

Plan Regulador de Pérez Zeledón

Reglamento de

Generalidades y Mapa Oficial

Final

PÉREZ

Para: la Municipalidad de Pérez Zeledón.
Financiado por: Municipalidad de Pérez Zeledón y MIDEPLAN
Elaborado por: el Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible (ProDUS-UCR)

Abril, 2010

INDICE GENERAL

REGLAMENTO DE GENERALIDADES Y SANCIONES	3
CONSIDERACIONES	3
Presentación.....	3
Justificación del Plan Regulador de Pérez Zeledón.....	3
Objetivos.....	4
CAPITULO 1. Ámbito de Aplicación.....	5
CAPITULO 2. Aplicación del Plan Regulador	5
CAPITULO 3. Disposiciones finales, Procedimientos y Sanciones	6
REGULACIONES	7
CAPITULO 1. Ámbito de aplicación	7
CAPITULO 2. Aplicación del Plan Regulador	7
CAPITULO 3. Disposiciones finales, Procedimientos y Sanciones	7
REGLAMENTO DE LA JUNTA ESTRATÉGICA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.....	9
CONSIDERACIONES	9
REGULACIONES	10
CAPITULO 1. Junta Estratégica de Planificación Territorial	10
REGLAMENTO DE MAPA OFICIAL	15
CONSIDERACIONES	15
CAPITULO 1. Generalidades	15
CAPITULO 2. Mapa Oficial y áreas verdes y recreativas públicas.....	15
CAPITULO 3. Mapa Oficial y red cantonal de caminos	15
REGULACIONES	17
CAPITULO 1. Generalidades	17
CAPITULO 2. Mapa Oficial y áreas verdes y recreativas públicas.....	17
CAPITULO 3. Mapa Oficial y red cantonal de caminos	17

REGLAMENTO DE GENERALIDADES Y SANCIONES

CONSIDERACIONES

PRESENTACIÓN

El Plan Regulador de Pérez Zeledón es el esfuerzo de un equipo técnico profesional multidisciplinario, de funcionarios y miembros del Concejo Municipal de la Municipalidad de Pérez Zeledón y de cientos de ciudadanos del cantón.

Este Plan intenta que las aspiraciones en el uso del territorio y su regulación de tiene cada ciudadano estén balanceadas con un mejor futuro para la colectividad de los y las habitantes del cantón, promoviendo equidad en su competencia legal.

A pesar de que este Plan Regulador presente alcanzar un balance entre los intereses individuales y el beneficio colectivo, es inevitable la afectación de algunas expectativas individuales y aunque trate de que se cumplan el máximo de las aspiraciones de los habitantes, no todas se pueden cumplir a la vez por medio del Plan Regulador.

El Plan Regulador de Pérez Zeledón va más allá de los planes reguladores tradicionales, aprovechando al máximo su potestad legal y brindando oportunidades tanto a las generaciones que habitan el cantón en la actualidad, como a generaciones futuras. Entre estas posibilidades se encuentran mejores y justificadas restricciones en temas como: estacionamientos, peatones, áreas verdes, señalización, zonas protegidas, entre otros.

Es indispensable regular las diferentes actividades dentro de una normativa local que proteja los derechos y las necesidades de los habitantes de hoy y del futuro.

En síntesis, el Plan Regulador de Pérez Zeledón, es una herramienta legal y administrativa que pretende ayudar a la municipalidad a administrar y planificar su territorio, a la luz de la realidad actual y sus problemas, aprovechando las oportunidades de preservación y mejoramiento hacia el futuro de la calidad del desarrollo espacial, del ambiente y de la calidad de vida de los ciudadanos que habitan, trabajan, estudian y/o visitan el cantón.

Es importante señalar que los Planes Reguladores deben complementar las políticas nacionales de transporte, crecimiento urbano y de cualquier otro tipo de infraestructura y brindar a los municipios claridad suficiente sobre el papel del cantón dentro del país y su región.

JUSTIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR DE PÉREZ ZELEDÓN

La responsabilidad fundamental del manejo del territorio corresponde a los gobiernos locales, especialmente en áreas urbanas donde no hay parques nacionales y otras áreas protegidas por legislación especial.

El uso del territorio dentro del Cantón de Pérez Zeledón, se encuentra en constante cambio, asimismo se modifican los medios en que sus habitantes y visitantes se transportan, con cantidades crecientes de vehículos en sus vías, por lo que el sistema de transportes debe responder a las necesidades del ordenamiento territorial y la planificación urbana y viceversa.

En adición, el Plan Regulador procurará fomentar las diferentes actividades que permitan un mayor desarrollo del cantón, así como proyectos para el mejoramiento de las condiciones de vida de quienes habitan el cantón.

OBJETIVOS

General

- Elaborar un Plan Regulador para el cantón de Pérez Zeledón, con avances conceptuales y tecnológicos, que permita seguir la construcción de un cantón con desarrollo sostenible, acorde con las aspiraciones reales de sus habitantes y visitantes.

Específicos

- Determinar las potencialidades y limitaciones del cantón, producto de su localización, la relación con su región y el resto del país y el sistema de vías regionales.
- Indicar cómo el ordenamiento territorial, puede estimular diferentes actividades económicas y productivas, mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y la funcionalidad operativa de la ciudad y el cantón.
- Estudiar la distribución espacial de las viviendas, comercio, industria, educación, zonas de conservación, rehabilitación, remodelación, fines públicos, recreación y otros.
- Limitar las incompatibilidades de usos del suelo, tratando de minimizar los impactos negativos a terceras personas (ruido, malos olores, tránsito y otros).
- Promover en Pérez Zeledón políticas que busquen satisfacer al cantón y a su población de suficientes áreas recreativas y de esparcimiento, para ciudadanos de todas las edades y que además sirvan para atraer turistas.
- Analizar las amenazas naturales existentes en el cantón y la vulnerabilidad de los asentamientos humanos ante ellas.
- Usar conceptos de Planificación Urbana modernos que integren aspectos en áreas como transportes, usos de la tierra y funcionalidad de los espacios públicos, entre otros; todos alrededor del concepto principal: calidad de vida de las personas.
- Utilizar herramientas tecnológicas avanzadas, que aseguren una mejor calidad de la información y elevar el nivel de los análisis territoriales. Entre estas herramientas están los Sistemas de Información Geográfica (SIG), Sistemas de Posicionamiento Global (SPG), Bases de Datos de Información, Bases de Datos Fotográficas y Análisis de Videos.
- Aplicar conceptos de Desarrollo Sostenible y Producción más Limpia en las regulaciones, propuestas y recomendaciones del plan.
- Elaborar el plan con la participación efectiva y continua de la comunidad organizada y de funcionarios públicos en el cantón, buscando el balance entre las aspiraciones individuales y las necesidades colectivas. Además, utilizar el proceso participativo como un proceso educativo bidireccional (ciudadanos-equipo técnico) y que logre abarcar los tres niveles de participación: descripción, explicación y prescripción.

Zonificación

- Generar balance entre las diversas actividades humanas y su localización, minimizando las incompatibilidades y promoviendo un desarrollo urbano ordenado y sostenible
 - Definir las diversas zonas y las actividades humanas compatibles en estas zonas.
 - Establecer los requisitos urbanísticos para cada uno de estas actividades y usos de la tierra en las diferentes zonas de Pérez Zeledón.

Vialidad y Transporte

- Establecer lineamientos para mejorar el sistema vial del cantón de Pérez Zeledón, especialmente en áreas urbanas.

- Diseñar toda solución dando prioridad a los peatones y usuarios del sistema de transporte público.
- Proponer medidas que permitan integrar de manera armónica el uso de la tierra con el sistema vial y de transporte público para mejorar la eficiencia del sistema urbano.
- Promover un mejoramiento en la conectividad de las diferentes zonas del cantón, especialmente aquellas en la ciudad de Pérez Zeledón y su periferia.

Mapa Oficial

- Establecer políticas de utilización de tierras propiedad del estado.
 - Determinar el estado de situación de la información municipal con respecto a sus propiedades.

Fraccionamiento, Urbanizaciones y Condominios

- Establecer restricciones claras y convenientes para la colectividad de Pérez Zeledón, con respecto a nuevas Urbanizaciones, Fraccionamientos y condominios.
 - Determinar los requisitos de urbanizaciones, fraccionamientos y condominios en accesos a vías públicas, a lotificación y amanzanamiento y cesión de áreas para usos públicos.
 - Establecer requisitos mínimos de construcción para vías, aceras, cañerías, drenajes pluviales y sanitarios, electrificación y alumbrado público.

Renovación Urbana

- Definir políticas para desarrollar y recuperar zonas en el cantón
 - Localizar zonas de Renovación Urbana, por Potencial Urbano, por Riesgo, por Potencial Recreativo y/o por Vialidad en Pérez Zeledón.
 - Establecer políticas, estrategias y regulaciones para el desarrollo de éstas zonas.

CAPITULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

- El Plan Regulador de Pérez Zeledón, como cualquier plan, tiene atribuciones y limitaciones claramente definidas en la ley de Planificación Urbana (Art. 1):

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

De esta forma, en el Plan Regulador de Pérez Zeledón se aprovechan todas las potestades legales que el instrumento tiene pero respetando la competencia del mismo para el territorio del cantón Pérez Zeledón.

CAPITULO 2. APLICACIÓN DEL PLAN REGULADOR

- Sobre Flexibilidad: Las regulaciones del Plan Regulador de Pérez Zeledón tratan de ser lo suficientemente específicas, claras y detalladas para evitar que sea necesaria la interpretación de sus textos, cálculos o tablas. Cada Reglamento, Título y Capítulo cuenta con consideraciones que tratan de fundamentar cada una de las regulaciones.
- Cuando existan omisiones en la regulación, la solución de las mismas será responsabilidad de la Municipalidad, la cual por medio de la JET podrá emitir criterio en

observancia de las generalidades expuestas en las consideraciones de los distintos reglamentos del Plan Regulador, con el fin de ser fiel a la lógica que inspiró la presente regulación.

CAPITULO 3. DISPOSICIONES FINALES, PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

Considerando:

- Que de conformidad con el artículo 19 de la Ley de Planificación Urbana el Plan Regulador debe contener las reglas procesales necesarias para el debido acatamiento de las normas, con el fin de proteger los intereses de la salud, seguridad, comodidad y bienestar de los habitantes del Cantón.
- Que el incumplimiento a las regulaciones establecidas en el Plan Regulador implica, para los administrados, sanciones penales, administrativas y responsabilidades civiles.
- Que en virtud de lo anterior la Municipalidad de Pérez Zeledón establece que la infracción a las normas del presente Plan Regulador dará lugar para la aplicación de las medidas administrativas señaladas en las regulaciones.

REGLAMENTO DE GENERALIDADES Y SANCIONES

REGULACIONES

CAPITULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Las regulaciones del Plan Regulador de Pérez Zeledón se circunscriben al territorio del cantón de Pérez Zeledón, cuyos límites son definidos por el Instituto Geográfico Nacional.

Artículo 2. Todas las disposiciones del Plan Regulador de Pérez Zeledón son de acatamiento obligatorio para todas las personas físicas y jurídicas, públicas y privadas.

Artículo 3. El Plan Regulador de Pérez Zeledón está conformado por:

- a. Los mapas, planos esquemas y los textos complementarios que explican y describen la situación actual y futura, contenidos en los documentos de diagnóstico.
- b. Los Reglamentos de Zonificación, Control para el Fraccionamiento y Urbanizaciones, Construcción, Vialidad y Transporte, Renovación Urbana y Mapa Oficial. Además se incluyen los Anexos y los Mapas adjuntos a cada reglamento.

Artículo 4. En todo aquello que no se encuentre normado en el Plan Regulador de Pérez Zeledón, se aplicarán las normas y reglamentos vigentes que correspondan.

CAPITULO 2. APLICACIÓN DEL PLAN REGULADOR

Artículo 5. Aplicación. La Administración y aplicación del Plan Regulador estará a cargo de las dependencias administrativas municipales relacionadas con las materias reguladas por los reglamentos y será responsabilidad del funcionario encargado. Este funcionario podrá solicitar, en aquellos casos que considere pertinentes, la opinión de la Junta Estratégica de Planificación Territorial, pero la responsabilidad administrativa penal y civil recae en el funcionario.

Artículo 6. Modificación. Cualquier modificación, suspensión o derogación total o parcial de Plan Regulador se realizarán de acuerdo al Artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, previa consulta a la Junta Estratégica de Planificación Territorial.

Artículo 7. Flexibilidad. En el caso de que existiera la necesidad de hacer alguna interpretación de un punto no especificado en algunos de los Reglamentos del Plan, el funcionario municipal encargado tendrá la responsabilidad administrativa, penal y civil de hacerla, y para ello puede consultar a la Junta Estratégica de Planificación Territorial, quienes a su vez pueden hacer uso de las Consideraciones asociadas a la regulación contenida en el Plan Regulador.

CAPITULO 3. DISPOSICIONES FINALES, PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

Artículo 8. La Municipalidad de Pérez Zeledón está facultada para imponer las sanciones administrativas relativas a multas, suspensión de la obra, clausura y demolición, a las que se hagan merecedores los administrados que incumplan con las normas establecidas en los Reglamentos que conforman el Plan Regulador de Pérez Zeledón.

Artículo 9. La Municipalidad de Pérez Zeledón deberá comunicar a las instituciones públicas relacionadas con las áreas de tránsito, salud, ambiente, u otras, para coordinar la

aplicación de las respectivas sanciones administrativas a que se hagan acreedores los administrados.

Artículo 10. La Municipalidad de Pérez Zeledón deberá poner en conocimiento de las autoridades judiciales a los infractores que incurran en incumplimientos que acarreen sanciones civiles y penales.

Artículo 11. Los funcionarios responsables por el incumplimiento del Plan Regulador de Pérez Zeledón serán merecedores de las sanciones administrativas, disciplinarias, civiles y penales establecidas a estos efectos en el ordenamiento jurídico costarricense.

Artículo 12. Además de las infracciones contempladas en el artículo 89 de la Ley de Construcciones, se considerarán infracciones el incumplimiento a las regulaciones establecidas en los diferentes reglamentos que conforman el presente Plan Regulador.

Artículo 13. La Municipalidad de Pérez Zeledón, al tener conocimiento del incumplimiento de las normas contenidas en los Reglamentos del presente Plan Regulador, levantará el informe correspondiente y comunicará al infractor a fin de que cumpla con lo establecido en dichas regulaciones.

REGLAMENTO DE LA JUNTA ESTRATÉGICA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

CONSIDERACIONES

Consideraciones Generales

- La municipalidad es la encargada de velar por la administración de los intereses locales de cada cantón de acuerdo al artículo 169 de la Constitución Política y el artículo 3 del Código Municipal.
- El Ordenamiento y Planificación Territorial a nivel local son una construcción colectiva que conlleva una responsabilidad del grupo de personal técnico y funcionarios (as) de la municipalidad así como de los miembros de la comunidad. Para su adecuada aplicación y funcionamiento debe responder a una serie de políticas desarrolladas a partir de las aspiraciones y necesidades de la población, y por tanto la participación ciudadana es la mejor forma de integrar esos deseos en disposición de esas políticas.
- El gobierno municipal cuenta con autonomía administrativa, política y financiera por lo que puede dictar los reglamentos autónomos de organización que considere adecuados para el desempeño de sus funciones de acuerdo al artículo 170 de la constitución Política y el artículo 4 inciso a) del Código Municipal.
- Que la municipalidad se encuentra facultada para promover la participación ciudadana por medio de la creación de una junta local, que puede ser integrada con miembros de la comunidad y cuyas funciones se relacionan al tema de la planificación urbana, específicamente en relación al Plan Regulador, esto sustentado en los artículos 26 y 30 de la Constitución Política, 4 inciso g) y 5 del Código Municipal y 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana.
- De esta manera la Junta Estratégica de Planificación Territorial de Pérez Zeledón tiene un gran sustento jurídico que asegura que los principios seguidos durante la elaboración del Plan Regulador, con amplia participación ciudadana, tenga continuidad durante su aplicación.
- La figura de la ciudadanía, como población activa, vigilante y fiscalizadora, pero a la vez generadora de ideas y soluciones, es la que debe velar por el trabajo de la figura del Fiscal Territorial. Una comunidad preocupada y responsable, que apoye la labor de la municipalidad en la vigilancia y fiscalización del cumplimiento de las regulaciones de este plan, y de otra legislación territorial, es la mejor manera de que el Plan Regulador de Pérez Zeledón sea un éxito en su aplicación.

REGLAMENTO DE LA JUNTA ESTRATÉGICA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

REGULACIONES

CAPITULO 1. JUNTA ESTRATÉGICA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Artículo 1. Creación y Principios de la Junta. La aplicación del Plan Regulador de Pérez Zeledón y su control debe ser un esfuerzo entre las diversas organizaciones comunales, el Concejo Municipal y la población del cantón.

Para esta labor, se crea la Junta Estratégica de Planificación Territorial de Pérez Zeledón en adelante denominada la Junta, de acuerdo al artículo 59 de la Ley de Planificación Urbana, cuya función primordial es la de ayudar y facilitar a la administración municipal a través de recomendaciones no vinculantes, sobre el ordenamiento del territorio y la planificación, de la forma y por los medios determinados en el presente reglamento. Esto no sustituye el compromiso ni delega las funciones otorgadas a los funcionarios municipales responsables, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7 del Reglamento de Generalidades de este Plan Regulador.

La Junta será una estructura a la que la población del cantón puede acudir para ser escuchada, previo a la toma de decisiones sobre el ordenamiento y el uso del territorio y la aplicación del Plan Regulador, siendo este el principal propósito de la Junta.

Artículo 2. Funciones. Las funciones de la Junta son las siguientes:

- a. Colaborar con la Administración de la Municipalidad de Pérez Zeledón para el análisis e interpretación del Plan Regulador, así como dar recomendaciones para la toma de decisiones en casos especiales facultados por el mismo Plan.
- b. Velar por que sean verificados y fiscalizados efectiva y eficientemente los requisitos de los reglamentos del Plan Regulador de Pérez Zeledón.
- c. Divulgar, en diversos medios, a distintos públicos meta las normas del Plan Regulador y sus reglamentos, además de las posibles modificaciones, suspensiones o derogaciones totales o parciales posteriores.
- d. Ser puente de comunicación entre la Municipalidad y la comunidad, cuando se le asigne.
- e. Organizar grupos de personas voluntarias como Fiscales Territoriales.
- f. Sugerir modificaciones, suspensiones o derogaciones totales o parciales del Plan Regulador Urbano de Pérez Zeledón para ser analizados en el Concejo Municipal.
- g. Cualquier otra que en el futuro se presente y sea aprobada mediante acuerdo del Concejo Municipal.

Artículo 3. Conformación. La Junta Estratégica de Planificación Territorial estaría conformada por 7 personas, entre personal de la municipalidad y población de la comunidad, de la siguiente manera:

- a. Tres funcionarios (as) municipales. Entre las competencias necesarias para la Junta se recomienda: representación del departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo (Ingeniería), Catastro y Conservación Técnica Vial.
- b. Cuatro personas de la comunidad de Pérez Zeledón. Representantes de mínimo tres distritos diferentes, que no estén ligados (as) al Concejo Municipal, ni sean funcionarios (as) Municipales.

Artículo 4. Formas de selección de miembros(as). Los tres funcionarios que formen parte de la Junta serán elegidos por la Alcaldía, a conveniencia de la administración de la Municipalidad, con posibilidades de reelección para el siguiente período.

Para la elección de las personas de las comunidades, la Municipalidad debe realizar un proceso de divulgación en donde se comunique a la población la posibilidad de ser parte en la Junta; una vez realizada esta labor se procede al recibimiento de la postulación de las personas interesadas. El proceso, desde el inicio de la divulgación hasta el cierre de recibimiento de las postulaciones, debe comprender como mínimo 15 días hábiles. Esta postulación debe dirigirse a los (as) representantes del Concejo Municipal. Además debe acompañarse de una carta explicando las razones por las que desea formar parte de la Junta Estratégica de Planificación Territorial. Será potestad de los (as) miembros que ya formen parte de Junta Estratégica de Planificación Territorial seleccionar las cuatro personas de la comunidad. Los únicos requisitos serán que sea comprobado habitante de Pérez Zeledón, del Distrito que representa, ser ajeno (a) a la Municipalidad, al Concejo Municipal y ser mayor de edad.

Cerrado el recibimiento de las postulaciones se hará pública la lista de los (as) postulantes y se invitará a los (as) miembros de la comunidad a expresar, si fuere el caso, las razones por las cuales consideran que alguno (a) de los postulantes no es apto para desempeñar dichas funciones, esto se hará por medio de escrito dirigido a los representantes del Concejo Municipal, quienes lo harán llegar a los miembros de la Junta para su consideración.

Una vez aprobado el Plan Regulador debe conformarse la Junta según los criterios antes expuestos.

Artículo 5. Periodo de permanencia y rotación de miembros (as). Los (as) funcionarios (as) municipales elegidos por la alcaldía para formar parte de la Junta serán nombrados (as) en periodos de dos años a partir de la publicación del Plan Regulador, y el nombramiento deberá realizarse dentro del término de tres meses, este nombramiento deberá coincidir con el de los miembros de la corporación que los designe, o lo que reste de él, de acuerdo con el artículo 60 de la Ley de Planificación Urbana. Se podrán cambiar los funcionarios de la Junta antes de finalizar el periodo de dos años en el caso de que durante este plazo venza el nombramiento del miembro encargado de designarlos, para lo cual el nuevo encargado estará facultado para cambiarlos o dejarlos hasta el vencimiento del plazo de los dos años.

Para promover una equitativa participación ciudadana, el período de permanencia de las y los miembros de la comunidad será de dos años.

Los puestos podrán ser reelegidos en cualquier período, siempre que esto no sea contrario a lo expuesto en el presente reglamento y desempeñaran sus cargos ad-honórem.

Artículo 6. Remoción de Miembros. En aquellos casos en que exista comprobada falta de ética o irresponsabilidad de alguna de las personas integrantes de la Junta, en el ejercicio de sus funciones, los representantes del Concejo Municipal tendrán la potestad de anular la membresía. En el caso de que se concrete la remoción de alguno de los miembros se solicitará un nuevo nombramiento cuando se trate de los funcionarios municipales o se anunciará la vacante del puesto para una nueva postulación en el caso de los puestos para personas de la comunidad.

Artículo 7. Funcionamiento. La Junta es un órgano de funcionamiento ajeno al Concejo y

paralelo a la administración de la Municipalidad de Pérez Zeledón, que deberá reunirse como mínimo una vez a la semana para analizar las diferentes problemáticas referentes al desarrollo del Cantón, en lo que respecta a la planificación y ordenamiento establecidos en el Plan Regulador. No será necesaria dicha reunión semanal en el caso de que no existan proyectos o temas por analizar, pero tendrá la posibilidad de reunirse más de una vez en caso de considerarlo necesario.

Para los proyectos del listado siguiente y previo a la aprobación por parte de la Oficina de Ingeniería Municipal, se debe consultar a la Junta, para que esta emita su opinión:

- a. Aquellos casos en que haya oposición expresa de la población ante la ubicación de una actividad solicitada.
- b. Casos especiales que la Municipalidad considere necesario consultar con la Junta.
- c. Propuestas para hacer modificaciones, suspensiones o derogaciones del Plan Regulador.
- d. Usos listados como condicionados en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.
- e. Usos no listados.

La Junta desarrollará un documento con relación a cada proyecto consultado. En estos documentos se deben plasmar las diversas observaciones y correcciones que se consideren necesarias por parte de la Junta hacia los proyectos analizados, recomendaciones de carácter no vinculante, y que deberán ser analizadas por parte del ingeniero municipal en el momento de otorgar o no el respectivo permiso. El criterio de la JET podrá considerarse como tal cuando se cuente con la aprobación de 4 de los 7 miembros. La decisión final del funcionario con respecto al proyecto consultado no se encuentra supeditada de ninguna manera al informe emitido por la Junta.

Además, la Junta tendrá, en función de su calidad de puente entre la Municipalidad y la comunidad, la posibilidad de recibir por parte de los ciudadanos las denuncias de irregularidades sobre construcciones sin permisos o faltando a los requisitos de los respectivos reglamentos del Plan Regulador, lo anterior con la finalidad de hacerlas llegar a la contraloría de servicios que es el órgano encargado de atenderlas.

Cada persona miembro de la Junta debe ser responsable del conocimiento del Plan Regulador de Pérez Zeledón, sus reglamentos, Mapas y Anexos.

Artículo 8. Del plazo del procedimiento. Para efectos del artículo anterior, la Junta contara con un plazo de 5 a 10 días naturales a partir de la solicitud para la realización del informe, esto en relación a la complejidad del proyecto, solo pudiendo prorrogarse al doble en caso de que exista fundamento suficiente para garantizar que otorgar el permiso municipal puede ocasionar un daño irreparable y de difícil resarcimiento por parte del desarrollador.

Durante este plazo el funcionario Municipal puede iniciar el estudio del proyecto, pero no puede finalizar ni otorgar el permiso municipal al proyecto hasta que se haya revisado el dictamen de la Junta de la manera que se indica en el artículo anterior.

En caso de que la Junta no elabore el documento en el plazo preestablecido para estos efectos, el funcionario municipal encargado queda libre de esta limitante, y podrá negar u otorgar el permiso sin el análisis del dictamen de la Junta.

Artículo 9. Estructura de la Junta. La Junta contará con dos puestos de organización: Coordinación y Secretaría. Estos puestos serán nombrados cada año entre los siete

miembros (as).

La Junta deberá consultar a diversos expertos en diversas temáticas en las que sea necesario clarificar su posición, en materias en que sus miembros no sean conocedores, para poder tomar decisiones y acuerdos balanceados y en beneficio de la Calidad de Vida de los y las habitantes del cantón.

Artículo 10. Sobre Asambleas Territoriales. Una Asamblea Territorial es una consulta a la ciudadanía del cantón sobre temas de ordenamiento territorial y planificación urbana, sujeta a las disposiciones del artículo 13, inciso j del Código Municipal.

La Junta podrá solicitar al Concejo Municipal de Pérez Zeledón que se celebren Asambleas Territoriales en casos polémicos y que requieran de la opinión de las personas afectadas y expertos del tema, para tomar acuerdos territoriales y de uso de la tierra. Estas asambleas estarán conformadas por los Fiscales Territoriales y todos los vecinos que deseen asistir.

Artículo 11. Herramientas Administrativas. La Junta tendrá apoyo en la parte administrativa para los gastos de operación en papelería y artículos y equipos de oficina, por medio de la Oficina de Ingeniería Municipal y los recursos que el Concejo Municipal le asigne.

La Junta debe diseñar las siguientes herramientas para su administración:

- a. Formulario para ser Fiscal Territorial e Identificaciones
- b. Formulario para Denuncia de Irregularidades
- c. Folletos Informativos sobre las Regulaciones del Plan Regulador
- d. Otros que considere pertinentes

Artículo 12. Sobre el Cargo de Fiscal Territorial. Podrá ser Fiscal Territorial cualquier persona habitante de Pérez Zeledón, mayor de edad. La Junta debe de llevar un registro y certificación de los Fiscales. Su función será ad-honórem.

Su labor será la de vigilar en el cantón el cumplimiento del Plan Regulador, para lo que la Junta, proporcionará una guía sencilla de las principales normas que deben cumplirse en el cantón establecidas en el Plan Regulador.

Si un Fiscal Territorial tiene conocimiento de una irregularidad, deberá comunicarla expresamente a la Junta o directamente al departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo para que en la Municipalidad se ejecuten las acciones administrativas pertinentes, para comprobar la irregularidad.

Queda la Junta posibilitada para remover a los Fiscales Territoriales en caso de cometer faltas graves contra la moral y las buenas costumbres o actos de mala fe.

Artículo 13. Capacitación. Para poder ejercer las funciones de Fiscal Territorial es necesario que los (as) interesados (as) asistan a una capacitación en la cual se les intime en la importancia de la función que se les esta atribuyendo además de que se les ponga en conocimiento de las normas que se mencionan en el artículo anterior.

La Junta será la encargada de realizar u organizar las capacitaciones que se mencionan en el párrafo anterior. Para estos efectos se deben realizar al menos dos capacitaciones distribuidas a lo largo de cada año, para cumplir con el requisito impuesto a todos los nuevos fiscales territoriales. Una vez cumplida la capacitación por los interesados en ser fiscales se les entregara un certificado en el que conste su calidad de Fiscal Territorial.

Artículo 14. Registro y Certificación. En cuanto al registro que lleva la Junta, en el cual se

contabiliza la existencia de los (as) fiscales territoriales debe constar, entre la demás información que se considere necesaria, la del distrito específico en el cual habita cada fiscal, para que de esta forma la Junta pueda solicitar a estos, la ayuda o información que le sea de utilidad en la elaboración de los informes que menciona este reglamento.

REGLAMENTO DE MAPA OFICIAL

CONSIDERACIONES

CAPITULO 1. GENERALIDADES

- Como definen el artículo 42 y 43 de la Ley de Planificación Urbana, en el Reglamento de Mapa Oficial se señalan “...vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales, expresando la localización y el tamaño de las ya entregadas al servicio público y de las demarcadas solo preventivamente”
- Un problema en las municipalidades costarricenses es la falta de claridad y de registro adecuado de cuáles son terrenos bajo su administración en efecto y legalmente, y en virtud de lo señalado en el artículo 44 de la misma Ley, es tema de mucha prudencia la publicación de un Mapa Oficial.
- Por esta razón, para el Plan Regulador de Pérez Zeledón, se hace obligatoria la actualización de la base de datos municipal para poder tener con absoluta claridad y transparencia legal, cuáles son sus tierras (para cualquier uso que se les de a éstas) y cuáles son los caminos que hayan pasado a ser recibidos por un debido proceso administrativo. Sin esta certeza, señalar que una tierra es o no municipal es simplemente imposible.
- La correcta utilización de las tierras municipales es una estrategia de planificación urbana y de ordenamiento territorial, para poder tener posibilidades de creación de espacios colectivos o hasta negociar con intereses privados para la ubicación de espacios públicos.
- El carecer de información fehaciente y comprobable (con respaldo legal) de cuáles son los terrenos bajo administración municipal, es un impedimento que obstaculiza significativamente la posibilidad de planificar acciones de planificación y aprovechamiento estratégicas para el cantón.

CAPITULO 2. MAPA OFICIAL Y ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS PÚBLICAS

- Una ciudad con un sistema de áreas verdes que satisfagan las necesidades de recreación, esparcimiento, actividad física y social de los ciudadanos, es una ciudad que tiende a mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Todo centro de población debe contar con áreas de parques preferiblemente integradas en un sistema físicamente continuo que contribuyan al mejoramiento ambiental y que tengan suficientes áreas para la recreación diaria y de fin de semana.
- Es preponderante que las tierras dedicadas en el pasado y presente a tal uso, estén debidamente inscritas bajo la administración municipal, pues el beneficio colectivo de las mismas debe privar sobre cualquier otra posibilidad de utilización.
- A pesar que Pérez Zeledón presente alguna oferta en áreas verdes y recreativas la misma es reducida y de poca diversidad, lo cual resulta insuficiente para la población del cantón. Por tanto, cobra una especial importancia que la Municipalidad recupere aquellos espacios que no han sido inscritos y promueva un adecuado registro de los que sean entregados en el futuro.

CAPITULO 3. MAPA OFICIAL Y RED CANTONAL DE CAMINOS

- El sistema vial de una región determina en gran medida la forma en que ésta se desarrollará, y hasta las posibilidades de crecimiento y expansión que se promueve en un

área específica.

- Se hace imposible para un gobierno local poder establecer políticas de mantenimiento vial o de creación de nuevos caminos, si en principio no hay conocimiento de cuáles de esos son de dominio público y cuáles son de dominio privado.
- La cartografía nacional disponible plantea la dificultad de diferenciar los caminos que son públicos de los que pertenecen a plantaciones o fincas privadas y por lo tanto están fuera de la red vial cantonal. Sin embargo, en la Municipalidad de Pérez Zeledón se cuenta con la información correspondiente a caminos públicos recibidos, la cual se utilizó para la creación del Mapa Oficial y en los demás mapas incluidos en el Plan Regulador.
- Es imperativo para Pérez Zeledón, el tener actualizada la base de datos cartográfica, preferiblemente con un Sistema de Información Geográfica (SIG), con la clasificación de las vías, como de dominio público y privado, y del catastro con la información de la zonificación correspondiente.
- En aquellos casos en que no se haya procedido a la inscripción de las vías públicas es imprescindible para la Municipalidad inicie el proceso administrativo correspondiente, para poner a derecho la situación.

REGLAMENTO DE MAPA OFICIAL

REGULACIONES

CAPITULO 1. GENERALIDADES

Artículo 1. A fin de contar con un inventario completo de la totalidad de las tierras municipales y de las vías cantonales, en formato digital, se establece que a partir de la aprobación del Plan Regulador la administración deberá tomar acciones efectivas para:

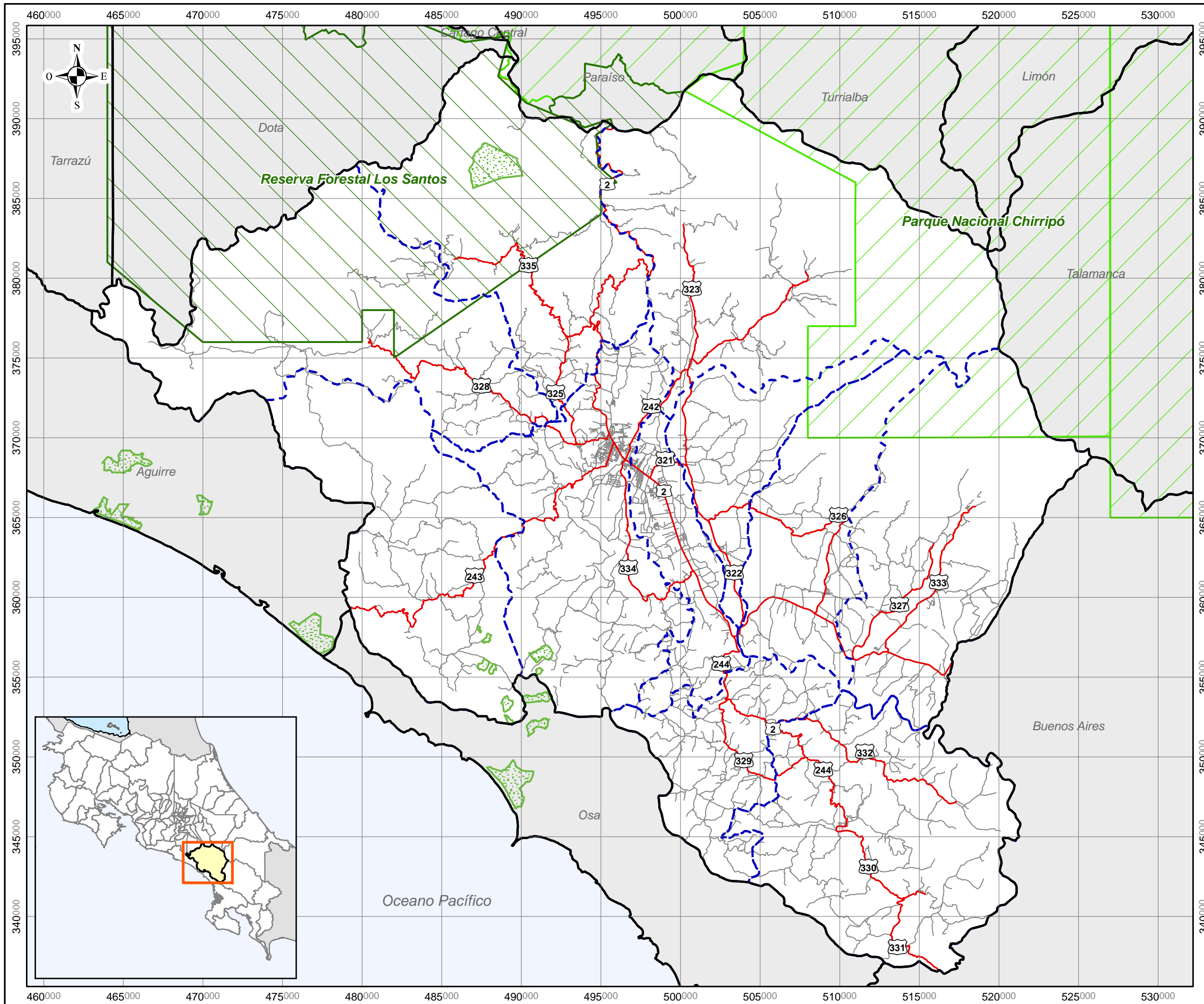
- a. Inscribir aquellas propiedades que son de la Municipalidad y que aún no se encuentran debidamente registradas a su nombre, especialmente áreas verdes o recreativas y caminos públicos.
- b. Hacer un levantamiento de las propiedades municipales para tener un registro completo y actualizado.
- c. Hacer clasificación de vías, de tal manera que se determine cuáles son de dominio público y cuáles son caminos privados.
- d. Iniciar procesos legales para recuperar invasiones de tierra, especialmente en derechos de vías, que son inalienables.
- e. Utilizar a los Fiscales Territoriales y a la Junta Estratégica de Planificación Territorial para asegurarse que no se invadan terrenos de dominio público.

CAPITULO 2. MAPA OFICIAL Y ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS PÚBLICAS

Artículo 2.Regulaciones. Todas las regulaciones sobre requisitos y mantenimiento de áreas verdes se encuentran citadas en el Título IV Áreas Verdes del Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo y en casos particulares de edificaciones, en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.

CAPITULO 3. MAPA OFICIAL Y RED CANTONAL DE CAMINOS

Artículo 3.Regulaciones. Todas las regulaciones que deberán ser aplicadas con respecto a requisitos para la red vial cantonal se encuentran citadas en el Reglamento de Vialidad y, en casos particulares de edificaciones, en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del Plan Regulador.



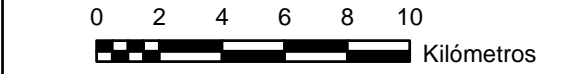
Simbología

- Carretera nacional
- Calle o vía cantonal
- Límite cantonal
- Límite distrital
- Área Silvestres Protegidas**
- Parque Nacional
- Reserva Forestal
- Refugio de Vida Silvestre

Nota:
 El Mapa Oficial debe incluir las propiedades que son de la Municipalidad, incluyendo áreas verdes y recreativas, sin embargo no se cuenta con dicha información razón por la cual no está presente; en el momento en que esté disponible deberá hacerse agregarse. Las calles o vías cantonales presentadas si corresponden a aquellos de dominio público, así clasificados por la Unidad Técnica de la Municipalidad de Pérez Zeledón.

Mapa 1. Mapa Oficial de Pérez Zeledón

Plan Regulador de Pérez Zeledón



Fuente:
 Municipalidad de Pérez Zeledón
 ProDUS-UCR, 2006.

