

SM-187-2006

Puntarenas, 31 de marzo del 2006

Señor

Prof. Omar Obando Suárez

Alcalde Municipal

S.O.

Estimado señor

Por este medio la suscrita se permite transcribirle lo acordado por el Concejo Municipal en la Sesión Extraordinaria No.336 celebrada el día 30 de marzo del 2006, Artículo 1º Inciso A.

**ASUNTO: PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE PUNTARENAS -
PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN SOBRE EL USO ACTUAL AL DISTRITO
PRIMERO DEL CANTÓN DE PUNTARENAS - INSTITUTO NACIONAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO
DIRECCIÓN DE URBANISMO - MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS**

INTEGRANTES

Por INVU

Arq. Francisco Mora Protti

Director de Urbanismo

Arq. MSc. Miguel Wong Sánchez

Coordinador del Proyecto

Arq. Ana Ma. García

Sr. Leonel Zúñiga B.

Geograf. Sergio Barrantes F.

Sr. Martín Méndez A.

Por Comisión Plan Regulador

Licda. Nelly Jiménez Rodríguez

Sr. Eduardo Arguedas Gómez

Sr. Victor Matarrita Gutiérrez

Ing. Armando Rodríguez Gutiérrez

Ing. Mauricio Gutiérrez Villafuerte,

Director de Desarrollo Urbano.

Sr. Miguel Monge Morales, Coordinador

Dedicación:

Al Arq. Leonardo Silva King, por su visión de contar con esta importante herramienta.

A Zuleyka Salom Rodríguez, (qdep) por el apoyo en los años donde más fortaleza requerimos.

Introducción y Antecedentes

1. Objetivo

Establecer el Plan Regulador del *Distrito 1º Puntarenas; del Cantón Central de Puntarenas.*

1. Justificación

La Ciudad de Puntarenas cuenta en la actualidad con un proceso de crecimiento a partir de la consolidación de ciudad-servicios-comercial y desarrollo turístico. Es a raíz del traslado del muelle turístico establecido en puerto Caldera al antiguo Muelle Nacional, cuando se toma la decisión de mejorar dichas instalaciones por medio de un convenio con la república de Taiwán y la república de Costa Rica. Tal proyecto pretende aparte de dar sustento al desarrollo turístico de la zona y de mejorar la infraestructura de la ciudad de Puntarenas, el poder volver a rescatar la ciudad como el punto de importancia turística que se existía en años atrás.

Con el arribo de cruceros turísticos a la ciudad de Puntarenas la afluencia de turistas extranjeros en un orden que oscila entre los 6,000 a los 10,000 por semana, se esperaría una contraparte de turistas nacionales y personas directa e indirectamente ligadas a las actividades de servicios a prestar en un orden de 5,000 personas aparte de la población nativa de la ciudad.

Ello constituye un potencial de desarrollo paralelo al interés de crecimiento por los servicios urbanos que se requieran a la actividad turística de allí que se han considerado al menos en una primera fase inmediata de atención que se deberán de resolver las siguientes acciones:

1. Infraestructura:

Incorporará: Electrificación, Red de agua potable, Red de aguas negras, Aeropuertos, Puertos, Estado y Calidad de las Vías.

2. Servicios:

Establecerá los sectores de Educación, Universidades, Colegios Escuelas, Kinders, etc.

Salud, hospitales, clínicas.

Instituciones del Estado, públicas, privadas.

Transportes, público, privado, carga, taxis, marítimo, aéreo.

Financieros, bancos, mutuales, cooperativas, fundaciones, financieras.

3. Uso:

General

Vivienda, estado, calidad

Comercio

Lotes baldíos

Industria marina, maquila.

Turismo, infraestructura, servicios.

5. Otros:

Seguridad

Salud Epidemiológica

Drogadicción.

Las acciones concretas de atención sobre estos temas quedará a cargo de las instituciones correspondientes, las cuales deberán de proponer en un plazo de un año a partir de la aprobación de este reglamento, un programa de estudio que conlleve a una solución integral de los problemas citados con el fin de reducir los índices que afectan la ciudad como sitio de vocación turística y de sus pobladores.

2. Delimitación de las Areas de Estudio

Consta con una extensión de 13.2 Km², entre la punta de la ciudad y la angostura, para los efectos del presente trabajo nos concentraremos en esta zona de atención inmediata dada la urgencia de intervención. La ciudad a excepción del punto de acceso esta rodeada en todos los sentidos por la costa pacífica.

La zona de intervención geográfica corresponde al distrito Primero de Puntarenas, se ubica entre las coordenadas Lambert 217.400 a 218.670 Latitud Norte, 443.000 a 450.050 Longitud Oeste, se localiza al Oeste de la ciudad de Puntarenas, en un extremo peninsular con acceso por mar, aire y vía terrestre a través del sistema de ferries y carretera, la cual se conecta con el sistema nacional de carreteras del país.

3. Areas de Alto Riesgo

Las áreas de alto riesgo son aquellas que se encuentran afectadas principalmente por la afluencia de las mareas en la costa y de aquellas que enfrentan al Estero, dado que el tipo de material del suelo se puede eventualmente erosionar, estas zonas se encuentran en delicadas condiciones a estudiar, como por ejemplo es el que se ha suscitado en el Cocal de Puntarenas en el costado de la playa entre "Café La Moderna y la Escuela de Sión". Estas zonas se deberán de monitorear por parte de las entidades correspondientes, o bien en caso de dudas la Municipalidad solicitar los estudios del caso, ello con el fin de prevenir cualquier afectación que conlleve a la acciones de protección o evacuación de las familias allí establecidas. Ello implica que los permisos de uso del suelo para efectos de construcción que se den en dicha zona quedan bajo la responsabilidad de los propietarios y los profesionales sobre los inmuebles a edificar y dejan sin

responsabilidad civil y penal a la Municipalidad al informarse con anticipación sobre los riesgos que se tienen en el sector descrito.

4. Cartografía Aérea

Se fundamenta el presente estudio en las fotografías aéreas del Instituto Geográfico Nacional como referencia foto-geográfica.

5. Identificación , Análisis de los terrenos aptos para desarrollo urbano.

Con base a un levantamiento del suelo de la zona se define una propuesta de zonificación de las actividades de mayor demanda en cuanto al uso comercial, turístico y de servicios entre otros.

En el caso de la propuesta de intervención por parte del INVU se desea mejorar la visual de zonas abandonadas a la ribera del Estero tanto como ampliar los terrenos disponibles para eventualmente ser reorientados a fortalecer los desarrollos urbanísticos de condominios, locales comerciales y de servicios, industria pesquera; tanto públicos como privados. Se propone abrir vías de acceso a la ciudad para mejorar las condiciones existentes. Con lo cual se propone el Reglamento de Zonificación de la ciudad de Puntarenas

CAPITULO I. Establecimiento del Reglamento y Objetivos.

ARTICULO 1º:

La Municipalidad del Cantón de Puntarenas, reconociendo la necesidad de reglamentar el uso de terrenos y edificios en su jurisdicción, dicta el presente reglamento de zonificación, como adopción a lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968.

Complementan a este reglamento un plano de zonificación y todas las normas legales y reglamentarias sobre desarrollo urbano que no se le opongan.

La zonificación tiene como objeto orientar al desarrollo físico del distrito primero con el fin de:

A. Identificar la extensión futura del área urbana y así poder coordinar mejor la dotación de servicios básicos, de equipamiento comunal, de vivienda y de vías públicas por parte de la propia Municipalidad, de las entidades gubernamentales y de los inversionistas particulares.

B. Reglamentar los usos de las áreas urbanas de la ciudad dentro de una razonable previsión de expansión, y

C. Proveer y proteger así la salud, seguridad, comodidad, economía y bienestar de la población.

CAPITULO II Definiciones y Regulaciones Generales

ARTICULO 2º

A. ZONAS:

Para los efectos de este reglamento queda todo el distrito primero de la ciudad de Puntarenas dividido en las siguientes zonas:

- | | |
|--|--------|
| 1. Zona de "Bulevar y Plazas". | (ZBP) |
| 2. Zona "Comercial". | (ZC) |
| 3. Zona "Público Institucional". | (ZPI) |
| 4. Zona "Industrial Marítima". | (ZIM) |
| 5. Zona de "Parque". | (ZAP) |
| 6. Zona "Residencial". | (ZR) |
| 7. Zona "Verdes y Recreativas". | (ZVR) |
| 8. Zona "Expansión Urbana Futura". | (ZEUF) |
| 9. Zona "Industrial". | (ZI) |
| 10. Zona de Servicios Turísticos | (ZST) |
| 11. Zona "Comercial- Residencial Mixta". | (ZCRM) |
| 12. Zona "Residencial-Comercial Mixta". | (ZRCM) |
| 13. Zona "Desarrollo Controlado del Estero de Puntarenas". | (ZDCE) |
| 14. Vialidad | (V) |
| 15. Zona Pública de Playa | (ZP) |

Todas las zonas anteriormente citadas están definidas en el plano de zonificación.

B. USOS:

A efecto de regular los usos de cada zona, estos se clasifican en:

- Usos Permitidos

Es el uso definido a un lote o finca al cual tiene derecho el propietario a destinar como actividad, construyendo las instalaciones que le sean necesarias, sin más restricciones que las aquí indicadas y previa la tramitación de los permisos correspondientes. Los usos permitidos están consignados para cada zona.

- Usos Condicionales:

El uso condicional (o condicionado) es aquel que aún cuando no sea permitido, puede darse en una zona previa autorización especial de la Municipalidad y de la Dirección de Urbanismo del INVU, fijándose para cada caso los requisitos y restricciones a las cuales debe someterse. Los usos condicionales están también consignados para cada zona.

- Usos No Conformes:

El uso no conforme es aquel que no se ajusta a la zonificación indicada en el plano de zonificación, del cual no se podrán dar permisos de construcción, no obstante se podrán presentar usos establecidos "no conformes" en alguna zona particular habiendo sido establecidos previamente a la fecha de adopción de este reglamento.

C. LIMITACIONES DE LOS USO NO CONFORMES:

Cualquier uso de terrenos, edificios o estructuras existentes a la fecha de vigencia de este reglamento que no corresponda a la zonificación indicada, podrá mantenerse en el mismo estado con las siguientes limitaciones:

1. No podrá ampliarse, reconstruirse o remodelarse parcial o totalmente sin la previa autorización de la Municipalidad y de la Dirección de Urbanismo del INVU.
2. No podrá cambiarse a otro uso de hecho, para lo cual deberá cumplir con el reglamento de modificación de planes reguladores emitido por la Dirección de Urbanismo del INVU.

D. CERTIFICADO DE ZONA.

A solicitud de cualquier interesado, la Municipalidad emitirá un certificado de la zona, en el que se hará constar el uso de acuerdo a la zona que le corresponde a determinado lote o finca inscrita o en concesión.

Este certificado será exigido en los siguientes casos:

1. Para los efectos de segregaciones, el certificado de zona será exigible para el visado municipal y deberá constar en este que ha sido debidamente conocido por el abogado que realiza las escrituras y el oficial de registro público.
2. Para los efectos de permisos de construcción, ampliación, remodelación o reconstrucción de edificios o urbanizaciones, el certificado de zona debe obtenerse de previo y no se admitirán planos visados por otros organismos públicos, como por ejemplo el Ministerio de Salud y de la Dirección de Urbanismo, si no consta en el certificado que él mismo ha sido exhibido y debidamente conocido por los entes respectivos.
3. Para los efectos de solicitud de uso condicional, cambio, remodelación, ampliación o reconstrucción de un uso del suelo, será también exigido el certificado de zona otorgado por la Municipalidad de Puntarenas.
4. Por su parte, la Municipalidad deberá exigir el certificado de zona para los efectos de concesión de patentes, o cualquiera otros.

E. PERMISOS DE CONSTRUCCION, PATENTES Y VISADOS.

1. La municipalidad solamente otorgará permisos de construcción, ampliación o remodelación de edificios y urbanizaciones cuando estas no contravengan la zonificación o cualquiera de las disposiciones del presente reglamento. Cuando proceda, en el documento en que conste el permiso de construcción, ampliación o remodelación de edificios o urbanizaciones, se establecerán los demás requisitos que afectan la obra.
2. De igual manera, solo se concederán patentes o permisos de uso para cualquier inmueble en el que el uso solicitado concuerde con la zonificación y las disposiciones de este reglamento.
3. Solo se otorgará el visado del artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana a lotes producto de fraccionamiento y urbanización, si las porciones resultantes cumplen con los requisitos establecidos en el presente reglamento, además de las normas generales existentes.

F. URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS Y CONSTRUCCIONES:

1. En las zonas que no sean de uso residencial solo se permitirán fraccionamientos o segregaciones de lotes, de acuerdo a los requisitos de esta zona, indicados más adelante.
2. En la zona de Expansión Urbana Futura no se permitirán nuevas urbanizaciones. Si se permitirán construcciones y fraccionamientos, bajo los requisitos de cada una de estas zonas indicadas más adelante en este reglamento.
3. En el resto de las zonas se permitirán urbanizaciones y construcciones de acuerdo a su uso y a los requisitos indicados adelante.
4. Las normas de construcción de fraccionamiento y urbanización se regirán bajo el "Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones", las "Normas de Diseño Geométrico" que para este sentido existe amparado a la Ley #4240.

G. SITUACIÓN EXISTENTE O DE HECHO.

1. Las superficies y frentes mínimos estipulados en este reglamento para todas y cada una de las zonas serán exigibles en todos los lotes o fincas nuevas así como a los restos de finca, producto o resultado de un fraccionamiento de fincas madre o urbanización y en el momento de otorgar los permisos correspondientes.
2. Los lotes o fincas ya existentes y cuyas superficies y frentes se hayan por debajo de los requisitos mínimos de su zona, tanto en las áreas ya urbanizadas como en las aledañas, podrán permanecer igual o reunirse (reunión de fincas). Exceptuando los lotes esquineros donde la relación debe de predominar como máximo una relación frente-fondo de 1:7 en las zonas urbanas de la ciudad.
3. Los requisitos de las construcciones (retiros, coberturas, áreas de construcción, estacionamientos u otros) serán exigibles a las construcciones futuras o que se pretendan construir y al momento de solicitar permisos de construcción,

remodelación o ampliación. Sin embargo, cuando se pretenda construir en un lote existente cuyas dimensiones son inferiores a las indicadas para la zona correspondientes, y al aplicar los requisitos de construcción, (que son los correspondientes a las dimensiones de lotes prescritos) se comprueba que no es posible aplicarlos, o al aplicarlos se le hace un perjuicio considerable al propietario, en ese caso y solo bajo esas circunstancias, la municipalidad podrá reducir los requisitos o eliminarlos del todo, a juicio del departamento urbano municipal encargado. Esto solo se podrán aplicar en los lotes inscritos previos a la adopción del plan regulador cuya relación de frente-fondo sea menor a la establecida en el punto 2. de este artículo.

4. Las construcciones ya existentes y que no están cumpliendo con los requisitos, en cualquier zona, podrán permanecer igual, o modificarse siempre en el sentido de ajustarse a los requisitos.

5. Se establece un plazo de 90 días a partir de la publicación del presente reglamento para establecer los derechos de inscripción de propiedades que no cumplan con lo establecido en el presente plan regulador. Una vez vencido este plazo no se podrán inscribir propiedades que no cumplan con la normativa establecida según corresponda a la zona específica.

H. ESTACIONAMIENTOS.

La Municipalidad emitirá un reglamento especial de estacionamiento de automóviles y camiones, en el momento que se considere pertinente. Mientras tanto, se aplicará la siguiente norma:

Todo edificio de uso público (al cual accede público), incluidos los locales comerciales, deberá prever un campo de estacionamiento de automóvil para el público por cada 300 m² de construcción, y en áreas superiores a éstas se destinará un parqueo adicional por cada 50 m²; por aparte del estacionamiento de uso de los empleados o trabajadores del edificio, que calcule y establezca el diseñador del edificio, y por aparte también de las zonas de carga y descarga. Esta disposición de parqueos deberá de incluir lo pertinente a lo establecido por la Ley #7600.

En los cuadrantes establecidos entre las calles 0 a 7 y 0 a 14 no será requerido zona de parqueo dentro del terreno para el edificio obligatoriamente. Dadas las condiciones de densidad se podrá disponer de zonas de parqueo en parqueos públicos con contratos preestablecidos para las necesidades del edificio a construir.

Se establece entre las Av 0 y 4, calles 14 hasta la Punta como zona de Uso No permitido para estacionamiento de Parqueos de vehículos de carga de más de dos ejes, salvo los vehículos de uso de apoyo a la actividad turística.

I. DISPOSICIONES GENERALES MUNICIPALES

Se establecen las siguientes Disposiciones Generales municipales amparadas en el presente plan regulador con el fin de complementar las normativas y reglamentos establecidos.

1. Se establece demarcar las vías de uso turístico en el paseo de los turistas con el fin de regular el horario, tipo de vehículo liviano, que podrán permanecer ubicado en este sector en días de arribo de cruceros turísticos.
2. Se establece abrir las calles que hasta la fecha han permitido el acceso público al Estero de Puntarenas y a la Playa.
3. Se establece trasladar el estadio Lito Pérez a la zona comunal recreativa de El Roble en el lapso de dos años a partir de la adopción del plan regulador.
4. A efectos del terreno remanente en el sitio donde se ubica el actual estadio Lito Pérez una vez trasladado se construirá un parque recreativo urbano con el nombre Lito Pérez, manteniendo las graderías Norte como elemento histórico que albergue las actividades cívicas ordinarias de la ciudad como Zonas Verdes y Recreativas de aprovechamiento urbano.
5. Todos los lotes baldíos de la zona regulada por el presente plan deberán estar cercados, limpios, y con aceras construidas en buen estado de mantenimiento, bajo sanción por medio del cobro anual equivalente a un salario mínimo mensual o fracción por lote equivalente a 10.0 m de frente, los cuales se cargarán a los servicios urbanos.
6. Se amplía el paseo Cortés en la sección de la playa por medio de una acera de 3.0 m de ancho desde el parque Marino hasta la Angostura de Puntarenas, estableciendo zonas de parqueo y descanso para ubicar barbacoas para uso público.
7. Establecer las paradas de buses permanentes con el fin de crear bahías y parabuses en protección a los usuarios, coordinado con el plan propuesto por el Consejo de Seguridad Vial (COSEVI).
8. Se establece zona de parqueo municipal administrado entre las calles 4 y 17 en todas sus avenidas entre lunes a viernes de 7 am a 5 pm, se establecerán zonas de parqueo por medio de boletas las cuales actualizarán su costo por medio de un estudio financiero.
9. Se establece como hito municipal marítimo la ubicación de un faro en la Punta de la ciudad, para lo cual se dispondrá de un diseño para estos efectos en el balneario propiedad del municipio. Como un monumento a la ciudad de Puntarenas de forma emblemática y monumental que identifique a la ciudad por medio del concepto de la Virgen del Mar como faro.
10. Se define establecer un circuito histórico cultural en la ciudad de Puntarenas a definir por el municipio, el Ministerio de Cultura, el ICT la Cámara de Turismo de Puntarenas, con el fin de promover las diferentes actividades permanentes de la ciudad.
11. Se establece que la zona de limpieza de la playa debe mantenerse desde la Angostura hasta los malecones de la Punta de dicha zona.

12. Toda actividad lucrativa, recreativa, deportiva, cultural a desarrollarse en la zona del Paseo de los Turistas y la playa de Puntarenas deberá contar con los permisos del Ministerio de Salud y la Municipalidad de Puntarenas dentro de los criterios que se establecen en el presente plan regulador o la oficina de desarrollo urbano.
13. Se ordena el traslado del Colegio Universitario de Puntarenas a terrenos ubicados en distrito de El Roble donados por la Municipalidad de Puntarenas, con el fin de utilizar las instalaciones de patrimonio histórico del edificio actual en un centro de atención turística de Puntarenas. Se da un plazo de dos años.
14. Se ordena promover la construcción de un anfiteatro y restaurante en el sector del Paseo de los Turistas costado Oeste del último kiosko de refresco en la sector conocido como Los Baños. Se da un plazo de dos años.
15. Se eliminarán las ventas ambulantes en los cuadrantes comerciales de la ciudad, y solo permanecerán aquellas que guarden las condiciones de reglamento para tal fin de acuerdo al Ministerio de Salud Pública, Patentes municipales entre otros. Se clasificarán las actividades para permitir su establecimiento en construcciones adaptables a las condiciones de operación. Esto aplicará entre las calles 37 a 80 y Av. 3 y 4.
16. Se controlarán el establecimiento de "mejengas" en la zona de la playa, permitiendo solamente una al Oeste del Muelle Nacional Turístico entre las calles 21 y 25; además se amplía esta zona entre los malecones de la playa hasta la Punta; otra al Este del Muelle, además frente al parque marino siendo el horario de juegos será entre las 7 am a las 5 pm de lunes a viernes únicamente. Los sábados y domingos se permitirá de 7 am a 5 pm frente parque Marino, principalmente para motivar torneos.
17. Con el fin de establecer un estilo arquitectónico que manifestó a la ciudad de Puntarenas a principios del siglo 20 se propone incentivar a los diseñadores que elaboren propuestas dentro del distrito primero que evoque estos conceptos con los nuevos materiales contemporáneos.
18. Toda rotulación de información de locales comerciales y de servicios que manifiesten la ubicación de un puesto deberán de pagar un canon al municipio de acuerdo al tamaño de su diseño, el cual se regula a continuación: Un décimo de salario mínimo por mes de uso sobre un área de 1.0 m² o menor de superficie de rótulo; Dos décimos de salario mínimo por mes sobre un área superior a 1.0 m² de superficie de rótulo. Se diferenciarán el rótulo propio del local el cual con el fin de incentivar su uso no se cobrarán canones sobre estos; caso de ser un rótulo de tipo comercial patrocinado por una empresa si se aplicará el cobro por el uso del mismo. Este rótulo no deberá exceder el sobresalir más allá de la línea de cordón de caño, en el sitio donde se ubique. Su ubicación de colocación en altura no podrá sobrepasar los 2.0 m sobre el nivel de techo. Las sanciones de no pago o incumplimiento con el alineamiento serán su eliminación inmediata de parte del departamento de Administración Tributaria de la Municipalidad con los cobros respectivos por los servicios de eliminación que se cargarán a

la cuenta de patente anual sobre el local. Las aceras deberán quedar libre de todo obstáculo o rótulos comerciales, salvo las paradas de Parabuses a establecer por la Municipalidad.

19. La renovación del sistema de acueducto y alcantarillado de la ciudad de Puntarenas. Se deberá de coordinar con el Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados para efectos de obtener el financiamiento y la ejecución de obras que den sustento al planeamiento de la ciudad dentro del presente plan regulador.
20. Se define como circulación de tránsito de la vía de entrada a la ciudad de Puntarenas la calle 1 entre el Yacht Club y la escuela de Sión y la salida sobre la misma vía actual la cual en este mismo segmento funcionara en forma alterna.
21. Se define entre las zonas libres públicas de la playa un área de museo artístico escultural para ser ubicados en este sector, se definirán las áreas más propicias para la ubicación de estos elementos artísticos con el fin de que no afecten otras instalaciones a ubicar.
22. Se prohíbe totalmente el uso de vehículos de cualquier tipo en la zona de la playa, con excepción de los vehículos oficiales de gobierno (bomberos, cruz roja, policía, y municipal del cantón)
23. Se ordena para efectos turísticos que el Paseo de los Turistas durante la temporada de verano del 1 de diciembre al 30 de abril, entre las calles 13 a 25, Av. 4, segmento del centro de la calle hacia el Norte de esta vía, se mantenga cerrada el acceso para los vehículos livianos y solamente se permita el acceso de vehículos de limpieza y abastecimiento a los locales comerciales en esa zona, con excepción de los residentes de esta zona. Lo cual aplicará entre las 5 pm de los viernes al domingo a 12 pm. Ello con el fin de establecer una zona de uso exclusivo peatonal-comercial. Permitiendo que durante este período de horario se les permita, preferentemente, a los patentados colindantes de los locales comerciales ubicados en este segmento, utilizar parte de su frente de local a la calle pública para promover sus negocios por medio de instalaciones adecuadas (sillas y mesas con sus sombrillas de sol) e identificadas para sus actividades. Exceptuando durante las festividades de Carnaval o el Festival de Verano correspondiente.
24. Todos los predios desocupados, deberán cercarse con un cerramiento idóneo al tipo de resguardo del lote, este puede ser con láminas de hierro galvanizado, malla electro soldada, malla ciclón, pared de madera, tapia de concreto, la cual deberá pintar, deberá brindar mantenimiento a los mismos mediante la chapea o control de crecimiento de pastos y charrales. De no cumplir los propietarios con esta disposición la Municipalidad realizará los trabajos correspondientes, pasando el cobro por dichos servicios mediante la cancelación al área de servicios urbanos.
25. Las aceras y cordones de borde deberán mantenerse en buen estado para lo cual los propietarios cuya propiedad enfrenten a estos segmentos deberán

de dar mantenimiento a dichas secciones como parte de los deberes urbanos con el municipio.

26. Todo mantenimiento y obras que se refieran al servicio de lotes privados, y que luego de un tiempo determinado por efecto de acumulación de servicios o por concepto de cobro de multas, impuestos e intereses superen el valor del inmueble, serán justificante para iniciar a un juicio de mora de pago para finalmente de no llegar a un acuerdo de pago proceder al remate de la propiedad para subsanarla inversión realizada por la Municipalidad.

CAPITULO III ZONIFICACIÓN

ARTICULO 1:

Zona de "Bulevar y Plazas".

(ZBP)

A. Propósito:

El propósito de esta zona es netamente prever el establecimiento Bulevar peatonales; de plazas, plazoletas dentro del cuadrante de la ciudad con el fin de garantizar el esparcimiento, la distracción de las condiciones mínimas que los pobladores deben de esperar en un centro urbano.

B. Usos Permitidos:

1. Cierre de vía vehicular por vías peatonales, estableciendo un bulevar peatonal.
2. Kioscos para presentaciones culturales.
3. Kioscos de refresquerías, para ventas mínimas.
4. Servicios sanitarios públicos.
5. Locales comerciales de artesanía por medio de kioscos temporales

C. Usos Condicionales:

Ninguno

D. Requisitos:

Obras desarrolladas por la Municipalidad o la comunidad en total anuencia de las normas de diseño urbano, para estos casos se adjudicarán de acuerdo a un concurso definido para estos fines.

Se establecerá un diseño de acorde a las características de ordenamiento urbano, para cualquiera de los proyectos a intervenir. La imagen general arquitectónica deberá de considerar estructuras livianas, con altura mínima de 3.0 m ó superiores de acuerdo al área a intervenir, serán ventiladas, amplia proyección de aleros y el estilo de por sí evocar la imagen arquitectónica neoclásica victoriana.

Se definen las zonas de bulevar y plazas, en toda la calle 3era, entre las avenidas 3 y 4 . Un segundo bulevar en la calle 1 entre Av. 2 y 4, una vez que entre en operación la terminal urbana de buses de Puntarenas.

ARTICULO 2.
Zona "Comercial".

(ZC)

A. Propósito:

El propósito de esta zona es permitir la ordenada expansión de los locales comerciales dentro del cuadrante urbano, permitiendo el establecimiento de servicios primarios y secundarios en el centro de la ciudad y en los barrios residenciales circunvecinos a éste.

B. Usos Permitidos:

1. Residenciales Mixtos, sean parte vivienda parte comercio y áreas urbanas dentro del cuadrante urbano.
2. Comercio Primario de locales de acuerdo al anexo N° 1 de este Reglamento del numeral 1 al 51, Condicionales: 11, 21, 49, Usos No Permitidos: 2, 15, 23, 48 y 52.
3. Comercio Secundario en las urbanizaciones, para el establecimiento de pulperías, bazares, restaurantes pequeños (hasta 30 personas en servicio) en áreas dentro de urbanizaciones (Barrio El Carmen y El Cocal).
4. Comercio sobre el Paseo de los Turistas: Se permitirán principalmente usos de apoyo a la actividad turística en sectores ya establecidos con carácter comercial con el fin de proteger otras zonas del Paseo de los Turistas aún no desarrolladas, esto por cuanto tiendan a ser incompatibles por las actividades de uso en altas horas de la noche.
5. Se establecen áreas mixtas en donde se promueven zonas residenciales con el fin de permitir el desarrollo de actividades de apoyo turístico a lo largo del Paseo de los Turistas, en estas áreas se deberán de adquirir los terrenos completos que conformen los remanentes de cuadras con el fin de no afectar el uso predominante con el propuesto a cambiar.

C. Usos Condicionales:

1. Juegos de diversión.
2. Discoteques
3. Clubes nocturnos
4. Pooles
5. Casinos
6. Estación de autobuses interurbanos, la cual se determina como sitio específico 100 al Este de la Plaza de Artesanía, para que opere de forma permanente. Se dispone en forma temporal trasladar las paradas de buses correspondientes entre las calles 3 y 2; Av. 2 calle 1 entre Av. 2 y 4 hasta tanto la terminal de buses urbanos e interurbanos entre a funcionar y deban de trasladarse de forma permanente.

Solamente se podrán ubicar en las áreas comerciales específicamente establecidas, no así en zonas mixtas con residenciales que afecten sus intereses.

D. Requisitos:

Los usos permitidos podrán construir cumpliendo las normas siguientes, los usos condicionales deberán de solicitar adicionalmente el VB del Ministerio de Salud a efectos de calificar la actividad y su molestia confinable de acuerdo a los parámetros por ellos establecidos.

E. Normativa:

Altura: máximo una vez y media el ancho de la vía a la que enfrenta el lote.

Cobertura: Hasta un 80% del área del lote.

Frente Mínimo: 6.0 ml

Retiros:

Frontal: Alineamiento de 3.0 al borde de la línea del cordón.

Lateral: Ninguno.

Posterior: Ninguno.

Superficie Mínima de lote: 90 m²

ARTICULO 3.

Zona "Público Institucional". (ZPI)

A. Propósito:

El propósito de esta zona es permitir del establecimiento de edificios de uso público al servicio de las poblaciones adyacentes al cantón central. Conllevando a reunir edificaciones dentro de un área próxima entre ellos para facilitar el acceso a los usuarios.

B. Usos Permitidos:

Para esta zona se establecen edificaciones de orden público solamente

C. Usos Condicionales:

Edificaciones privadas con carácter público, como cooperativas, mutuales, fundaciones, asociaciones de desarrollo, asociaciones solidaristas.

D. Usos no Permitidos:

Todos los no establecidos en este grupo.

E. Normativa:

Altura: máximo una vez y media el ancho de la vía a la que enfrenta el lote.

Cobertura: Hasta un 80% del área del lote.

Frente Mínimo: 10.0 ml

Retiros: Frontal: Alineamiento de 3.0 al borde de la línea del cordón.

Lateral: Ninguno.

Posterior: Ninguno.
Superficie Mínima de lote: 250.0 m2

Estacionamientos: Deberán de cumplir con las normas generales de estacionamiento establecidas en este reglamento.

Instalaciones de torres de telecomunicación, serán permitidas como única excepción en cualquier zona regulada, por efecto de codificación y triangulación lo requiera el Instituto Costarricense de Electricidad.

ARTICULO 4.

Zona " Industrial Marítima". (ZIM)

A. Propósito:

El propósito de esta zona es permitir el uso de las zonas aptas para el apoyo a la actividad de pesca artesanal e industrial, tanto como las actividades de cabotaje y de embarcaciones turísticas principalmente. Además se consideran actividades de apoyo y uso condicional el establecimiento de restaurantes, centros de degustación, centros de acopio, fabricas de hielo y todas aquellas actividades que apoyen la actividad principal. Se han establecido zonas de apoyo a la actividad industrial marítimo dentro de la propuesta de plan maestro que de cumplirse incluirán las normativas establecidas en este reglamento. Barrio El Carmen, zona 1.1, con límites entre calles 15 a 23 Av.1 y Calles 9 a 15, Ave 3; y El Cocal, zona 1.2 con límites entre calles 12 a 30 Bis Av.Centra1 y Calles 32 a 58, Ave 1 y 1 Bis.

B. Usos Permitidos:

- Atracaderos de embarcaciones marinas
- Centros de servicios de combustibles para embarcaciones marinas
- Centros de acopio
- Locales de venta de insumos marinos
 - Fábricas de hielo
 - Marinas de acopio y de cabotaje
 - Terminales de Contenedores de refrigeración de productos marinos
 - Talleres Mecánicos marinos.
 - Bodegas de insumos marinos.

C. Usos Condicionales:

- Restaurantes

D. Requisitos:

1. Superficie de lote mínimo: 400.00 m2
2. Frente mínimo de lote: 10.00 m
3. Retiros mínimos de construcción:
 - a) Frontal: 3.0 m de la línea de cordón.
 - b) Lateral: No se exige

c) Posterior: cumplirá con las normas de retiro, inciso D), Art. 13, ZDCE Zona de Desarrollo Controlado del Estero.

4. Cobertura máxima de edificación: 50 % del área del lote.

5. Área máxima de construcción: dos veces la cobertura.

6. Altura: 3 niveles ó el equivalente a 10.0 m

7. Para efectos de construcción de marinas de acopio y cabotaje, se presentará una propuesta de anteproyecto que cumpla con las normas de las embarcaciones y los servicios a ofrecer.

La aprobación de este artículo deroga los usos establecidos para zonas industriales aprobadas en la Gaceta #207 del 1º de noviembre de 1988, en lo que respecta a las zonas industriales de El Carmen y El Cocal, ZI.1 y ZI.2. Decreto que si se mantienen en el resto del cantón aún sin regular.

ARTICULO 5.

Zona de "Parque". (ZAP)

A. Propósito:

Para esta zona se establecen los sitios de interés urbano donde se puedan diseñar parques con características de paseos peatonales, aceras, sitios de descanso, bancas, poyos, glorietas, kioscos, jardines, etc.

Para tal motivo la Municipalidad diseñará ó convocará a diseño de estos sitios de interés comunal por medio de los términos que para estos efectos cuenta el Colegio de Ingenieros y Arquitectos.

ARTICULO 6.

Zona "Residencial". (ZR)

A. Propósito:

El propósito primordial de esta zona es permitir el desarrollo de viviendas unifamiliares y multifamiliares de acuerdo a las normas que rigen en la actualidad en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento de Urbanizaciones, con base al reajuste de norma seguidamente indicados.

B. Usos Permitidos:

1. Vivienda individual en lotes frente a calle pública y en lotes debidamente urbanizados, con base al Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento de Urbanizaciones que establece la Ley de Planificación Urbana.

2. Servicios Comunes y Comerciales de apoyo a los residentes.

C. Usos Condicionales:

Vivienda multifamiliar de hasta 250 viviendas por Hectárea. Todos los usos urbanos, suburbanos y rurales, en cuanto a conjuntos residenciales que impliquen alta concentración de población.

D. Requisitos:

1. Superficie de lote mínima: 120 m²
2. Frente mínimo de lote: 8.0 m
3. Retiros mínimos: a) Frontal: 2.0 m
b) Lateral: 0 m
c) Posterior: 3.0 m
4. Cobertura máxima de edificación: 70% del área del lote.
5. Área máxima de construcción: dos veces la cobertura.
6. Altura: 3 niveles ó el equivalente a 10.0 m
7. Densidad: 30-250 Hab/Ha

E. Para efectos de aumentar la densidad del uso dentro de las zonas residenciales se establecerá un control de crecimiento vegetativo de la población que de acuerdo a la demandas y la accesibilidad a los servicios. Lo que determinará cual ó cuales serán las zonas a crecer con más potencial que otras. Esto implicará por ejemplo zonas residenciales en la actualidad desde densidades de 30 Viv/Ha que pudiesen aumentar a un límite máximo de la ciudad de hasta 250 Viv/Ha, en el tanto se demuestre:

1. Contar con la Infraestructura de capacidad real de abastecimiento de agua potable para una población equivalente en el sector ó propiedad a desarrollar, además de Servicios de Electricidad y telefonía.
2. Servicios de Salud, Educación y Seguridad que puedan absorber esta densidad de población.
3. Infraestructura a considerar como un hecho: parques, aceras, calles asfaltadas o en otro material resistente.
4. Renovar la imagen deteriorada de un barrio.

ARTICULO 7

Zona "Verdes y Recreativas".

(ZVR)

A. Propósito:

En esta zona se propone tanto áreas aptas para el esparcimiento de la población local como visitante, como de instalaciones dentro de lo que se permite dentro del sector conocido del Paseo de los Turistas o Paseo Cortés.

B. Usos Permitidos:

1. Parques recreativos.
2. Zonas de juegos infantiles y de adultos.
3. Zonas verdes en la sección de la playa
4. Areas y Plazas de deportes colectivos controlados.

C. Usos Condicionales:

1. Bares
2. Restaurantes
3. Salones de bailes

D. Requisitos: Para el uso para las actividades condicionales

1. Superficie Máxima de lote bajo concesión: 1000 m²
2. Superficie Mínima de lote bajo concesión: 250 m²
3. Frente mínimo de lote: 10 m
4. Frente Máximo de lote: 30 m
5. Retiro mínimo lateral: 3.0
6. Retiro mínimo frente a vía pública: 5.0 m
7. Altura: 2 pisos máximo.
8. Cobertura: 70% del terreno en concesión
9. Se establece un máximo de 15 locales a ubicar en el Paseo de los Turistas, desde el muelle nacional hasta la Punta.
10. Para lo cual se establecen: 8 locales de refresquerías, 5 locales de restaurantes y bar, 2 locales de restaurantes, bares y salones de baile.
11. Las construcciones tendrán entre un piso a dos pisos máximo de altura.
12. Dichas construcciones se regirán bajo el siguiente reglamento:
 - a- Todas las construcciones se establecerán manteniendo una arquitectura de características "Victorianas" livianas en la zona de la playa.
 - b- Las construcciones podrán tener de uno o dos pisos máximo.
 - c- Se deberá de considerar la posibilidad de utilizar madera en la estructura como elemento principal, en caso de requerir concreto como elemento estructural se deberá de mantener un bajo perfil de su uso. Cualquier otro material como hierro o acero es permitido en bajos niveles, dado la afectación del salitre por la inmediación al mar, sin embargo se podrán recubrir con materiales de acabado que manifiesten similitud con la madera.
 - d- Se utilizarán colores blancos y pasteles claros, para no manifestar contraposición a los tonos naturales de la playa y sus zonas inmediatas.
 - e- Toda construcción deberá contar con acceso libre a la playa visualmente, para lo cual las estructuras deben de permitir esta visibilidad al horizonte de playa sin que los elementos afecten esta disposición.
 - f- En caso de un segundo nivel deberán de mantener las mismas condiciones del primer piso.
 - g- Los techos deberán de considerar pendientes acorde al concepto arquitectónico, para lo cual se pretende tengan buena disposición de protección lateral en los aleros.
 - h- En caso de requerir extensiones de protección de sombra en las zonas exteriores se permitirán toldos que armonicen con los diseños de las estructuras principales, los cuales no podrán contener ningún tipo de promoción alegórica a empresas comerciales.
 - i- Podrán contar con estructuras de seguridad como cortinas metálicas de acero durante los períodos de cierre, las cuales una vez recogidas deberán de disponerse en sitios que no interfieran con el concepto de arquitectura planteado.

- j- Se deberán de resguardar retiros de 3.0 m de la línea concesión de propiedad frente a la acera y 3.0 m de la línea de concesión de propiedad frente al mar. Los retiros laterales serán de 2.50 m a cada lado con el fin de que en una eventualidad de dos concesiones seguidas, permitan un paso de 5.0 m de retiro entre ellos para efecto de permitir el libre paso a la playa y viceversa con respeto a la acera del paseo de los turistas.
 - k- Contar con los servicios a la red de alcantarillado sanitario, electricidad, teléfono y agua potable.
 - l- Estructuras temporales.
13. Todo tipo de construcción temporal a efecto de festividades serán reguladas de acuerdo a las condiciones de servicios e infraestructura existente, ello con el fin de no alterar las concesiones establecidas en forma más permanente. Para estos efectos se considera que toda estructura a ubicar en este sector deberá contar con la justificación del evento por parte del municipio, presentar un esquema de diseño o asumir la propuesta que la Municipalidad establezca para este fin.
 14. Las zonas de juego y parques mecánicos recreativos temporales se podrán ubicar a lo largo de la vía pública entre las calles 23 a 31, Av. 4.
 15. Todo parqueo dentro del área recreativa que se construya, en esta zona Pública del Paseo de los Turistas deberá estar regulado por la Municipalidad, ninguno de estos parques y áreas será administrado por ente privado alguno.
 16. Los requisitos de superficie y frente mínimo de lote o fincas son aplicables a parcelas en concesión por parte del municipio, los cuales se refieren a secciones en la zona de la playa, donde por afinidad deben de establecerse actividades turísticas algunas consolidadas por tradición.
 17. Los diseños se establecerán de acuerdo a un cartel de parámetros de diseño a establecer entre una comisión técnica calificada por el Concejo Municipal.
 18. Deberán de cumplir con derechos de concesión mínimas, tramitar los permisos de construcción ante la Municipalidad de Puntarenas, tener los terrenos acceso a servicios urbanos tales como: calles asfaltadas, agua potable, electricidad, desagüe de aguas negras.
 19. Todos los proyectos temporales, deberán contar con los permisos de parte de la oficina de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Puntarenas, y estarán sujetos a las condiciones de calidad de construcción que garanticen las condiciones mínimas para los usuarios como para los propietarios del inmueble de acuerdo al uso propuesto. Deberán además de cumplir con las normas sanitarias y estructurales según sea el caso.

ARTICULO 8.

Zona "Expansión Urbana Futura".

(ZEUF)

A. Propósito:

En esta zona el propósito es el definir las áreas de crecimiento urbano dentro del cuadrante de la ciudad de Puntarenas, a partir de un rescate de las

áreas de relleno y construcción de diques en la margen costera del Estero de Puntarenas, aprovechando la forma irregular y sustentando la necesidad de brindar una mejor imagen de este sector se presenta una propuesta de Plan Regulador donde se rescaten:

1. Terrenos hábiles para permitir nuevas vías dentro de la ciudad.
2. Obtener terrenos para construcción de instalaciones comerciales, turísticas e industriales de pesca dentro de las actividades relacionadas con las actividades del sitio. Además que estos terrenos pueden ser objeto de zonas comerciales, de instituciones públicas, y zonas industriales marítimas.
3. Desarrollar marinas, para embarcaciones de pesca, de cabotaje y turísticas en las cuales se pueda aprovechar para interrelacionar centros de acopio, centros gastronómicos propios de los productos extraídos del mar, centros de insumos pesqueros dentro de la definición conjuntamente de las zonas industriales marítimas.
4. Mejorar el aspecto de paisajes turísticos al borde marítimo de la ciudad con El Estero, permitiendo a los habitantes de la ciudad como a los visitantes rescatar una imagen propia con las actividades que por efecto se pueden desarrollar en esta zona.

Durante el tiempo que el rescate de estos terrenos requiera se analizarán aspectos de suma importancia como definir la recesión de un arriendo de un terreno adjudicado a un propietario de una propiedad que enfrente al Estero de la ciudad, por cuanto el terreno a rescatar puede ser de mayor importancia general como para eventualmente tener que expropiarlos.

Para los concesionarios cuyos contratos hayan vencido se negociarán los nuevos plazos de concesión, ampliándose con el debido proceso en función de definir un período en el cual se considerará factible iniciar un proceso de relleno de las áreas a rescatar.

Por el contrario, se cancelará una nueva concesión para proceder a retomar los terrenos de carácter municipal y así proceder a establecer la conformación de un nuevo cuadrante dentro de la estructura urbana de la ciudad de acuerdo a la propuesta establecida en el Plan Regulador y regirán los usos propuestos para dicha zona con base a los artículos 2,4 y 13 de este reglamento.

ARTICULO 9.

Zona "Industrial".

(ZI)

A. Propósito:

Se adopta lo establecido por el Decreto Ejecutivo de creación de zonificación industrial aprobada para la ciudad de Puntarenas en la Gaceta #207, del 1º de noviembre de 1988.

Considerando los siguientes sectores: zona Barrio El Carmen Z1.1, zona El Cocal Z.1.2, zona El Chaguite Z 2.1, zona Barranca Z 2.2, zona San Joaquín 3.1.

Las cuales se mantendrán como áreas industriales para los fines establecidos hasta la fecha. A excepción de las zonas industriales de el barrio El Carmen, zona 1.1, *con límites entre calles 15 a 23 Av.1 y Calles 11 a 15, Ave 3;* y El Cocal, zona 1.2 *con límites entre calles 12 a 30 Bis Av.Centra1 y Calles 32 a 58, Ave 1 y 1 Bis;* las cuales pasarán a ser normadas en lo subsiguiente dentro de la zonificación de Industria Marítima, establecidas en este reglamento.

ARTICULO 10

Zona "Servicios Turísticos".

(ZST)

A. Propósito:

Esta zona es básica para proponer áreas para la ubicación de servicios especializados en turismo afines al desenvolvimiento de las actividades referente al atraque de buques turísticos. Su acceso como ubicación deben de ser las óptimas en relación al muelle nacional entre Calles 1 y 2, Av.2 y 4.

B. Usos Permitidos:

1. Agencias de viajes.
2. Centros de promoción e información turística.
3. Centros de servicios telefónicos y acceso a redes internacionales, telemáticos e internet.
4. Oficinas de Servicios profesionales
5. Centros de servicios médicos.
6. Agencias aduanales
7. Servicios de abastecimiento de alimentos y bebidas.
8. Peluquerías y Salones de belleza.
9. Tiendas de especialidad en productos en turismo
10. Tiendas de artesanías
11. Sodas y refresquerias
12. Bares y restaurantes
13. Servicios Bancarios y Financieros

C. Usos Condicionales:

Como apoyo a la actividad solo se permitirán el uso de instalación de Hoteles afines a las determinadas anteriormente en esta zona, para lo cual se solicitará un

VºBº de uso conforme a la Municipalidad, y se registrá con los requisitos del uso comercial correspondiente.

D. Requisitos:

Requisitos de fraccionamientos o segregaciones de lotes o fincas.

1. Superficie de lote o finca mínima: 100.0 m²
2. Frente mínimo de lote: 8.00 m

Los requisitos de superficie y frente mínimo de lote o fincas son aplicables a fincas o lotes producto de segregaciones nuevas. Los existentes que están por debajo de estos mínimos podrán permanecer igual o agruparse, siempre y cuando el área mínima cumpla con lo estipulado.

3. Alturas: Hasta tres pisos o 10.0 m
4. Retiros: No se exigen retiros de construcción
Solo deberá respetar los retiros de alineamiento vial municipal.
5. Cobertura: 100%

ARTICULO 11.

Zona "Residencial-Comercial Mixta".

(ZRCM)

A. Propósito:

El propósito primordial de esta zona es permitir el desarrollo de viviendas unifamiliares y multifamiliares con servicios comerciales, con base al reajuste de norma seguidamente indicados. Además, otros usos del suelo permitidos serán el establecimiento de zonas comerciales tipificadas de acuerdo al anexo N° 1.

B. Usos Permitidos:

1. Vivienda individual en parcelas frente a calle pública y en lotes debidamente fraccionados.
2. Locales comerciales tipificados en el anexo No.1 del 1 al 52 de este reglamento, excepto los indicados en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 10, 11, 13,14, 15, 18, 20, 21, 22, 23, 31, 32,33, 36, 38, 39, 46, 48, 50, 52.

C. Usos Condicionales:

Vivienda multifamiliar de alta densidad de hasta 250 Viv/Ha.

D. Requisitos:

1. Superficie mínima de lote: 120 m²
2. Frente mínimo de lote: 8.0 m
3. Retiros mínimos: a) Frontal: 2.0 m
b) Lateral: 0 m
c) Posterior: 3.0 m
4. Cobertura máxima de edificación: 70% del área del lote.
5. Altura: 1.5 veces el ancho de la vía pública.

6. Para efectos de uso comerciales dentro del cambio mixto de residencial a comercial se mantendrán las normativas de uso residencial en el tanto no se realicen cambios estructurales al inmueble, en cuyo caso se deberá de ajustar a las condiciones establecidas en el artículo 2 de Zona Comercial del presente reglamento.

ARTICULO 12.

Zona "Comercial-Residencia Mixta".

(ZCRM)

A. Propósito:

El propósito de esta zona es permitir la ordenada expansión de los locales comerciales dentro del cuadrante urbano, permitiendo el establecimiento de residencias como opción a sus propietarios de convivir simultáneamente.

B. Usos Permitidos:

1. Comerciales Mixtos, sean parte vivienda parte comercio. Permitiendo la combinación de vivienda en un segundo nivel para permitir el comercio en el primer nivel o bien en la parte posterior de un primer piso, e incluso en un primer nivel asignando el segundo nivel para comercio en caso de desear rescatar alguna visual.
2. Locales comerciales tipificados en el anexo No.1 del 1 al 52 de este reglamento, excepto los indicados en los numerales 15, 23, 31, 48, 52.

C. Usos Condicionales:

Ninguno

D. Requisitos:

1. Superficie mínima de lote: 90 m²
2. Frente mínimo de lote: 6.0 m
3. Retiros mínimos: a) Frontal: 3.0 m
b) Lateral: 0 m
c) Posterior: 0.0 m
4. Cobertura máxima de edificación: 80% del área del lote.
5. Altura: 1.5 veces el ancho de la vía pública.
6. Para efectos de uso comerciales dentro del cambio mixto de comercio a residencial se mantendrán las normativas de uso comercial.
Los residentes de estas áreas deben de conocer que se enfatiza los usos de carácter comercial, muchos de ellos hasta altas horas de la noche.

ARTICULO 13.

Zona "Desarrollo Controlado del Estero de Puntarenas". (ZDCE)

A. Propósito:

El propósito de esta zona de humedal es establecer la regulación de construcción de las actividades propias de navegación, atraque, acopio, industria y cualquiera compatible con el uso y acceso por la vía marítima del Estero a la franja de tierra continental.

B. Usos Permitidos:

1. Industrial, Comercial, Acopio, agua, electricidad, hielo, entre otras con las actividades de pesca, avituallamiento, estaciones de hidrocarburos para abastecimiento de embarcaciones transporte de embarcaciones comerciales, industriales, Plantas de procesamiento de mariscos, deportivas y recreativas en el espejo de agua del Estero que ha delimitado el MINAE por medio de un decreto ejecutivo que define las atribuciones de este reglamento.

C. Usos Condicionales:

1. Bodegas de almacenaje de productos agroquímicos

Estas actividades comerciales e industriales deberán cumplir con las normas en base a las leyes específicas en materia de salud con el fin de regular su función, con el fin de tomar todas las especificaciones de seguridad en el tanto las mismas no tiendan a representar un riesgo en cuanto a derrames y contaminación del humedal del Estero de Puntarenas.

D. Requisitos:

1. La construcción de infraestructura de cualquier tipo, debería de ser edificada sobre pilotes a fin de evitar rellenos que contribuyan a modificar la fisonomía del Estero; la dirección de las corrientes, cambios en la dirección, profundidad y ubicación del canal navegable; aumento de volumen de agua en otros sitios.
2. Solo se permitirá construir infraestructura sobre rellenos cuando estos sean estrictamente necesarios en razón de alguna construcción que así lo requiera, la cual de todas formas debe pasar por el estudio de Impacto Ambiental y su respectiva vialidad. Este punto esta estrechamente ligado con el punto anterior.
3. Sin excepción toda obra, proyecto o actividad que genere residuos de cualquier naturaleza deben de ser tratados adecuadamente y no vertidos crudos al mar, u Estero.
4. Toda actividad constructiva que requiera adentrarse hasta el centro del Estero, por ejemplo muelles, debe de respetar el límite de la divisoria entre el Área de Desarrollo Controlado del Estero y el Área Silvestre Protegida, con categoría de humedal. Se mantendrá un retiro de

- amortiguamiento de al menos 10 m respecto al límite establecido, siempre dentro del sector del Área de Desarrollo Controlado del Estero.
5. Las actividades de navegación pueden realizarse dentro de los límites del Área Silvestre Protegida, únicamente cuando se trate de realizar traslados en una u otra dirección del Estero de Puntarenas.
 6. Para fondear embarcaciones dentro de los límites del Área Silvestre Protegida deben de contar con los permisos de la oficina regional del MINAE ubicada en Esparza.
 7. Es importante señalar que las actividades a realizar deben de contar con los visados del MOPT, y del SINAC-MINAE, los permisos respectivos del Área de Conservación del SINAC-MINAE, SETENA, Municipalidad de Puntarenas y cualquier otra entidad que dicten las disposiciones legales vigentes en la materia.
 8. Considerando que el canal de navegación en marea baja no tiene una línea recta que se desplaza por el centro del Estero y más bien corre indistintamente cerca del manglar o cerca de la ciudad y que además se desplaza o se mueve según las direcciones de las sedimentaciones o corrientes naturales, por lo tanto se autoriza el dragado del canal o del Estero de Puntarenas cuando así sea necesario.
 9. Para efecto de una eventual construcción de marinas turísticas en el Estero de Puntarenas, queda como límite máximo de construcción el límite establecido entre el Área de Desarrollo Controlado del Estero y el Área Silvestre Protegida, siempre y cuando no sobre pase el límite del canal de navegación.
 10. Se solicita al departamento de División Marítima-Portuaria del MOPT la delimitación y mantenimiento del canal de navegación en el Estero de Puntarenas.
 11. Todos los arriendos vigentes podrán optar por una ampliación de sus concesiones una vez se apruebe el presente plan regulador a partir de las definiciones de limitación establecidas.
 12. Se establece una única línea de crecimiento máximo para del desarrollo urbano que será de 100.0 m a partir de la línea de costa del Estero actual, esta línea no sobrepasará nunca el límite definido por el MINAE como Área de Desarrollo Controlado del Estero y el Área Silvestre Protegida.
 13. Dentro del orden de prioridad de desarrollo se establecen las siguientes condiciones: el límite del MINAE que define el Área de Desarrollo Controlado del Estero y el Área Silvestre Protegida, prevalecerá sobre cualquier otro límite, el límite del canal de navegación prevalecerá sobre el límite de desarrollo urbano en el Estero, el límite de desarrollo urbano queda sujeto a las condiciones y regulaciones previamente establecidas.
 14. En la Angostura desde el Mojón 1 al Mojón 2 establecidos por la Municipalidad de Puntarenas se deniega todo tipo de desarrollo urbano, la zona de demarcación del Área de Desarrollo Controlado del Estero y

el Área Silvestre Protegida tendrá como referencia para ampliación y mantenimiento eventual de la vía de acceso a la ciudad. La Municipalidad de Puntarenas construirá una plataforma de pesca deportiva artesanal en un punto a definir.

15. Para efecto de Permisos de construcción de cualquier obra a desarrollar dentro de esta zona de Desarrollo Controlado del Estero, se deberá contar con los visados de las entidades técnicas competentes en la materia: SINAC, SETENA, División Marítima-Portuaria del Ministerio de Obras Públicas y Transportes para lo cual deberán emitir las autorizaciones con base a los criterios técnicos y legales de sus competencias.
16. El límite de la Área de Desarrollo Controlado del Estero y el Área Silvestre Protegida, esta establecida por las siguientes coordenadas Lambert Norte:

<i>No.</i>	<i>Horizontal</i>	<i>Vertical</i>
1	218500	443000
2	218500	446000
3	218670	447000
4	218330	450000
5	218390	450480
6	218960	450675
7	218960	450860
8	218890	450860
9	218940	451585
10	218990	451585
11	218960	451775
12	219215	451745
13	219280	451745
14	219180	452225
15	219180	452645
16	219160	452970
17	219240	452970
18	219220	453280
19	219130	453280

17. Transitorio: Se aprueba la definición del Área de Desarrollo Controlado del Estero y el Área Silvestre Protegida establecido por el MINAE y queda sujeto a su aplicación hasta que se publique el Decreto Ejecutivo que le da vigencia legal.

ARTICULO 14

"Vialidad"

(V)

A. Propósito:

Esta definición consiste en determinar los derechos de vías necesarios para el tránsito automotor en la ciudad y sus áreas circunvecinas, para lo cual se ha dispuesto dentro de la propuesta vial, una serie de calle de orden primario, secundario y terciario de acuerdo a las zonas de desarrollo propuesto.

Para cumplir con la apertura de las nuevas vías se ha establecido segmentos nuevos los cuales se deberán de respetar como futuros segmentos radiales, continuidad de vías urbanas y accesos a terrenos urbanos rescatados por efectos de rellenos en la zonas adyacentes al Estero de Puntarenas. Con este fin la Municipalidad de Puntarenas con base a la presente propuesta No permitirá el desarrollo de ninguna actividad asociada a la zona específica por donde se ha proyectado alguna de estas vías y en caso de considerarse cesiones, concesiones o arrendamientos se dejarán los derechos de vías correspondientes para ser construidos por la Municipalidad de Puntarenas o por los desarrolladores de las zonas habilitadas.

B. Usos Permitidos:

1. Calle Panorámica de salida de la ciudad de Puntarenas, ubicada desde el cruce de la fábrica Enlatadora de Atún, hasta el cruce de Chacarita, este derecho de vía tendrá al menos 14.0 m de ancho, con una acera al borde la playa de 6.0 m y al menos dos carriles de circulación y sus zonas verdes correspondientes entre las propiedades inscritas.
2. Calle alterna de salida de la ciudad de Puntarenas, utilizando la vía férrea en desuso desde la antigua estación de ferrocarril hasta la intersección con la vía vehicular en la la curva de Chacarita. Para estos efectos y con el fin de regular el uso y desarrollo de esta propuesta se deberá proponer un proyecto de ley ante la Asamblea Legislativa, y una vez aprobada se aplicará conforme a lo reglamentado en este plan regulador.
3. Calles de acceso a zonas de desarrollo y rescatadas por efecto de concesiones, se refiere a todas las vías terciarias de corredores Norte-Sur y de cuadrantes del distrito Primero como rescate de vías, las cuales no serán menores a las proyectadas en el centro de la ciudad de Puntarenas, sea con los mismos derechos de vía que corresponderán a un derecho mínimo de 14.0 m de ancho.

C. Requisitos:

Todo Concesionario o desarrollador dentro de las zonas afectadas directamente por estas vías deberá dejar los derechos correspondientes a mejoras de la mitad de la vía y construir los accesos como parte de las condiciones de concesión.

ARTICULO 15: Zona Pública de Playa

Se entiende por la zona pública de playa, todas las áreas afectadas por la pleamar ordinaria, donde al estar la ciudad de Puntarenas calificada como ciudad y le exime de la aplicación de la Ley No. 6043, Sobre la Zona Marítimo Terrestre en lo que respecta al establecimiento de la franja de terrenos de 150 m para la administración municipal. Si se considera para definición del uso público la zona inalienable pública de la playa, la cual estará regulada por el efecto de la marea en todo el perímetro costero del distrito I de Puntarenas. No se permitirán ningún tipo de construcción permanente a terceros en dicho sector. Solamente se podrán construir edificaciones de uso turístico de abrigo y protección a los turistas de orden parqueos y sombrillas de palmeras en sectores donde las condiciones lo permitan y así estén reguladas.

CAPITULO IV

ARTICULO 16: Alineamiento, Niveles y Retiros

A: Alineamientos:

El alineamiento de las construcciones nuevas en todas las zonas será de acuerdo a la línea de edificación que fije la Municipalidad. En ausencia de dicha línea de edificación, se aplicará el retiro frontal estipulado en los requisitos de cada zona.

En el caso de las carreteras, en que el Ministerio de Obras Públicas y Transportes fija su propio alineamiento, prevalecerá el retiro ó alineamiento mayor.

B: Niveles:

El nivel de desagüe de las aguas pluviales y servidas, como también el nivel de piso terminado base de las construcciones nuevas deberá ser aprobado por el departamento de Ingeniería Municipal, pudiendo a la vez indicar para cada caso, requisitos especiales para la canalización de aguas pluviales o servidas de la calle, u otros requisitos pertinentes en previsión de las inundaciones. Los niveles de las aceras no excederán los 15 cm sobre el nivel de calzada. Los niveles de construcción estarán a 15 cm sobre la acera. Los niveles de las calles se deben de mantener cual están.

C: Retiros:

Los retiros se medirán a partir de la línea de propiedad, o del cordón de caño según se indique, lo cual no aplica expropiaciones de las fajas o porciones de lote que queden sin edificar, como tan poco lo implica el ajustarse a la línea de edificación.

Toda otra norma urbana que no se contemple en el presente reglamento se regirá de acuerdo a lo establecido en el Reglamento General de Construcciones.

CAPITULO V.

ARTICULO 17: Sanciones:

A) La instalación de actividades en edificios ya existentes que implican un uso que no concuerda con la zonificación indicada, ya sea un uso no permitido o un uso condicional no autorizado, se sancionará con la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal para la Municipalidad.

B) La Municipalidad o la Dirección de Urbanismo llevará a cabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.

C) Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas e las leyes correspondientes. Serán acreedores a dichas sanciones tanto los infractores como los funcionarios responsables del incumplimiento de este reglamento.

CAPITULO VI

ARTICULO 18: Modificaciones al Reglamento y Vigencia:

Las modificaciones y variantes que se deseen introducir al presente reglamento se someterán a la tramitación prevista en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968.

La Municipalidad de Puntarenas, publicará en un diario de circulación nacional los cambios adoptados por el presente plan regulador, con el fin de que los ciudadanos se den por enterados sobre los cambios de uso que hayan sido afectados a partir de su adopción del presente plan regulador.

Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta, quedando derogada toda disposición municipal anterior que se oponga a sus normas.

Municipalidad de Puntarenas.

ANEXO N° 1

LISTA DE USOS:

1. Depósitos de materiales de construcción
2. Estacionamiento de Trailers
3. Terminales de Buses
4. Talleres de forja y hojalatería
5. Talleres de enderezado y pintura
6. Talleres de carpintería
7. Talleres mecánicos
8. Bares y cantinas.
9. Talleres de tipografías e imprenta
10. Estaciones de servicio y gasolineras
11. Estacionamiento de Buses
12. Exhibición y venta de automóviles y maquinaria agrícola
13. Almacenes y bodegas
14. Mercados
15. Estadios
16. Supermercados
17. Entretenimiento mecánicos y electrónicos
18. Clínicas, hospitales, y otros centros de salud
19. Capillas mortuarias
20. Clínicas de animales
21. Salones de baile y club nocturnos
22. Cines cerrados o al aire libre
23. Moteles
24. Hoteles
25. Restaurantes
26. Panadería
27. Talleres de reparación de calzado
28. Centros deportivos
29. Comercio menor, inclusive pulperías
30. Alquiler de videos.
31. Zonas de Campamento.
32. Talleres de forja y hojalatería
33. Talleres de enderezado y pintura
34. Talleres de artesanía
35. Ferreterías
36. Talleres mecánicos
37. Venta de vehículos
38. Almacenes de resguardo de insumos pesqueros
39. Clínicas veterinarias
40. Capillas mortuarias
41. Sodas

- 42. Taquerías
- 43. Casinos
- 44. Agencias Bancarias
- 45. Agencias de Turismo
- 46. Agencias Aduanales
- 47. Expendio de lotería
- 48. Marinas y Atracaderos Turísticos
- 49. Juegos de Sala
- 50. Actividades recreativas y deportivas bajo techo
- 51. Gimnasios
- 52. Fábricas de Hielo

ANEXOS N° 2

Artículos de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 de 1968, mencionados en este reglamento.

Artículo 17:

Previamente a implantar un Plan Regulador o alguna de sus partes deberá la municipalidad que lo intenta:

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

2. Obtener la aprobación de la Dirección de Urbanismo, si el proyecto no se hubiese originado en dicha oficina o difiera del que aquella hubiere propuesto, sin perjuicio de los recursos establecidos en el artículo 18.

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

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

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

Artículo 33:

Para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado antes, en la Oficina Municipal autorizada, el plano de catastro que indique la situación y cabida de las porciones resultantes y que, además, el notario o funcionario público autorizante, de fé en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que se exprese en dicho plano de catastro.

Los fraccionamientos que se hagan por documento privado, al igual que en los documentos públicos, se reputarán ineficaces si carecen de razón notarial o municipal sobre la preexistencia del plano visado.

Conocido en todas sus partes el Plan Regulador de la Ciudad de Puntarenas – Propuesta de Zonificación sobre el uso actual del Distrito Primero del Cantón Central de Puntarenas y hechas las modificaciones al mismo las cuales constan en el acta. Se somete a votación y este queda **APROBADO EN FIRME SIETE VOTOS** de los Sres. Regidores **Nasdy Araya Vargas, Miguel Díaz Vega, Xiomara Molina Ldezma, Marvin Loría Rojas, Juan F. Obando Zúñiga, Virginia Orozco G., Brígida Rodríguez G., dos votos NO de los Sres. Regidores Marcos Torres Madrigal y Ruth Bermúdez Cambronero. Publíquese en el Diario Oficial La Gaceta.**

.../...

Muy atentamente

Marielos Marchena Hernández
Secretaria Municipal

Mmh

CC: Auditoria Interna.
Arq. Miguel Wong Sánchez, INVU.
Dirección de Desarrollo Urbano.
Servicios Jurídicos.
Departamento de Ingeniería Municipal.
Dirección de Urbanismo – INVU.
Archivo 2.