

Reglamento de Zonificación Plan Regulador Parcial de San Isidro El General

MUNICIPALIDAD DE PÉREZ ZELEDÓN

REGLAMENTO DE ZONIFICACION PLAN REGULADOR PARCIAL DE SAN ISIDRO DE EL GENERAL

El presente Reglamento de Zonificación, a ser aplicado en la ciudad de San Isidro de El General y alrededores, fue preparado en la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda (INVU), como respuesta a la situación de emergencia causada por el Huracán César; su elaboración se basó en estudios del uso del suelo, sistema vial, topografía del terreno, condiciones climáticas y disponibilidad de servicios, zonas inundadas, zonas de deslizamiento.

Completan a este Reglamento los Planos de Zonificación y Vialidad, los cuales pueden ser consultados en la propia Municipalidad o en la Dirección de Urbanismo.

CAPITULO I

Establecimiento del reglamento y objetivos

Artículo 1º—La Municipalidad del Cantón de Pérez Zeledón, reconociendo la necesidad de reglamentar el uso de terrenos y edificios en su jurisdicción, para protegerlos de los posibles desastres naturales, dicta el presente Reglamento de Zonificación, que será aplicado por esta Corporación en los Distritos Primero (San -Isidro de El General) y Tercero (Daniel Flores), y en las localidades de Herradura de Rivas, General Viejo, La Hermosa, Quizarrá, Las Juntas de Pacuar, San Rafael de Platanares, Pejibaye, Zapotal, Palmares, Los Chiles, Valencia y San Pedro. Estableciendo en esta Regulación Zonas de Riesgo, Zonas de Protección, Usos del Suelo, Pendientes, Hidrografía, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana N° 4340 del 15 de noviembre de 1968, sin perjuicio de las facultades que la Ley le otorga al Ministerio de Salud y a la Dirección de Urbanismo.

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

La presente tiene como objeto orientar el desarrollo físico de los distritos primero y tercero a fin de:

A) Identificar la extensión futura del área urbana y poder así coordinar mejor la dotación de servicios básicos, de equipamiento comunal, de vivienda y de vías públicas por parte de la Municipalidad, de

las entidades gubernamentales y de las inversiones privadas;

B) Promover una relación más Conveniente y armónica entre los diversos usos de la tierra; mediante la provisión de una guía precisa para su desarrollo;

C) Regular el uso de los terrenos y estructuras en beneficio de la comunidad, asegurando su utilización racional y ordenada;

D) Establecer tamaños mínimos de lotes y requisitos de retiros, cobertura y altura de las estructuras;

E) Proteger las áreas periféricas de la ciudad de San Isidro de El General y de los otros centros poblados de los distritos (1 y 3), de un desarrollo prematuro, dentro de una razonable previsión de expansión, cautelando de esta manera el uso agrícola o las reservas de cualquier naturaleza;

F) Promover y proteger así la salud, seguridad, comodidad, economía y bienestar general de la población; y

G) Delimitar todas las zonas con riesgo de inundación y deslizamientos.

[Ficha artículo](#)

CAPITULO II

Definiciones y regulaciones generales

Artículo 2º—**Definiciones**

Para los efectos de este Reglamento los términos que se indican en el presente reglamento, tendrán el siguiente significado:

A) Altura de la estructura: Distancia vertical entre el nivel promedio del terreno en la base de la estructura y el punto más alto de la misma.

B) Área de piso: La suma de las superficies de todas las plantas de una estructura.

C) Cobertura máxima: Esta se deduce de dividir el área de terreno cubierta por la estructura entre el área del lote.

D) Línea de propiedad: Es la línea divisoria entre la vía pública y el lote o propiedad.

E) Línea de construcción: Una línea paralela a la línea de propiedad, a una distancia igual al retiro frontal o antejardín requerido.

F) Lote: Una parcela de terreno destinada a usarse, desarrollarse o constituirse como una unidad.

G) Retiros: Los espacios abiertos no edificables comprendidos entre la estructura y los linderos del respectivo predio; los retiros mínimos requeridos se medirán perpendicularmente a los linderos respectivos.

H) Zonas de Protección: Las áreas que bordeen nacientes permanentes definidas en un radio de 100 metros medidos de modo horizontal. Una franja de 15 metros, medidos horizontalmente a ambos lados, en las riberas de ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano, y de 50 metros, si el terreno es quebrado (pendiente mayor del 30%). Una zona de 50 metros medida horizontalmente en las riberas de lagos y embalses naturales y en los lagos o embalses artificiales construidos por el Estado y sus instituciones. Se exceptúan los lagos y embalses artificiales privados.

Las áreas de recarga y los acuíferos de los manantiales, cuyos límites serán determinados por los órganos competentes.

I) Zonas de deslizamiento: Terrenos inestables, propensos a moverse pendiente abajo.

J) Zonas de alto riesgo: Áreas propensas a sufrir inundaciones por las crecidas de los cauces fluviales, o expuestas a deslizamientos.

K) Zonas de mediano riesgo: Áreas propensas a sufrir inundaciones causadas por eventos climáticos de gran envergadura o posibles deslizamientos.

L) Zonas de bajo riesgo: Áreas en donde se permite el desarrollo urbano sin restricciones.

[Ficha artículo](#)

Artículo 3°—**Zonas**

Para los efectos de este Reglamento queda todo el territorio de los distritos primero y tercero del cantón de Pérez Zeledón dividido en las siguientes zonas:

3.1 Zona residencial (Z.R.)

3.2 Zona comercial (Z.C.)

3.3 Zona Industrial (Z.I.)

3.4 Zona público institucional (Z.P.I.)

3.5 Áreas verdes (A.P.)

3.6 Zona rural (Z.R.)

3.7 Centros poblados menores (C.P.M.)

3.8 Zonas de deslizamiento (Z.D.)

3.9 Zonas de alto riesgo (Z.A.R.)

3.10 Zonas de mediano riesgo (Z.M.R.)

Todas las zonas anteriormente citadas, excepto la zona rural, las zonas de deslizamiento y los centros poblados menores, corresponden a la ciudad de San Isidro de El General y sus alrededores y están definidas en el Plano de Zonificación.

La zona rural queda definida como el resto del territorio del Cantón de Pérez Zeledón.

Los centros poblados menores del distrito primero son Quebradas, Pedregoso, La Palma, Angostura, San Ramón Norte y San Ramón Sur. Los del distrito tercero son Repunta y Juntas de Pacuar; además se incorporan las poblaciones de Miravalles, General Viejo, Quizarrá, Peñas Blancas, Cajón, San Pedro y Pejibaye; a estos podrán incorporarse otros mediante acuerdo directo entre la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo del INVU.

Mientras no exista Plan Regulador para los centros poblados menores, se permitirán urbanizaciones solamente en las áreas de expansión urbana de estos, consideradas como aquellas áreas que limiten con el cuadrante de cada localidad o se inicien a no más de 200 metros de este y estando la finca adecuadamente amarrada al sistema vial existente; no permitiéndose el desarrollo urbano en zonas de alto riesgo.

La Municipalidad y el INVU podrán rechazar un permiso cuando consideren que la urbanización propuesta no produce una expansión urbana, orgánica o es prematura por pretender dar mayor crecimiento que el demandado por las necesidades de la población local.

A tal efecto el INVU podrá denegar permisos de urbanización, con base en lo establecido en las normas legales correspondientes de la Ley de Planificación Urbana. .

Cuando un lote o finca quede dividido por un límite entre zonas, las regulaciones de cualquiera de ellas podrán o no extenderse al resto del lote o finca, a criterio técnico debidamente sustentado de la Municipalidad, hasta una distancia máxima de 100 metros de dicho límite.

[Ficha artículo](#)

Artículo 4º—**Usos**

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

4.1 Uso permitido: Es aquel uso urbano o rural de un lote o finca al cual tiene derecho el propietario a destinar, construyendo las instalaciones que le sean necesarias; sin más restricciones que las aquí indicadas, y previa tramitación de los permisos correspondientes. Los usos permitidos están debidamente consignados para cada zona.

4.2 Uso condicional: 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. Fijándosele para cada caso las restricciones por las cuales está afectado o los requisitos que debe cumplir. Los usos condicionales están también debidamente consignados para zona.

4.3 Uso no conforme: El uso no conforme es aquel que no se ajusta a la zonificación indicada en el plano de zonificación.

4.3.1 *Regulaciones al uso no conforme:* Cualquier uso de terrenos, edificios o estructuras existentes a la fecha de vigencia de este Reglamento que no, corresponda a la zonificación indicada, podrá continuar con las siguientes regulaciones:

- No podrá ampliarse, reconstruirse o remodelarse parcial o, totalmente sin la previa autorización de la Municipalidad y de la Dirección de Urbanismo del INVU.

- No podrá cambiarse a otro uso no conforme, salvo que este otro sea más compatible con el Uso de la zona, salvo a criterio técnico debidamente sustentado por parte de la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo del INVU.

[Ficha artículo](#)**Artículo 5º—Certificado de Zona**

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

Este certificado será exigido en los siguientes Casos:

5.1 Para los efectos de segregaciones, el certificado de zona será exigido para el visado municipal y deberá constar en éste que ha sido debidamente conocido por el abogado que realiza la escritura y el Registro Público de la Propiedad.

5.2 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 la Dirección de Urbanismo del INVU, si no consta en el certificado que él mismo ha sido exhibido y debidamente conocido por los entes públicos respectivos.

5.3 Para los efectos de solicitud de uso condicional; cambio, remodelación, ampliación o reconstrucción de un uso no conforme, será también exigido por la Municipalidad el certificado de zona y el que éste haya sido visto por la Dirección de Urbanismo del INVU.

5.4 Por su parte, la Municipalidad deberá exigir el certificado de zona para los efectos de concesión de patentes, visados de escrituras o cualesquiera otros.

[Ficha artículo](#)**Artículo 6º—Permisos de construcción, patentes y visados.**

6.1 La Municipalidad solamente otorgará, permisos de construcción, ampliación o remodelación de edificios y urbanizaciones cuando estas no contravengan la zonificación o cualesquiera de las disposiciones del presente Reglamento.

6.2 De igual manera, solo se concederán patentes ó permisos para cualquier inmueble cuando el uso Solicitado sea conforme con la zonificación y las disposiciones de este Reglamento.

6.3 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.

[Ficha articulo](#)

Artículo 7º—**Urbanizaciones, Fraccionamientos y Construcciones**

7.1 En la zona rural, no se permitirán nuevas urbanizaciones. Se permitirán solamente construcciones y fraccionamientos bajo los requisitos de esta zona indicados más adelanté en este reglamento.

7.2 En las zonas de alto, mediano riesgo y de deslizamiento, no se permitirán urbanizaciones, fraccionamientos ni construcciones.

[Ficha articulo](#)

Artículos 8—**Situaciones existentes o de hecho**

8.1 Las superficies y frentes mínimos estipulados en este reglamento para todas y cada una de las zonas serán exigibles en lotes o fincas nuevas, producto o resultado de un fraccionamiento de finca madre o urbanización y en el momento de otorgar los permisos correspondientes.

8.2 Los lotes o fincas ya existentes y cuya superficies y frentes se encuentren por debajo de los requisitos mínimos de su zona, tanto en las áreas ya urbanizadas como en las alledañas, podrán permanecer igual o agruparse, sin perjuicio de las facultades municipales para denegar, cuando proceda, los permisos de construcción en ellos.

8.3 Los requisitos de las construcciones (retiros, cobertura, área de construcción, estacionamientos u otros) serán exigibles a las construcciones futuras o que se pretenda construir, y al momento de solicitar permiso de construcción, remodelación o ampliación. Sin embargo, cuando se pretenda construir en un lote existente cuyas dimensiones sean inferiores a las indicadas para la zona correspondiente, y que al aplicarse los requisitos de construcción (que son los correspondientes a las dimensiones de lotes prescritos) se compruebe que no es posible aplicarlos, o al aplicarlos se le hace un perjuicio considerable, al propietario, solo bajo esas circunstancias, la Municipalidad podrá reducir los requisitos o eliminarlos del todo, bajo el criterio técnico debidamente sustentado por el departamento de Ingeniería Municipal.

8.4 Las construcciones ya existentes y que no están cumpliendo con los requisitos, en cualquier zona, podrán permanecer igual, o modificarse siempre y cuando cumpla con los requisitos aquí establecidos.

[Ficha articulo](#)

Artículo 9º.- **Niveles**

El nivel de desagüe de las aguas pluviales, como también el nivel de piso terminado base en las construcciones nuevas deberá ser aprobado por la Ingeniería Municipal; pudiendo a la vez indicar para cada caso los requisitos especiales para la canalización de aguas pluviales a la calle.

[Ficha articulo](#)

Artículo 10.— **Retiros**

Los retiros medidos a partir de la línea de propiedad no implicarán expropiación de las fajas o porciones de lote que queden sin edificar, como tampoco lo implica el ajustarse a la línea de edificación.

En los lotes esquineros, el retiro posterior se podrá considerar lateral o viceversa total o parcialmente, de acuerdo al criterio técnico del departamento de Ingeniería Municipal.

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

[Ficha artículo](#)

CAPITULO III

Zonificación

Artículo 11—Zona Residencial (Z.R.)

11.1 Propósito:

Los propósitos de esta zona son, prever la ordenada expansión futura de la ciudad y permitir el uso y consolidación de las áreas servidas con la infraestructura necesaria en un carácter residencial, comercial (minoritario) y de servicios públicos para atender a toda el área de influencia de la ciudad.

11.2 Usos permitidos:

Todos los usos urbanos a excepción de los numerales del 1 al 25 (inclusive) del Anexo N° 1 "Lista de Usos".

11.3 Usos condicionales:

- Talleres mecánicos.

- *Talleres de carpintería.*

- *Terminal de buses.*

- *Hoteles.*

- *Moteles.*

- *Industria ligera, previo dictamen favorable del Ministerio de Salud.*

11.4. Requisitos:

El área y frente mínimos de los lotes tanto para fraccionamientos como para urbanizaciones serán las siguientes:

11.4.1 Superficie, frente mínimo y cobertura máxima de edificación:

Zona	ÁREA	FRENTE
<i>Con servicio de cloaca</i>	<i>120 m2</i>	<i>6m</i>
<i>Sin servicio de cloaca</i>	<i>200 m2</i>	<i>8m</i>

El tamaño de los lotes se ajustará a las siguientes normas según sea la pendiente que tenga el terreno;



		ÁREA MÍNIMA (M2)	
GRADIENTE*	COBERTURA MÁXIMA	CON SERV. CLOACA	SIN SERV. CLOACA
0-10	70	120	200
10-15	70	210	260
15-20	60	280	330
20-25	50	420	470
25-30	40	700	700
30-35	30	1400	1400
35-50	20	3500	3500
50-60	10	10000	10000

11.4.2 Retiros mínimos:

- Frontal: 2,50 metros
- Lateral: no se exige
- Posterior: 3,00 metros

11.4.3 Área de piso, máximo: Dos veces la cobertura máxima.

11.4.4 Altura de edificación máxima: No excederá 2 pisos o 7 m.

Artículo 12.—Zona Comercial (Z.C.):

12.1 Propósitos

La zona de comercio es el área de mayor intensidad de uso en la ciudad, donde los elevados valores inmobiliarios, que resultan de su situación central privilegiada, hacen necesario aceptar un aprovechamiento intensivo de la propiedad.

12.2 Usos permitidos

Todos los usos urbanos a excepción de los numerales del 1 al 9 (inclusive) del Anexo N° 1 "Lista de Usos".

12.3 Usos condicionales:

- Talleres de artesanía e industrias artesanales que no ocupen más de cinco empleados, siempre que su operación o almacenamiento de materiales y equipo se realice en un local completamente cerrado.

- Cualquier otro servicio o negocio de características y efectos similares de los descritos, que además de no ser perjudicial a los usos vecinos no produzcan ruidos, vibraciones, humo, olores, polvo, suciedad, gases nocivos, resplandor, calor y peligro de fuego o explosión en mayor grado del que normalmente producirían las indicadas actividades.

12.4 Requisitos:

12.4.1 Superficie, frente mínimo y cobertura máxima de edificación:

ZONA	ÁREA	FRENTE	COBERTURA MÁXINÍA

Con servicio de cloaca	96 m2	6m	85%
Sin servicio de cloaca	150 m2	8m	85%

12.4.2 Retiros mínimos:

Frontal: de acuerdo al alineamiento prevaleciente o por disposición municipal expresa.

Lateral: No se exige.

Posterior: 3,00 metros.

12.4.3 Área de piso máxima:

Cuatro veces la cobertura máxima.

12.4.4. Altura máxima de la estructura

12 metros o 4 pisos.

[Ficha artículo](#)

Artículo 13.—**Zona Industrial (ZJ)**

Propósito:

El propósito primordial de esta zona es permitir el desarrollo de industrias y protegerlas de usos vecinos incompatibles que puedan poner en peligro la seguridad de la inversión.

Usos permitidos:

- *Industrias en general, almacenes de depósitos y de comercio al por mayor, previo dictamen favorable del Departamento de Salud e Higiene Industrial del Ministerio de Salud.*

- *Servicios Comunes y comerciales de apoyo a la población trabajadora, incluyendo áreas verdes y guarderías infantiles.*

La Municipalidad y el Ministerio de Salud otorgarán la aprobación final de los proyectos de instalaciones industriales solo cuando de los antecedentes se desprenda con toda claridad que la industria no generará efectos adversos sobre la población de la ciudad, ni sobre la fauna y producción agrícola, o forestal. Ya sea por las características mismas del proceso, o porque se contemplan debidamente en el proyecto las medidas de control de contaminación necesarias.

Usos Condicionales:

- Comercio menor y otros servicios que sean necesarios para el buen funcionamiento del conjunto de las industrias; y para servir a la población que allí labora.

- Cualquier tipo de actividad que tenga características y efectos similares a los usos permitidos y que no produzcan ruidos, vibraciones, gases, olores, desechos eliminables por agua, y peligro de fuego o explosión en mayor grado del que normalmente generarían los usos permitidos.

13.4 Prohibiciones:

Quedan absolutamente prohibidas en las zonas industriales las urbanizaciones residenciales los conjuntos residenciales de cualquier tipo y los mataderos.

13.5 .Requisitos:

Tratándose de industrias o procesos que requieren del cumplimiento de exigencias especiales para no interferir con otros usos, causando daños a la población o para seguridad de los propios trabajadores de la industria, los requisitos serán fijados en cada caso y para los aspectos que interesen por el Ministerio de Salud en lo concerniente a la seguridad y sanidad, y por la Dirección de Urbanismo, con respecto al uso del suelo.

Sin perjuicio de lo anterior, en la zona industrial deberá cumplirse como mínimo con los siguiente requisitos:

13.5.1 Superficie mínima de lote: 500 m²

13.5.2 Frente mínimo de lote: 15 m

13.5.3 Retiros: Frontal 6 metros

Los retiros mínimos laterales y posteriores serán un mínimo de 3 metros cuando la fachada lateral o posterior respectiva tenga una altura hasta los 5 metros. Por cada metro adicional de altura se agregará un metro más al retiro.

13.5.4 Cobertura:

No podrá exceder el 60% de la superficie del lote.

13.5.5 Carga y descarga:

Se deberán prever dentro del lote las áreas necesarias para carga y descarga de productos.

A juicio de la Dirección de Urbanismo se podrán exceptuar o reducir estos requisitos mínimos para aquellos casos muy especiales, como son industrias muy pequeñas, servicios comunales y comerciales de apoyo a la industria y los usos condicionales.

Artículo 14.—**Zona público institucional (Z.P.I.)**

14.1 Propósitos

Las zonas de uso público tienen por objeto el establecimiento de facilidades culturales, educativas, recreativas y administrativas convenientes para un apropiado desarrollo de la ciudad.

14.2 usos permitidos

En estas zonas, se usarán los edificios y terrenos únicamente para los fines indicados a continuación:

- Oficinas de administración pública.
- Instituciones de Educación Pública.
- Museos, bibliotecas y centros comunales.
- Servicios públicos de tipo asistencial y hospitalario.
- Instituciones públicas de beneficencia.
- Estaciones de bomberos y delegaciones de policía.
- Otros usos públicos no molestos.

14.3 Requisitos

Los requisitos para las edificaciones y usos en las zonas públicas los fijará la dependencia encargada de brindar los servicios, junto con la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo del INVU.

[Ficha artículo](#)

Artículo 15. **Áreas Verdes,(A.V.)**

15.1 Propósitos:

Las áreas verdes tienen por objeto proveer zonas convenientemente localizadas para la instalación de facilidades recreativas y culturales públicas de acuerdo a las necesidades de la población.

15.2 Usos permitidos:

Los terrenos y edificios principales o accesorios se usarán únicamente para los fines expuestos a continuación:

- Centros comunales y recreativos.

- Facilidades recreativas públicas.

- Museos botánicos.

- Comercio menor y otros servicios que sean necesarios para el buen funcionamiento de estas áreas.

15.3 Requisitos:

Los requisitos que deberán cumplir las edificaciones y usos en las áreas verdes los fijará la Municipalidad en consulta a la Dirección de Urbanismo.

[Ficha artículo](#)

Artículo 16.—**Área Rural (A.R.)**

16.1 Propósito:

Esta zona es la necesaria para retener el desarrollo urbano periférico y continuar e intensificar en ella el uso agrícola, pecuario y forestal.

16.2 Usos permitidos:

- Agropecuarios y forestales

- Vivienda unifamiliar de características suburbana o agrícola, quedan excluidos en todo caso los conjuntos residenciales y las urbanizaciones

- Comercios y servicios conexos a la agricultura

- Comercios y servicios minoristas

- Granjas (avícolas, apícolas, porcinas, caprinas, etc.)

16.3 Usos condicionales:

Todos los usos urbanos, suburbanos y rurales, excepto conjuntos residenciales que impliquen alta concentración de población. Se incluyen en estos usos aquellas industrias y conexos que no convengan ubicar en otras zonas; y aquellas actividades de servicio público que requieren de por sí ubicarse en forma aislada, tales como Centros recreativos, sanatorios, penales, etc.

16.4 Requisitos:

16.4.1 Superficie mínima de lote o finca: 1 hectárea.

16.4.2 Frente mínimo de lote o finca: 40 metros.

[Ficha artículo](#)

Artículo 17.—**Centros Poblados Menores**

17.1 Propósito:

El propósito de incluir y regular estas zonas es el de atender las necesidades del crecimiento normal de las poblaciones existentes que se encuentran ubicadas en el área rural separadas del área urbana, cuyo desarrollo sería de características urbanas ya que su función principal es ofrecer la prestación de servicios, tales como escuela, centro de salud, bancos, cementerios, etc., a la población rural circundante.

17.2 Usos permitidos:

Todos los usos urbanos, a excepción de las industrias consideradas como peligrosas o nocivas por el Ministerio de Salud.

17.3 Usos condicionales:

- Beneficios de café.

- Mataderos.

17.4 Requisitos.

17.4.1 Para los usos residenciales rigen los mismos requisitos de la zona residencial.

17.4.2 Para los usos industriales, los requisitos se establecerán en forma análoga a la zona industrial.

17.4.3 Para los usos restantes, los requisitos se establecerán por analogía con el uso más similar.

[Ficha artículo](#)

Artículo 18.—**Zona de Alto Riesgo por Inundación (Z.A.R.)**

18.1 Propósito: Proteger el área que bordea el cauce principal del río, promoviendo el uso forestal de esas partes planas y de poca altura, que en ocasiones presentan causas menores o abandonados, propensos a reactivarse en crecidas ligeramente mayores a las máximas normales durante la estación lluviosa;

1. El río Quebradas: de la Zona de Quebradas hasta la cuesta "El Panameño", 50 metros: a ambos lados del río.

2. El río San Isidro de la cuesta "El Panameño" hasta su unión con el río Jilguero, 15 metros a ambos lados.
3. El río Jilguero hasta las plantas de tratamiento del SNAA, 15 metros a ambos lados.
4. De las plantas de tratamiento pasando por El Hoyón, hasta donde abarca el límite del Plan Regulador, 50 metros a ambos lados del río.
5. El río Rivas y Buena Vista, General Viejo, Pejibaye, Platanares; 50 metros a ambos lados de los ríos indicados.
6. Los alineamientos en los ríos y las quebradas, serán los que determina el INVU a través de la aplicación de la Ley Forestal numeró 7575, artículos 33 y 34, es, decir, inmediatamente después del límite hasta donde abarca el Plan Regulador.

18.2 Ríos que generan problemas en el Cantón de Pérez Zeledón.

18.2.1 Río Quebradas: En el sector norte de esta depresión sé ubica el río Quebradas, Río Jilguero, afluentes del río Pedregoso y éste del Pacuar, el cual atraviesa la parte sureste de la ciudad de San Isidro.

En épocas de lluvias intensas la comunidad de Quebradas, ubicada 5 km. al norte es afectada; y para el 28 de julio de 1996 no fue la excepción, donde las obras de infraestructura más importantes como puentes y caminos, además de viviendas fueron dañados.

18.2.2 Río General, Río Buena Vista, y Chirripó Pacífico: Su característica más importante es que presentan un cauce con fuerte pendiente, donde concluyen muchos ríos y quebradas que aportan suficiente agua y material por efectos de deslizamiento y socavamiento de los cauces aguas abajo. Los afluentes del Río Buena Vista son más que todo quebradas con un alto gradiente y con un gran aporte de material entre las cuales están: Azul, Ernesto, Pueblo Escondido, Boquete, Gemelas, Pueblo Nuevo, entre otras. La confluencia de los ríos Buena Vista y Chirripó Pacífico forman el Río General, donde se evidencia un gran dinamismo en las superficies recorridas por el río principal y afluentes, donde los microrelieves, como terrazas aluviales recientes y cauces abandonados que llegan hasta la unión con el río Pacuar.

Históricamente el reporte de inundaciones más grandes ocasionadas por el río General, que es afluente principal del río Grande de Torraja, fueron entre el 12 y 14 de octubre de 1955, como resultado de un fuerte temporal que azotó el país, donde, fueron afectados puentes y varias viviendas en las localidades de Hermosa y Peñas Blancas.

Este rasgo del proceso fluvial permite destacar la dinámica de socavamiento y migración hacia afuera de la orilla externa del río coincidiendo este desplazamiento en algunos tramos con el derecho vial de caminos principales donde la erosión es muy fuerte provocando el lavado de los caminos de acceso tanto a Rivas, Pueblo Nuevo, Palmital y Buenavista, el que a su vez no podría ser fácilmente rectificado, ya que este se encuentra entre el cauce, del río y el terreno montañoso, donde las laderas son de fuerte pendiente.

El río General discurre por una planicie aluvial, caracterizada por una dinámica de tipo meándrico manifestada por la sinuosidad de su cauce principal y por la presencia de cauces abandonados, que se reactivan fácilmente con lluvias fuertes o eventos hidrometeorológicos extraordinarios, caso típico del Huracán César.

18.3 Usos Permitidos: Las zonas delimitadas como de Alto Riesgo en el plano de zonificación a escala 1:10.000 y zonas de peligrosidad a escala 1:50.000, corresponden al área aledaña al cauce fluvial, propensa a sufrir inundaciones periódicas, que por disposición de leyes, se considerarán como "Zonas Protectoras", en consecuencia queda prohibido efectuar en ellas labores agropecuarias o eliminar la vegetación, únicamente se permitirá la reforestación con especies vegetales propias de la zona.

18.4 Comunidades ubicadas en las márgenes de los ríos:

La Palma: El sector más vulnerable se ubica en las coordenadas (493 E) y (367.150 N), hoja San Isidro en las cercanías del Río Pacuar, donde por efectos de socavamiento y desbordamiento en las cercanías del puente conocido como la Palma, fue dañado, además de la destrucción de varias viviendas.

Los posibles efectos por desbordamiento del río Pacuar, aguas arriba del puente La Palma es alto, por lo tanto, la zona aledaña (margen izquierda) en cualquier momento puede ser muy vulnerable principalmente en los alrededores del restaurante.

El Hoyón: Un sector aledaño a la escuela del lugar conocido como El Hoyón, fue drásticamente afectado por el socavamiento de la margen derecha del río Jilguero, donde varias casas fueron totalmente destruidas, además de la erosión de un tramo de la carretera que desapareció en su totalidad. Una parte de la plaza de fútbol del centro

educativo Él Hoyón desapareció, dejando expuesto y en alto riesgo parte de la infraestructura, de aguas negras; generando problemas por contaminación.

El centro educativo del Hoyón, debe ser reubicado, por encontrarse en zona de Alto Riesgo:

Hospital Nuevo y Santa Cecilia: En la margen derecha del río Jilguero se produjo una fuerte erosión, donde tanto viviendas como puentes fueron seriamente afectados. Debido a esta situación es necesario no autorizar ningún permiso de construcción en el área de Alto Riesgo del río Jilguero.

Rivas: La comunidad de Rivas y en caso particular el Barrio Pueblo Nuevo, fue una de las localidades del cantón, de San Isidro más vulnerables, donde parte del barrio desapareció casi por completo, esto debido a que muchas de las viviendas fueron construidas dentro de antiguos rellenos de cauces, que se reactivaron por las altas precipitaciones ocasionadas por el Huracán César.

Lamentablemente la población de Rivas está asentada en antiguas terrazas aluviales del río Buena Vista, con poca altura que la hacen susceptible de inundaciones por arrastre de troncos, rocas, lodo, etc. Por tal razón se establece una zona de Alto Riesgo donde no se permite el desarrollo urbano; además de políticas de regulación en el uso del suelo, promoviendo la reforestación de áreas denudadas y prácticas agrícolas que no favorezcan la erosión.

De Igual forma, la vía entre Rivas y Pueblo Nuevo fue totalmente modificada, ya que la carretera fue erosionada completamente y pasó a ser parte del río una parte de la nueva ruta se construyó a lo largo de una ladera bastante inestable, donde los cortes de los taludes y características del terreno favorecen que se originen deslizamientos, además de pequeñas quebradas que tienen un alto gradiente, que arrastran desde las partes altas gran cantidad de material.

La Hermosa: Históricamente los daños más graves por inundaciones generadas por el río General, ocurrieron el 12 y 14 de octubre de 1955. Para julio de 1996, la comunidad de la Hermosa, ubicada en una zona de topografía plana, del margen izquierdo del cauce del Río General, benefició que la afectación fuera mayor por el desbordamiento de las aguas, con el arrastre de gran cantidad de sedimentos, rocas y troncos que provocaron destrucción a todas aquellas viviendas Ubicadas en esta área, donde el impacto fue mayor.

Por considerarse un área sumamente susceptible a ser afectada y dada la evidencia de antiguos cauces abandonados, rocas en terrenos aledaños que fueron depositados por antiguas inundaciones, reflejan ser fieles testigos de que en algún momento de la historia del río, el área fue inundable por posibles eventos extraordinarios; del análisis fotogramétrico e hidrológico se concluye que corresponda a una ZONA DE ALTO RIESGO.

Distrito de Pejibaye: La ubicación del barrio denominado "El Colegio" en la margen derecha del río Platanares, en un área de clara influencia fluvial, favoreció que el desbordamiento del mismo destruyera en su totalidad todo el barrio.

Las claras evidencias de área inundable se determina por los indicios de antiguas inundaciones, donde bloques de rocas y troncos de antiguos árboles están sepultados bajo cierta capa de sedimento, siendo testigos fieles de que la zona no era adecuada para asentar viviendas.

La ubicación del distrito de Pejibaye puede reflejar que en cierta forma el área que comprende el sector central puede ser inundada, si las condiciones en la cuenca están favorecidas con el aporte de mucho sedimento debido a deslizamientos y fuertes precipitaciones, así como de eventos climáticos extraordinarios: Se delimitó la zona de Alto Riesgo en plano a escala 1:50.000 donde no se permitirá el desarrollo urbano.

Localidad de San Rafael de Platanares: La zona se caracteriza por presentar una topografía muy irregular donde los deslizamientos en la cuenca alta del río Platanares, provocados por la saturación del suelo, como por las pendientes pronunciadas de los terrenos aledaños, y altos índices de escurrimiento por la deforestación de los terrenos, causaron el encañonamiento del agua en cauces angostos que rellenaron las pocas áreas planas en sus márgenes inundándolas, depositando gran cantidad de lodo y troncos; siendo favorecida por él taponamiento del pequeño puente sobre el río Platanares en el camino que conduce a Bolivia, todo el poblado se ubica en una zona de Alto Riesgo por inundación.

El Brujo de Savegre: El asentamiento de El Brujo se localizó en un área de topografía plana de Clara influencia fluvial, principalmente en las cercanías del río División, donde el pueblo fue arrasado por el desbordamiento de las aguas. La alta inestabilidad observada a lo largo de la carretera que da acceso a esta comunidad, favorece y contribuye para el futuro que constantemente en la zona exista mayor arrastre de sedimentos hacia el cauce, aportando mayor volumen y arrastre de sedimentos, recargando el río y quebradas, provocando desbordamiento principalmente en las partes más planas e inunden por completo estos sectores.

Por lo tanto debido a la afectación directa del río División se establece que el, área plana ubicada entre la calle de acceso y el cauce es altamente vulnerable por el desbordamiento del río y no debe autorizarse ningún tipo de construcción en esa zona.

[Ficha articulo](#)

Artículo 19.—Zonas de Mediano Riesgo de Inundación (Z.M.R.)

19.1 Propósito: El propósito de esta zona es establecer un área de amortiguamiento entre las zonas de Alto Riesgo y las de Bajo Riesgo, donde la topografía es plana. Corresponde al área más alejada, con mayor altura, respecto al cauce principal, donde el riesgo de inundación está asociado a crecidas de considerable magnitud.

19.2 Usos permitidos: Todas aquellas obras de infraestructura destinadas a salvaguarda los posibles riesgos por inundación tales como, muros de gaviones, diques, canalización de aguas, etc. Así como las construcciones permitidas por la Ley de Cogeneración Eléctrica Paralela y Autónoma. La actividad agrícola o forestal, sin construcción de edificaciones.

19.3 Requisitos: El área mínima de la segregación para uso agrícola o forestal será de una hectárea, habilitada únicamente por servidumbre agrícola con 7 metros, de ancho, que debe formar parte de la parcela.

[Ficha articulo](#)**Artículo 20.—Zonas de deslizamiento (plano a escala 1:50.000).**

20.1 Propósito: ubicar las áreas con Alto Riesgo por deslizamiento, para evitar; el desarrollo urbano en sus alrededores, los/principales lugares afectados son:

20.2 Sector Mollejones - Pejibaye: La zona se caracteriza por presentar una topografía muy irregular, donde los deslizamientos y erosiones intensas son las amenazas mas comunes, tanto a lo largo de la carretera como en las rutas alternas.

Los daños más comunes fueron pequeños deslizamientos, causados por la cercanía a los bordes de los taludes de las viviendas y la poca canalización de aguas pluviales y servidas, factores que mantenían prácticamente el terreno saturado, que unido a la alta precipitación fueron el "gatillo disparador" que aceleraron los deslizamientos y flujos de lodo, hacia la carretera como para algunas viviendas construidas sin asesoría profesional.

20.3 Deslizamiento de Zapotal de San Pedro: El deslizamiento se ubica en el distrito. 5to. del Cantón de Pérez Zeledón, en la localidad de Zapotal, el río San Rafael y Zapotal forman a la altura de Zapotal Arriba el río Unión y uno de los tributarios principales es la Quebrada

Mollejones que se ubica en la cuenca superior del mismo, donde se localiza el Deslizamiento Zapotal.

Las dimensiones son de una longitud de aproximadamente 2 km. de largo y un ancho, de 200 m, inclusive a unos 200m antes de la confluencia de la quebrada Mollejones con el río San Rafael, la quebrada cambió su cauce original, proceso que generó mucha inestabilidad en ambos márgenes originando fuertes agrietamientos en el terreno y daños a viviendas, caminos y tuberías del acueducto. Para octubre de 1995, se observaron grietas en la plaza y asentamientos en una de las viviendas cercanas a la margen izquierda de la Quebrada Mollejones y para el 28 y 29 de julio de 1996, nuevamente el área de Zapotal de San Pedro, se reactivó toda la masa de terreno, provocando serios daños, por la relación directa de las fuertes lluvias saturaron el terreno, generando un desplazamiento de material hacia cauce, de la quebrada y posteriormente hacia el río San Rafael, ocasionando asentamientos y agrietamientos en la mayoría de los terrenos que se ubican en cercanías de la quebrada; las principales causas que provocaron esta remoción en masa son:

- Reactivación del área inestable

- Saturación del terreno debido al excesivo contenido de agua (tanto por precipitación normal, como por las nacientes existentes).

- Características del terreno muy arcilloso.

- Fuerte erosión y arrastre de rocas de ambas márgenes.

- Modificación del cauce de la quebrada Mollejones que favoreció una fuerte erosión.

Considerando estas características, no es posible la realización de obras de contención por su costo muy elevado y porque las condiciones actuales del terreno no favorecen la construcción de ningún tipo de obra dentro del área.

Debido a lo anterior tenemos que el sector central de Zapotal se considera como una ZONA DE ALTO RIESGO POR DESLIZAMIENTO, ya que la alta inestabilidad existente, a lo largo de la quebrada Mollejones puede en un futuro generar una obstrucción en el cauce, principalmente cerca de la desembocadura al río San Rafael.

Recomendaciones:

1) *El traslado de los pobladores ubicados en la zona inestable, principalmente las viviendas existentes en la parte superior de la corona principal, la afectación depende de las precipitaciones, saturación del terreno o por un sismo que aceleró el proceso de deslizamiento.*

2) *Que la Municipalidad de Pérez Zeledón, no autorice ningún permiso de construcción dentro del área inestable (Ver plano escala 1:50.000). (El plano no se pudo incorporar por lo complicado de su formato. Véase la Gaceta N° 81 del 28/04/1998 Alcance N° 9)*

20.4 Localización de Valencia - Distrito de Páramo: El área afectada por un deslizamiento traslacional, corresponde a un cafetal y varias viviendas con un área aproximada a 2 hectáreas, la topografía empinada con fuertes pendientes, el tipo de material parental constituidos por coluvies y areniscas alteradas de poca resistencia, aunado a la saturación del suelo por las fuertes lluvias, como las nacientes, han favorecido ese deslizamiento que ya presenta agrietamientos por donde se puede introducir el agua con facilidad, aumentando el riesgo de las poblaciones aguas abajo desde Valencia hasta el Hoyón, pasando por San Ramón Norte y Sur, Pedregosito y Pedregoso, poblaciones ubicadas en las márgenes del río San Ramón.

Recomendaciones:

1- Por lo pequeño del área, realizando un estudio adecuado se podría recomendar soluciones para retención del deslizamiento.

2- No permitir ningún tipo de construcción dentro, del área inestable.

El traslado de los pobladores ubicados en el área inestable.

[Ficha artículo](#)

Artículo 21 .—**Zonas de Protección por Topografía (Z.P.T.).**

21.1 *Propósito:* Reforestar aquellas áreas con pendiente superior al 30%, que no las hace aptas para el desarrollo urbano.

21.2 *Usos permitidos*: Únicamente la reforestación, para protegerlas de la erosión, evitando, los posibles deslizamientos de materiales o corrientes del lodo.

21.3 *Usos condicionales*: Reforestación por medio de planes de manejo forestal, de acuerdo con los lineamientos y procedimientos que establece el MINAE (Ministerio de Ambiente y Energía).

[Ficha artículo](#)

CAPITULÓ IV

Disposiciones Finales

Artículo 22.—**Sanciones**

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

22.1 La instalación de actividades en edificios ya existentes; que implican un usó 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 en que incurra.

22.2 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.

22.3 Se aplicarán además, todas las sanciones civiles y penales contempladas en las playas correspondientes. Serán acreedores a dichas sanciones tanto los infractores como los funcionarios responsables del cumplimiento de este reglamento que consienten en la violación del mismo.

[Ficha articulo](#)

Artículo 23.—**Modificaciones al Reglamento**

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

Este Reglamento fue aprobado en la sesión ordinaria N° 294-97, artículo 3°, inciso 7), celebrada por el Concejo Municipal el 18 de marzo de 1997 y rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial, quedando derogada toda disposición municipal anterior que se oponga a sus normas.

[Ficha articulo](#)

ANEXO N° 1

1. Mataderos

2. Aserraderos

3. Granjas

4. Ingenios

5. Beneficios de café

6. Industrias y conexos

7. Cementerios de automóviles y depósitos de chatarra**8. Estacionamiento de "Trailers****9. Cementerios****10. Terminal de autobuses****11. Depósitos de materiales de construcción****12. Talleres de forja y hojalatería****13. Talleres de enderezado y pintura****14. Talleres de carpintería****15. Talleres mecánicos****16. Salones de baile****17. Talleres de tipografía****18. Estaciones de servicio y gasolineras****19. Estacionamiento de autobuses**

20. Exhibición y venta de automóviles y maquinaria agrícola**21. Almacenes y bodega****22. Mercados****23. Estadios****24. Supermercados****25. Moteles y hoteles****26. Entretenimientos mecánicos y electrónicos****27. Clínicas, hospitales y otros centros de salud****28. Capillas mortuorias****29. Clínica de animales****30. Cines cerrados o al aire libre****31. Restaurantes****32. Panaderías**

33. Talleres de reparación de calzado

34. Centros deportivos

35. Comercio menor

[Ficha artículo](#)

ANEXO N° 2

Artículos de la ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre 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 y la divulgación adicional necesaria con la indicación de local, fecha y horario 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 de quince días hábiles;

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

3) Publicar en "La Gaceta" el aviso de la adopción acordada, con indicación de la fecha a partir de la cual se harán exigibles las correspondiente 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 que indique la situación y cabida de las porciones resultantes y que además, el notario o funcionario público autorizante, de fe en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que exprese dicho plano.

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

[Ficha articulo](#)

Fecha de generación: 26/04/2017 11:11:10 p.m.

[Ir al principio del documento](#)