación con especies autóctonas en los pastizales con pendientes mayores al 40% para fomentar los corredores biológicos dentro del cantón, con las áreas ribereñas. Se recomienda prácticas de conservación de suelo y agua en las diferentes actividades agropecuarias aun cuando estos suelos presentan pocas limitantes agroecológicas. Promover la instalación de sistemas de depuración de los purines ganaderos y la estructuración de zonas verdes y reforestaciones para favorecer los procesos de infiltración. Fomentar el pago por servicios ambientales. Utilizar especies autóctonas en las repoblaciones forestales. Fomentar el uso de técnicas de la denominada agricultura de conservación, tales como el mínimo laboreo, siembra directa y el uso de curvas a nivel para la siembra. Incentivar el uso de agroquímicos de muy baja toxicidad, persistencia y movilidad en los sistemas de ganadería intensiva, extensiva o producción agrícola. Proponer que toda actividad agrícola cuente con certificaciones de buenas prácticas agrícolas y uso de registros.
Usos	Usos Conformes: Todos aquellos relacionados con la actividad agrícola, pecuaria y forestal y actividades complementarias (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y ver anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).



PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

Código: ZAG Densidad: máximo 7 viv/ha	
	<p>Usos Condicionales: Aquellos usos no agropecuarios, no contaminantes ni molestos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador. Además, los usos comerciales y de servicios solo podrán permitirse en propiedades que cuenten con frente a calle pública; con excepción de las localidades que presenten deslizamientos activos (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y ver anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).</p> <p>Usos No Conformes: No se permitirán urbanizaciones, condominios ni conjuntos residenciales. Industria que no sea agroindustria, ni otro uso que no se haya mencionado como uso conforme. Las actividades agro-forestales en sitios de riesgo o de altas pendientes, deberán emplear técnicas adecuadas por la conservación de suelos y agua. Las edificaciones sobre estos terrenos deberán presentar estudios de estabilidad del terreno.</p> <p>Usos no Conformes Tolerados: Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador. Para la renovación o trámite de patentes para locales de uso no conforme tolerado, se aplicará lo establecido en la Ley General de Salud. Estos usos no serán permanentes, deberán mantener la actividad original y confinar las molestias, que no afecten al entorno.</p>
Lote mínimo	<p>Parcelas frente a servidumbre : Fincas con clases de capacidad de uso** del I al VIII con excepción de los de tierras clase VII y VIII, clasificados por pendiente: Lotes de 10000 m² Fincas con clases de capacidad de uso VII y VIII **clasificados por pendiente: Lotes de 20000 m² ** Derivado de estudio detallado de suelos y de capacidad de uso de las tierras D. E. N°23214-MAG-MIRENEM Metodología para la determinación de la capacidad de uso de las tierras de Costa Rica o la norma que la sustituya.</p> <p>Lotes frente a calle pública en la zona agropecuaria: Con tanque séptico: 2000 m² Conectado a red de alcantarillado sanitario o con sistema de tratamiento de aguas sanitarias mejorado: 1000 m²</p>
Frente de Lote	<p>Parcelas frente a servidumbre: No aplica</p> <p>Lotes frente a calle pública en la zona agropecuaria: Lotes de 2000 m²: Mínimo 25 m Lotes de 1000 m²: Mínimo 20 m</p>
Retiro Frontal	Mínimo 10 m para ambos casos
Retiros laterales	<p>Parcelas frente a servidumbre : No aplica</p> <p>Lotes frente a calle pública en la zona agropecuaria: 1 piso: 1.50 m con tapia y 3 m sin tapia 2 pisos: 3 m con tapia y 4 m sin tapia</p>
Retiro posterior	<p>Parcelas frente a servidumbre: No aplica</p> <p>Lotes frente a calle pública en la zona agropecuaria: No será menor de 10 m</p>
Altura estructuras:	Mínimo 2 pisos o 7 metros.



PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

Código: ZAG Densidad: máximo 7 viv/ha	
Cobertura de las estructuras	Parcelas frente a servidumbre: No excederá del 10% de la superficie del lote. En cada parcela se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar sujeta a un área máxima total de 300,00 m ² , y puede edificarse en una o dos plantas y en el porcentaje restante se permitirán construcciones relacionadas con la actividad agropecuaria o forestal.
	Lotés frente a calle pública en la zona agropecuaria: No excederá del 20% de la superficie del lote en ambos casos, incluyendo los edificios accesorios.
Requisitos especiales	Toda actividad agropecuaria intensiva de producción de ganado, granjas porcinas, avícolas, lecherías y otros deberá contar una planta de tratamiento de excretas o de aguas residuales, cumpliendo con los requisitos solicitados por las entidades competentes.
	En el caso de la vivienda podrá optar por el uso del tanque séptico o con sistema de tratamiento de aguas sanitarias mejorado.
	Parcelas con cobertura boscosa: Lote mínimo: 20 000 m ² . La Administración Forestal del Estado autorizará la intervención o aprovechamiento del bosque en las parcelas con cobertura boscosa, en tanto no sea mayor del 10% de su área total; dicho aprovechamiento del bosque no debe sobrepasar este porcentaje autorizado, el cual puede ser utilizado en forma gradual. El área de la servidumbre a parcelas con cobertura boscosa debe ser contabilizada dentro del porcentaje de intervención o aprovechamiento del bosque. Los parámetros urbanos a cumplir serán los definidos para parcelas frente a servidumbre.

Art. 3.6. Zonas de Uso Industrial

Código: ZI	
Objetivo	Delimitar y ordenar las zonas aptas para concentrar las actividades de producción industrial no contaminantes con el fin de proteger los otros usos. Promover la reubicación de aquellos talleres o centros de producción ubicados en zonas donde se consideren como usos no conformes.
Descripción y Propósitos:	La zona de uso industrial corresponde al área del cantón definida en este Plan Regulador como zona industrial donde se pueden desarrollar procesos fabriles que no son permitidos en áreas de uso mixto. Tales como talleres de mantenimiento y reparación de equipo industrial, maquinaria, vehículos y estructuras metálicas, bodegas de almacenamiento o distribución, almacenes fiscales, talleres mecánicos, venta de maquinaria y equipo liviano, entre otros. Fuera del área industrial no se permitirán industrias salvo las especificadas como inofensivas o inocuas por el Ministerio de Salud.



PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

Recomendaciones Ambientales:	<p>Realizar estudios de permeabilidad de suelos para establecer el nivel freático y evitar su posible contaminación. Se recomiendan estudios geomorfológicos de pequeña escala (1:5000) para caracterizar localmente elementos de amenazas y riesgos naturales. Realizar estudios hidrogeológicos integrales o modelados hidrogeológicos conceptuales para establecer las propiedades acuíferas del terreno y determinar su potencial. En zonas comerciales, industriales y residenciales existe una invasión a las áreas de quebradas y ríos por cual debe fomentarse acciones comunitarias para la regeneración de la cobertura natural y el respeto de las áreas de protección de la vegetación de ribera. La preservación estricta y protección de las áreas de protección de manantiales es importante como fuentes de recurso hídrico. Estos sitios y su vegetación asociada deben protegerse en las áreas de protección por Ley. Restringir obras de construcción que afecten la armonía del paisaje. Se debe generar un reglamento de rotulación, con el fin de disminuir el impacto al paisaje, a la espera de dicho reglamento la municipalidad podrá emitir criterio sobre este punto, basado en estudios técnicos. Deberán de establecerse las actividades industriales de acuerdo a las zonas de vulnerabilidad y recarga emitidas en el OFICIO UGH-110-16 y a las normativas sobre Reglamento General para Autorizaciones y Permisos Sanitarios de Funcionamiento Otorgados por el Ministerio de Salud N° 39472-S D. E 39472 y el reglamento de vertidos y reúso de aguas Decreto Ejecutivo N° 33601 o normativa que la sustituya.</p>
Usos	<p>Usos Conformes: Instalaciones industriales, talleres de mantenimiento y reparación de maquinaria y otros, que, por sus condiciones, deben instalarse en sitios de poco poblados por las molestias que generan. (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).</p> <p>Usos Condicionales: Actividades complementarias como sodas, restaurantes, estacionamientos, centros de exposición, salas de conferencias y similares (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).</p> <p>Usos No Conformes: Aquellos relacionados con actividades agrícolas, residencias, actividades comerciales y de servicios no asociados a la industria, servicios turísticos y recreativos y similares (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).</p> <p>Usos No Conformes Tolerados: Aquellos usos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador. Estos usos no serán permanentes, deberán mantener la actividad original y confinar las molestias, que no afecten al entorno.</p>
Lote mínimo	<p>Superficie de lote mínima: 1000 m² con un sistema de tratamiento de aguas sanitarias mejorado.</p>
Frente de Lote	<p>Mínimo 20 m.</p>
Retiro Frontal	<p>Mínimo 6 m</p>
Retiro Lateral	<p>Mínimo 6 m</p>
Retiro posterior	<p>Mínimo 5 m</p>
Altura estructuras:	<p>Máximo 3 pisos o 11 metros</p>
Cobertura de las estructuras	<p>No excederá del 30% de la superficie del lote.</p>



PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

Estacionamientos	Se exigirá un espacio de 2.6 x 5.5 metros por cada 150 m ² de área construida, y un espacio de 2.5 x 12 metros para carga y descarga si el área construida sobrepasa los 200 m ² aumentándose un espacio por cada 50 m ² más de área construida.
Requisitos especiales	<p>En proyectos de urbanización o parques industriales se exigirán, cuando corresponda, los derechos de vía que se indican: Vía primaria industrial: 24 m (derecho de vía). Vía secundaria industrial: 17 m (derecho de vía). Vía terciaria industrial: 14 m (derecho de vía).</p> <p>Los proyectos de urbanización en zonas industriales serán una excepción y solamente serán permitidos para aquellas industrias que necesiten establecer una zona residencial para el alquiler de viviendas para sus propios empleados.</p> <p>Toda actividades industrial requerirá de un estudio hidrogeológico detallado, vulnerabilidad y riesgo y análisis aprobado por SENARA y además deben cumplir con el reglamento de vertidos y reúso de aguas, Decreto Ejecutivo N° 33601 o normas que la sustituya.</p> <p>En los casos en que la maquinaria o el proceso requiera mayor altura, se debe contar con autorización del MINSA.</p>
Prohibiciones	<p>No se otorgarán permisos ni concesiones para actividades de exploración y explotación de minería metálica a cielo abierto. Se establece que como excepción se otorgarán, únicamente, permisos de exploración con fines científicos y de investigación, según lo estipulado Reforma Código de Minería y sus reformas ley para declarar a Costa Rica país libre de Minería Metálica a Cielo Abierto Decreto Ejecutivo N° 8904 o normativa que lo sustituya.</p> <p>No se permiten las actividades industriales de Clase A descritas en el Decreto Ejecutivo N°39472-S.</p>

Art. 3.7. Zonas de Uso Recreativo y Deportivo

Código: ZRD	
Objetivo	Reservar y dotar al cantón de zonas de ocio y esparcimiento, tales como zonas verdes, parques urbanos, áreas recreativas, plazas, instalaciones deportivas, zonas de encuentro, áreas comunales, entre otros.
Descripción y Propósitos:	Las zonas de uso recreativo y deportivo corresponden a las áreas destinadas a proveer los espacios requeridos por los habitantes, para la recreación, el ocio, el esparcimiento y la práctica de deportes.
Recomendaciones Ambientales:	Se recomienda que los tanques sépticos sean de tipo moderno y más eficaz, o en el mejor de los casos el desarrollo de un sistema de alcantarillado sanitario y de tratamiento municipal de aguas residuales del Cantón, o distritos. Aplicar la ley de aguas, la política de buenas prácticas agrícolas, y fomentar la agricultura orgánica. Implementación de proyectos de reforestación que fomenten un corredor biológico en las áreas ribereñas. Identificar los sitios de manantiales y nacientes en esta zona y regenerar las áreas de protección de márgenes de ríos y quebradas. Impulsar el folclor Oromontano, mediante ferias, días festivos, y actividades de esparcimiento identificadas con el cantón.



PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

Usos	Usos Conformes: Instalaciones deportivas, recreativas públicas o privadas, parque recreativo, deportivo, y similares (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).
	Usos No Conformes: vivienda unifamiliar o multifamiliar, comercio mayor y similares (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).
	Usos Condicionales: cafeterías, venta de helados y sodas y similares (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro y anexo 3. Tabla de los usos industriales según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).
	Usos No Conformes Tolerados: Aquellos usos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador. Estos usos no serán permanentes, deberán mantener la actividad original y confinar las molestias, que no afecten al entorno.
Requisitos	<p>Serán fijados por las dependencias gubernamentales pertinentes en coordinación con la Municipalidad, aplicando la legislación vigente. En todas aquellas instalaciones públicas, las obras serán propiedad municipal. La cesión y el uso de las áreas en proyectos urbanísticos serán regulados de conformidad al artículo N°40 de la Ley de Planificación Urbana y al Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, emitido por el INVU, que viene a complementar el presente reglamento de zonificación. Los proyectos gubernamentales deberán de contar con un sistema de tratamiento de aguas sanitarias mejorado.</p> <p>Para los proyectos no gubernamentales se deberá cumplir con lo estipulado en el artículo 3. 3 del presente reglamento.</p>

Art. 3.8. Zonas de Protección Forestal

Zonas de Protección Forestal Código: ZPF	
Objetivo	Las zonas de protección forestal corresponden a las áreas destinadas al resguardo y conservación de terrenos de diversa topografía, con cobertura boscosa, que cuenten con más de un 30% de pendiente, o bien que por su situación topográfica sean terrenos inestables y sujetos a la erosión, condición que las define como zonas de vocación eminentemente forestal. Zonas que siendo o no boscosas tienen un alto índice de fragilidad ambiental. Áreas cuya superficie no es apta para el desarrollo de infraestructura y que por sus condiciones físicas, legales o estratégicas deben ser objeto de protección.
Descripción y Propósitos:	Al ser terrenos no aptos para el emplazamiento de infraestructuras debido a sus condiciones físico-ambientales, se destinarán a conservación, regeneración y protección de los recursos existentes, pudiendo ser en parte utilizados para la recreación y para actividades turísticas de baja densidad.
Recomendaciones Ambientales:	Conservar los parches de bosque presentes tanto dentro del corredor biológico y zonas de protección como en terrenos privados. Efectuar un inventario de pozos y manantiales y determinar sus zonas de captura. Para efectos de protección del recurso hídrico, es necesario que se efectúen estudios más locales que detallen las características de la zona saturada y no saturada.



Zonas de Protección Forestal Código: ZPF	
Usos	Usos Conformes: Protección, conservación, reforestación y manejo paisajístico. Se podrá autorizar el emplazamiento de obras de infraestructura de interés público (tanques de almacenamiento, torres de telecomunicaciones, casetas de vigilancia, caminos, vías, servidumbres, miradores, obras de retención o similares), así como edificios educativos y de investigación, de recreación y turismo naturalista de bajo impacto, proyectos eólicos, además, se deberá contar con previa aprobación municipal y del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, aprobado por la SETENA. En el caso de las áreas silvestres protegidas deberán de tener la aprobación del SINAC (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).
	Usos No Conformes: Cualquiera que no sea de protección, conservación, reforestación y recreación. (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).
	Usos Condicionales: Aquellos que se encontraban debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador y que no presenten gran impacto en la zona. (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).
	Usos No Conformes Tolerados: Aquellos usos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador. Estos usos no serán permanentes, deberán mantener la actividad original y confinar las molestias, que no afecten al entorno
Requisitos	Las obras a realizar en estas zonas deben cumplir con el trámite previo ante la SETENA (MINAET), según lo dispuesto para cada caso, así como cumplir con el estudio de estabilidad del terreno en aquellos sectores con pendientes mayores al 30%. En estos casos, se deberán presentar estudios técnicos suscritos por un geólogo y un ingeniero civil, donde se garantice que las personas y obras no estarán expuestas a riesgo o representen una amenaza. La Municipalidad se reserva el derecho de solicitar otros estudios y compromisos con el objeto de salvaguardar el interés general. Para el emplazamiento de infraestructura turística de baja densidad, se exigirá la aprobación del Instituto Costarricense de Turismo, así como la aplicación de la normativa vigente para los proyectos relacionados con servicios para atender al turismo del Ministerio de Salud, la Ley de Construcciones y la aprobación de la SETENA.



Art. 3.9. Zonas de Producción Eléctrica

Código: ZPE	
Objetivo	Delimitar y preservar las zonas necesarias para la recarga acuífera y producción eléctrica del proyecto hidroeléctricos El Encanto, Ciruelas y las áreas designadas para la transportación (subestaciones eléctricas y cableado de alta tensión) y la generación de electricidad por vías hidráulicas, térmicas, eólicas o cualquier otro tipo de energía renovable.
Recomendaciones Ambientales:	Proteger el recurso hídrico superficial y subterráneo de la zona mediante: conservación de la zona de protección de ríos y quebradas, conservación y ampliación de la cubierta boscosa actual. Fortalecer el Corredor Biológico y las márgenes de los ríos, a través de: <ul style="list-style-type: none">➤ Pagos de servicios ambientales a propietarios privados por la conservación de bosques secundarios y por terrenos con proceso de regeneración natural.➤ Creación de proyectos de reforestación con especies nativas y pioneras con fines de conservación.➤ Fomentar la presencia de cerca vivas en las propiedades de tal forma que se favorezca la diversidad de especies. Estos proyectos deben ser realizados en común acuerdo con los propietarios privados de la zona.➤ Promover la rehabilitación de las zonas de protección de ríos y quebradas
Requisitos	Requisitos: Las áreas del Cantón por las cuales discurren Líneas Eléctricas de Transmisión del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE), Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CNFL) o de cualquier empresa pública, mixta o privada que brinde servicios de electricidad tendrán las siguientes regulaciones: <ul style="list-style-type: none">➤ El área necesaria para las servidumbres eléctricas, será como mínimo de seis metros o mayor si así lo estableciera el Instituto Costarricense de Electricidad según el voltaje de la línea de transmisión, además, en tales áreas no se podrá edificar, pero si podrán dedicarse a parques con arbustos y árboles bajos, pudiendo computarse para efectos del artículo cuarenta de la Ley de Planificación Urbana, siempre que estén integradas razonablemente a las áreas principales de parque.➤ Podrán utilizarse para la construcción de calles sean, paralelas o transversales a las líneas eléctricas. En el caso de calles paralelas el diseño será bulevar, dejándose para jardinera central como mínimo la que requiera el ICE para la debida protección de las torres, a éstas adicionalmente deberá hacerse las obras de protección que dicte el ICE.➤ Toda construcción que se haga alrededor de las zonas de conducción de redes eléctricas o subestaciones eléctricas debe guardar los retiros establecidos por el Instituto Costarricense de Electricidad o la Compañía Nacional de Fuerza y Luz.➤ Podrá darse la actividad agrícola, pecuaria y forestal local ya sea existente o futura sin generar daño al ambiente, cumpliendo con los requisitos establecidos en la Zona de Uso Agropecuario en el artículo 3.5 de este reglamento.➤ Se permitirá la vivienda unifamiliar únicamente, además, podrá darse la actividad comercial de bajo impacto como lo estipula la Zona de Uso Agropecuario únicamente en las propiedades que cuenten con frente



PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

	<p>a calle pública, según se estipula en el artículo 3.5 del presente reglamento.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ El Instituto Costarricense de Electricidad y cualquier empresa o institución no podrán instalar redes eléctricas de alta tensión en zonas urbanas consolidadas. En caso de ser necesario deberán establecer los procesos de expropiación para las construcciones que se encuentren en el área con restricción para construir y coordinar de previo con la Municipalidad. ➤ El Instituto Costarricense de Electricidad y cualquier empresa o institución que instale redes eléctricas de alta tensión en zonas urbanas o urbanizables no construidas deberá indemnizar a los propietarios de los lotes afectados por la instalación de dichas redes y coordinar de previo con la Municipalidad. ➤ De previo a cualquier instalación de redes eléctricas de alta tensión, el ICE y cualquier empresa o institución de energía, deberá contar con los estudios y autorización que aseguren la viabilidad del proyecto ambiental y sanitariamente.
--	--

Art. 3.10. Zona de Minería

Código: ZMI	
Objetivo	Ubicar y restringir la minería metálica a cielo abierto que se ha identificado como una actividad con importantes implicaciones ambientales; como no se puede planificar su ubicación (depende de los yacimientos) y su ejecución requiere hacer transformaciones que incluyen eliminación de cobertura vegetal, separación del suelo, cambios en los cursos de agua superficial, afectación de acuíferos subterráneos y manejo de sustancias químicas peligrosas. Solo se permitirá la actividad minera a cielo abierto establecida actualmente en el cantón que cuente con todos los permisos requeridos al día de entrar en vigencia el presente plan regulador.
Recomendaciones Ambientales:	<p>En pendientes de 30 a 60% no se recomiendan obras de explotación complejas. Las áreas ubicadas en esta clasificación son aptas para la recuperación del bosque y estabilización de laderas, reforestación de pastizales, actividades humanas de tipo recreativo y aventura. En los terrenos con pendientes de 15 a 30% se debe de tomar en cuenta la amenaza de deslizamientos a la hora de planear proyectos, se recomienda el uso agropecuario con prácticas físicas de conservación de suelo. La infraestructura minera no puede contaminar los mantos acuíferos ni los cauces fluviales, debiendo construir plantas para el tratamiento de las aguas residuales, así como planes de recuperación del suelo y reforestación en las áreas denudadas por dicha actividad.</p> <p>No se otorgarán permisos ni concesiones para actividades de exploración y explotación de minería metálica a cielo abierto en el territorio nacional. Se establece que como excepción se otorgarán, únicamente, permisos de exploración con fines científicos y de investigación.”</p>
Requisitos:	Para toda actividad minera a realizarse dentro del cantón de Montes de Oro, se deberá cumplir con lo establecido en el Código de Minería, Ley N° 6797 del 4 de octubre de 1982, su reglamento y reformas (Ley N° 8904). Así como cumplir con los trámites pertinentes ante la SETENA, para obtener la correspondiente viabilidad ambiental; también se requerirá al finalizar la explotación minera la realización de un cierre técnico con su respectivo calendario de obras de mitigación y recuperación del área impactada, aprobado por la SETENA.



Código: ZMI	
	Los requisitos de esta zona se estipulan según lo indicado para la Zona Agropecuaria según el artículo 3.5 del presente reglamento.
Prohibiciones	No se otorgarán permisos ni concesiones para actividades de exploración y explotación de minería metálica a cielo abierto. Se establece que como excepción se otorgarán, únicamente, permisos de exploración con fines científicos y de investigación.

Art. 3.11. Requisitos especiales sobre usos específicos

Usos	Requisitos
Usos industriales inofensivos (artesanal)	Lo usos industriales inofensivos se estiman tomando en cuenta temperatura, luces, polvo, gases, humedad u otros inconvenientes particularmente, como fuente de eventuales molestias el número de trabajadores, si con él se altera significativamente la afluencia de personas al sector y el tránsito de vehículos (Decreto Ejecutivo N°11492 Reglamento sobre Higiene Industrial o la norma que lo sustituya), y esta sujetas a las disposiciones del Ministerio de Salud. Fuera de las zonas industriales solo se permitirán los usos industriales de tipo inofensivo frente a vías públicas, en zonas comerciales o mixtas o lotes comerciales en zonas residenciales y en la zona agropecuaria únicamente las afines al sector agropecuario (siempre y cuando se confinen las molestias dentro de la propiedad., sin perjuicio de lo establecido en la tabla de usos (Anexo 2 y 3)
Usos hoteleros similares	Densidad máxima permitida será la establecida para la zona multiplicada por 4. Se permitirá únicamente el manejo de aguas residuales con planta de tratamiento.
Usos comerciales y de servicios	Toda edificación para uso comercial y de servicios deberá contar con un sistema de tratamiento de aguas sanitarias mejorado cumpliendo con los requisitos solicitados por las entidades competentes. Se podrá valorar conectarse a una red alcantarillado existente y en funcionamiento. Las actividades comerciales clasificadas como A* por el alto riesgo de contaminación deberán de hacer estudios hidrogeológicos detallados. *Ministerio de Salud Decreto N°39472-S: En todos los casos SETENA solicitará estudio hidrogeológico detallado, se debe de asegurar que las aguas producidas cumplan con el reglamento de vertidos.
Usos urbanísticos condominiales	En caso de sistemas urbanísticos, condominiales y hoteleros o similares se permitirá únicamente el manejo de aguas residuales con planta de tratamiento.
Cualquier uso comercial de servicios, urbanístico condominio en zona sin información hidrogeológica	Para el desarrollo futuro de actividades que sean de alto impacto, alta cobertura y alta densidad, en zonas sin información hidrogeológica se requiere el visto bueno de SENARA para lo cual los proyectos deben realizar estudios hidrogeológicos detallados. Las construcciones de viviendas unifamiliares no requerirán la realización de un estudio hidrogeológico.



Usos agropecuarios intensivos	Toda actividad agropecuaria intensiva como: producción de ganado, granjas porcinas, avícolas, lecherías y otros deberán contar con una planta de tratamiento de excretas o de aguas residuales. Actividades agropecuarias y agroindustriales con alto riesgo de contaminación ambiental, como las granjas avícolas y porcinas o aquellas que generen grandes cantidades de residuos orgánicos y/o químicos, así como los que señale el Ministerio de Salud, deberán duplicar los retiros señalados en sus obras o plantaciones. En estos casos se exige el Estudio de Impacto Ambiental, visto bueno de SENARA y además deberá cumplir con lo indicado en los Decretos Ejecutivo N°31088 Reglamento sobre Granjas Avícolas y/o Decreto Ejecutivo N°25558 Establece Requisitos para la Operación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales en las Granjas Porcinas (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).
Estaciones de servicio	Las estaciones de servicio deberán además de cumplir con lo estipulado en el Reglamento para la Regulación del Sistema de Almacenamiento y Comercialización de Hidrocarburos Decreto Ejecutivo N° 30131-MINAE-S.

Cap 4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

De conformidad con el análisis de la tierra urbanizada y urbanizable del cantón y los usos predominantes de la tierra por área, fueron la base de la zonificación planteada. Dichas zonas vienen graficadas en el mapa de zonificación propuesta y los parámetros establecidos acorde a las características de cada zona y uso correspondiente se detallan en las fichas urbanísticas incluidas al final de este documento, compuestas por tablas de parámetros y de mapas con los sectores donde se aplican estos.

Los parámetros establecidos para cada sector y recogidos en las tablas mencionadas son los siguientes:

Uso, simbología, superficie total, densidad de viviendas por hectárea (viv/ha), superficie mínima de lote, altura máxima de la edificación, número de niveles, frente mínimo, cobertura máxima y retiros (frontal, posterior y lateral). Su definición viene dada en el Reglamento de Zonificación.

El sector se define como un área donde, en toda su superficie, los parámetros antes mencionados tienen el mismo valor.

Para la elaboración del mapa de zonificación propuesto, además de todos los lineamientos establecidos en este plan regulador y los mapas que lo componen (mapa de restricciones al uso urbano de la tierra, proyectos propuestos como parques, zonas industriales, proyectos estratégicos entre otros, los ya mencionados de zonas prioritarias de densificación, jerarquización de centros urbanos), se han incorporado los estudios y mapas de Índice de Fragilidad Ambiental (IFA) y los estudios de Capacidad de Carga, Efectos Acumulativos y Reglamento de Desarrollo Sostenible.



La delimitación precisa de estas zonas se encuentra en el Mapa de Zonificación Propuesta de este Plan Regulador y los parámetros establecidos para cada sector vienen recogidos en las tablas y en las fichas urbanísticas. También se incluyen las tablas detalladas con los usos conformes, no conformes y condicionados para cada sector.

Art. 4.1. Normas técnicas para aplicar el Plan Regulador del Cantón de Montes de Oro

4.1.1 Definiciones Generales:

Cualquier omisión, o faltante en definiciones, del Plan Regulador del cantón de Montes de Oro será subsanado aplicando lo establecido en la legislación vigente, o sea la explícita en norma legal o disposición reglamentarias actuales.

También serán aplicables la jurisprudencia emanada desde la Procuraduría General de la República en sus criterios, los razonamientos de la Dirección de Urbanismo del INVU; la contenida en los fallos de la Sala Constitucional o en las resoluciones de los Tribunales de la Sede Contencioso Administrativo.

Los usos de suelo comerciales no conformes con el uso residencial, otorgados con anterioridad, deberán renovarse cada vez que venzan, como es el permiso sanitario de funcionamiento; las actividades amparadas a este tipo de uso de suelo podrán permanecer siempre y cuando el tipo de negocio se mantenga y sus actividades económicas no generen molestias o incomodidades al vecindario.

Estos usos son temporales, por esa condición no generan derechos subjetivos, en el futuro podrán revocarse por causar molestias a los vecinos.

Para anular un uso de suelo dado en estas condiciones, se oír, de previo, las quejas presentadas por la comunidad, también se oírán aquellas excepciones contrarias que plantee el dueño del negocio, a fin de garantizar el debido proceso administrativo. El fin público o interés público prevalecerá siempre sobre el comercial o industrial.

Los órganos técnicos municipales relacionados con el control urbano y los procesos vinculados con el cumplimiento de leyes relacionadas con el medio ambiente, legislación dictada para la protección del entorno social, deberán participar en cualquier decisión que tomen las autoridades administrativas y las comisiones internas, previo a dar usos de suelo vinculados con licencias municipales.

4.1.2 Casos Prácticos:

Un uso de suelo dado pretérito condicional no crea derechos subjetivos; por ejemplo, talleres mecánicos, al usar en sus tareas materiales disolventes, inflamables y carburantes.

Podrán renovarse cada año si no se presentan objeciones de la comunidad o parte de ella, quejas derivadas y propias al funcionamiento industrial-comercial.



Si el dueño del negocio, comercio o industria, amplía o diversifica sus actividades económicas comerciales, debe necesariamente solicitar un uso de suelo nuevo.

La municipalidad deberá denegar el uso solicitado si el comercio es molesto o incomodo, o si ha derivado como actividad industrial peligrosa, de alto riesgo o incomoda, conforme a la legislación vigente.

En zona urbana no se permitirá la venta y activación de productos a base de pólvora y el reviente de juegos pirotécnicos; juegos artificiales u otro comercio con materiales explosivos.

En la regulación antes dicha prevalecerá el interés general sobre el particular.

En zona no industrial no se permitirá la construcción de bodegas, a utilizar en el almacenamiento de productos químicos, estructuras de metal, productos de madera o de plástico.

Tampoco se permitirán aquellas que almacenen productos en deshecho, denominados "chatarreras".

4.1.3 Referente a las actividades industriales

La zona industrial de Montes de Oro está ubicada en el Distrito de San Isidro; se desalentarán las actividades de esta naturaleza en el resto del cantón. Fuera de la zona industrial solo se permitirá la industria artesanal inocua, con cinco o menos de cinco empleados; las actividades incomodas o peligrosas no se permitirán en zona urbana.

En las zonas protegidas, cerca de ríos y fuentes de agua, no se permitirá el funcionamiento de ninguna actividad humana que reciba, o sirva para tener almacenados en forma momentánea y quemados materiales de deshecho, como son los colchones, muebles construidos en madera, productos fabricados en asbesto entre otros.

En la zona industrial no se permitirán actividades incompatibles con la vida, flora y fauna. Y con la aglomeración humana; cualquier actividad económica que contamine el Medio Ambiente será clausurada, previo proceso administrativo y en coordinación con el Ministerio de Salud y el Tribunal Ambiental.

La actividad establecida no puede contaminar el entorno social, o el vecindario, con ruidos, malos olores y cualquier otra molestia no confinable, no es permitido el estacionamiento de vehículos en los derechos de vía pública.

Será clausurada cualquier actividad económica que genere residuos tóxicos, sean estos generados por expulsión de olores y gases, humos provenientes de chimeneas, conductos y cañerías de los vehículos.

4.1.4 Referente a las actividades agrícolas



En las zonas protegidas, cerca de ríos y fuentes de agua, no se permitirá el funcionamiento de actividades agropecuarias intensivas o actividades sin un manejo adecuado de los residuos sólidos y líquidos.

Las actividades agrícolas, pecuarias y forestales deberán cumplir con las normativas de uso, manejo y conservación de suelos dispuestas en la ley N°7779 y en sus reglamentos D.E. N°29375 o las normativas vigentes. Las zonas con pendientes mayores al 15% deberán contar con manejo de aguas superficiales y realizar las obras de conservación de suelos adecuadas para el tipo de suelo y actividad agropecuaria según lo dispuesto en el D. E. N° 23214 o las normativas vigentes.

Toda actividad agrícola deberá de cumplir con el Manual de Buenas Prácticas Agropecuarias establecido por el MAG y con base a las normativas derivadas de la Ley Orgánica del Ambiente N°7554, la ley para la gestión integral de residuos y las normativas para manejo de residuos especiales N°38272 con respecto a envases de agroquímicos.

Toda empresa agrícola, ganadera, o forestal deberá contar con un sistema de separación, recolección, acumulación y disposición final de los residuos sólidos, aprobado por el Ministerio de Salud.

No se permitirá la incineración de envases plásticos agrícolas. Se deberá tener una correcta disposición de estos.

Los terrenos con pendientes mayores al 60%, clasificados como VII y VIII deberán de dedicarse a la regeneración de la flora arbórea nativa y para las actividades ecoturísticas de muy bajo impacto.

En la zona agropecuaria solo se pemirtan el uso de agrotóxicos de baja toxicidad, persistencia y movilidad.

4.1.5 Referente a las zonas delimitadas como Renovación Urbana

En el mapa de Zonificación se verán marcadas algunas zonas que corresponderán a Zonas de Renovación Urbana, estas se verán como una sobre zonificación, ya que no obedecen a una zona en particular, sino que sobre ellas aplicarán las condiciones establecidas en el Reglamento de Renovación Urbana. Además se debe tener en cuenta lo siguiente:

Renovación Urbana	
Objetivo	Comprende aquellas disposiciones tendientes a trasladar, rehabilitar o remodelar mediante un proyecto de renovación urbana específico, los sectores urbanos defectuosos o en deterioro. Estas áreas se encuentran identificadas en la lámina de Zonificación de este Reglamento.



Renovación Urbana	
Descripción y Propósitos:	Proceso de mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso y la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro futuro. Estos asentamientos se ubican generalmente en zonas no aptas para el desarrollo urbano, en las bordes de los ríos y en algunos derechos viales de poco tránsito o se han asentado en áreas no aptas para residir por problemas de deslizamientos e inundaciones. La mayoría de las viviendas carecen de permisos de construcción y están ubicadas en terrenos que no les pertenecen (precarios), que pueden ser propiedad del Estado o de algún particular. En general predominan las edificaciones de un solo nivel. Todo esto viene unido a situaciones de hacinamiento, y en muchos casos conviven más de una familia en una misma vivienda.
Recomendaciones Ambientales:	En pendientes superiores a los 30% no se recomiendan obras residenciales y en las menores al 30% se recomiendan obras aisladas, adaptadas a las condiciones ambientales locales y siguiendo estudios técnicos específicos. Limitar el espacio para la construcción, en pendientes pronunciadas y en condiciones de baja estabilidad de laderas ya que terrenos de esta categoría se califican como zonas con altas limitaciones para la ocupación humana permanente por riesgo de deslizamiento. Recomendar estudios geomorfológicos que permitan identificar los procesos erosivos en las áreas de altas pendientes. Limitar el espacio para la construcción en áreas de riesgo de inundación.
Requisitos	Los parámetros a aplicar serán los correspondientes al sector al que pertenece esta zona, siempre y cuando el proyecto de renovación urbana que se ponga en marcha no establezca otro tipo de parámetros específicos para el sector
Plazo	Las zonas a mejorar indicadas anteriormente, tan pronto la municipalidad interesada en corregir sus deficiencias apruebe formalmente el correspondiente programa de renovación. Desde entonces, y por el término de cinco años, pesarán sobre esas áreas restricciones para fraccionar o construir, en tanto no sean subsanadas sus deficiencias. Vencido dicho plazo, quedará por el mismo hecho insubsistente cualquier restricción debida a re modelamiento predial, y los permisos de construcción se ajustarán a los requisitos comunes.
Incentivos	<ul style="list-style-type: none">➤ La Municipalidad agilizará el trámite de estos proyectos, en coordinación con las demás instituciones involucradas.➤ El Impuesto de Construcción se establece en 0.5 % del valor tasado por el CFIA.

4.1.6 Referente a las zonas de Interés Histórico o Arquitectónico

Cuando así lo establezca la municipalidad las zonas que se detecten o identifiquen como de Interés Histórico o Arquitectónico, se deberá tomar en consideración lo siguiente:



zonas de Interés Histórico o Arquitectónico	
Objetivo	Mantener y conservar las áreas que, por sus valores arquitectónicos, de espacio público o de reconocimiento y valoración colectiva ameritan un tratamiento especial de protección y/o recuperación. Se hace referencia a monumentos, sitios, conjuntos, centros históricos e inmuebles de interés histórico, dada la escala de trabajo utilizada en el mapa de zonificación no se representa la ubicación exacta de los 3 proyectos específicos mencionados más adelante.
Descripción y Propósitos:	Promover la conservación de las tres estructuras con valor histórico arquitectónico, ubicando en ella actividades con carácter cultural consolidándolas como un hito en el cantón. En caso de duda sobre algún aspecto relacionado con la protección o conservación de los bienes patrimoniales, sobre el valor de un bien patrimonial o sobre el uso que se deba dar al mismo, se consultará al Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes.
Comisión de Patrimonio Histórico de Montes de Oro:	<p>El Concejo Municipal nombrará una Comisión de Patrimonio conformada por funcionarios municipales (coordinador del proceso de urbanismo u ordenamiento territorial, más un regidor que la preside) y representantes de la comunidad (máximo 3 personas) con experiencia en recate de valores y tradiciones del cantón.</p> <p>Los objetivos de la citada Comisión serán:</p> <ol style="list-style-type: none">Velar por el cumplimiento de la Ley N° 7555: Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico o normativa que lo sustituya.Enviar al Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Histórico del MCJD las solicitudes de Declaratoria del Patrimonio Histórico Arquitectónico.Sugerir los destinos de los fondos del presupuesto municipal referentes a Patrimonio.Definir las zonas protegidas o de control especial de interés histórico, cultural o arquitectónico del Cantón.La definición de zonas protegidas o de control especial que serán zonas de interés histórico, cultural o arquitectónico en el Cantón.Autorizar los arreglos que se realicen en zonas de protección velando porque permitan una integración con el entorno y se utilicen materiales adecuados.Velar por que hasta donde sea posible no se sustituyan materiales históricos o tradicionales por contemporáneos y cuando así sea que mantengan las mismas o similares características en cuanto a textura, color, forma, sistema constructivo y estructural.Ser un órgano consultivo cada vez que una obra afecte un bien que pueda ser de interés patrimonial, ya sea, para demolición, reparación, restauración, re-acondicionamiento, obra nueva o bien que afecte una de las partes de la estructura o el terreno en la cual se ubica, esto con fin de evitar la pérdida del patrimonio cultural.Podrá la Comisión sesionar cuando así lo requiera para efecto de dar trámite a alguna solicitud que afecte una propiedad que tenga interés patrimonial.Será la responsable de autorizar los permisos de construcción que afecten bienes patrimoniales.

4.1.7 Referente a las zonas de Protección de ríos y quebradas



PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

Aunque las zonas de protección no estén marcadas como una zona dentro del mapa, no pierden su vinculación con el espacio, teniendo siempre en consideración la normativa vigente:

Zonas de Protección de ríos y quebradas	
Objetivo	Las zonas de protecciones de ríos, quebradas y nacientes corresponden a las áreas destinadas para su protección y conservación.
Descripción y Propósitos:	<p>Según la Ley Forestal N° 7575, se declara área de protección una franja de quince metros en zona rural y de diez metros en zona urbana, medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano, y de cincuenta metros horizontales, si el terreno es quebrado (pendiente mayor al 40%). En estas franjas regirá lo estipulado en dicha Ley Forestal.</p> <p>Las zonas de protección de ríos y quebradas comprenden, además de las anteriores, aquellas áreas destinadas a la protección debido a la muy alta fragilidad ambiental que presentan, la cual es evaluada siguiendo la metodología de IFA según lo define el Decreto Ejecutivo N° 32967-MINAE en su Anexo I (Procedimiento Técnico de la SETENA para la Introducción de la Variable Ambiental en los Planes Reguladores u otra Planificación de Uso del Suelo). Según lo estipulado en dicho Decreto, los lineamientos de uso de suelo que pudieran derivarse a partir de los mapas de IFA se mantendrán, hasta tanto no existan lineamientos derivados de estudios técnicos que apliquen la metodología IFA a menor escala. Los lineamientos de uso del suelo, a menor escala, solo podrán modificar los lineamientos de mayor escala, si justifican técnicamente las razones del cambio.</p> <p>Según la Ley de Aguas, las áreas que borden nacientes permanentes, estas se definen en un radio de 200 m. medidos de modo horizontal. Corresponderá al MINAET, Dirección de Aguas determinar si la naciente es o no permanente. En caso de que las nacientes no sean captadas, se deberá contar con el pronunciamiento de MINAET, Dirección de Aguas, para definir un radio no menor a 100 m.</p>
Recomendaciones Ambientales:	Conservación de los parches de bosque para mejorar la calidad del corredor biológico. Protección de la vegetación de ribera, asociadas a todos los cauces, y especialmente al cauce de los ríos. Inventariar los pozos y manantiales y determinar sus zonas de captura mediante redes de flujo de aguas subterránea. Realizar estudios detallados para determinar la recarga potencial por infiltración de la lluvia.
Usos	<p>Usos Conformes: Zonas de esparcimiento y ocio, paseos peatonales, ciclo vías en aquellas zonas urbanas que por pendiente permitan su diseño, siempre que las dimensiones y condiciones del terreno lo permitan y estas actividades de ocio no repercutan en la erosión de dichas zonas de protección (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).</p> <p>Usos No Conformes: Todo tipo de construcción o edificación de cualquier uso y asentamientos informales de cualquier clase (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).</p> <p>Usos Condicionales: Aquellos que se encontraban debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador, tales como los tajos para la extracción de piedra y arena para la construcción y edificaciones existentes en zonas urbanas consolidadas que se encuentren dentro de los límites de la zona de protección, pero se aplicarán las restricciones que determinen los respectivos estudios ambientales aprobados por SETENA (ver anexo 2. Tabla de los usos según las zonas del Plan Regulador de Montes de Oro).</p>



Zonas de Protección de ríos y quebradas	
Requisitos	<p>En esta zona no se permitirá ningún tipo de construcción, excepto la asociada a seguridad y protección del usuario. La Municipalidad deberá hacer las gestiones pertinentes a fin de recuperar las zonas de protección de ríos y quebradas invadidas por asentamientos informales. Las construcciones consolidadas en estas áreas no podrán aumentar la altura y el volumen del área construida, ni podrán hacer remodelaciones y reparaciones en la edificación existente.</p> <p>Para el caso de construcción de obras en áreas cercanas a nacientes de agua, deberá contar con el dictamen del Departamento de Aguas del MINAE, y delimitarlo en el plano catastro de la propiedad</p> <p>Para la construcción de senderos, estos deberán hacerse manualmente utilizando materiales que no contaminen y que sean permeables, previa autorización del Proceso de Gestión de Ordenamiento Territorial.</p> <p>Se permitirá su regeneración natural, con el fin de promover la fauna y flora silvestres y se reforestará el área con al menos un 70% de especies nativas o autóctonas, con el fin atraer y conservar la flora y fauna silvestre.</p> <p>Los sistemas de tratamientos de aguas residuales no podrán ubicarse en estas zonas de protección.</p>
Prohibiciones	<p>Queda terminantemente prohibido intervenir el cauce y márgenes de ríos (áreas de protección), salvo para la realización de aquellas obras de infraestructura necesarias para la seguridad y salubridad con sus respectivos estudios técnicos previo al permiso del Departamento de Aguas del MINAET su resolución de aprobación, como lo establece la Ley de Aguas.</p> <p>Queda terminantemente prohibido contaminar los cuerpos de agua con residuos sólidos y líquidos por descarga directa y en otros sitios, según lo establece la Ley General de Salud y Ley de Vida Silvestre y demás leyes.</p> <p>No podrán realizarse movimiento de tierras con maquinaria en las márgenes de ríos, nacientes y quebradas.</p> <p>No se permite bajo ninguna circunstancia, invadir o construir en las Áreas de Protección, según la Ley Forestal, artículo 58.</p>