

CIO
307.12
R337r

Reglamento de zonificación
para la Ciudad de
los Chiles.

Los Chiles: San José, C.R.

1980.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION PARA LA CIUDAD DE LOS CHILES
(EMITIDO POR LA MUNICIPALIDAD DEL CANTON DE LOS CHILES)

ARTICULO 1º: Establecimiento del Reglamento y Objetivos:

La Municipalidad de Los Chiles reconociendo la necesidad de reglamentar el uso de terrenos y edificios en su jurisdicción, dicta el presente Reglamento de Zonificación, que será aplicado por esta en la totalidad del territorio del distrito primero de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana No. 4240 del 15 de noviembre de 1968, sin perjuicio de las facultades que la Ley otorga al Ministerio de Salud y la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

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

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

a) Identificar la extensión futura del área urbana con el fin de coordinar y programar mejor la dotación de servicios básicos, de equipamiento comunal, de vivienda y otros usos propuestos y de vías públicas o carreteras por parte de las entidades gubernamentales, de la propia Municipalidad y de las inversiones comunales y particulares.

b) Proteger las áreas periféricas de la ciudad de Los Chiles y de los otros centros poblados del distrito de un desarrollo prematuro, dentro de una razonable previsión de expansión, cautelando de esta manera el uso agrícola y las reservas.

c) Promover y proteger así la salud, seguridad, comodidad, economía y bienestar de la población.

CIO
307.12
R337r

SEDE DE OCCIDENTE	
"BIBLIOTECA"	
- PROCESOS TECNICOS -	
No. Registro	108090 <i>único</i>
Procedencia:	<i>Fot. de original</i>
Precio \$	200-
Fecha Ingreso:	09 MAR 1994

BIBLIOTECA OCCIDENTE-UCR



0108090

Reglamento de zonificación para la Ciudad de los Chiles: emitido por la Municipalidad



O108090

Centro Universitario de Occidente
Servicios de Biblioteca

-2-

ARTICULO 2º: Regulaciones Generales:

Para los efectos de este Reglamento queda todo el distrito primero de Chiles dividido en las siguientes zonas:

- 1.- Zona Comercial Residencial (Z-CR).
- 2.- Zona Residencial (Z-R).
- 3.- Zona Comercio Central (Z-CC).
- 4.- Zona Industrial (Z-I).
- 5.- Zona Rural (Z-R).
- 6.- Zona de Usos Públicos (Z-UP).

a) Las zonas se dividen para propósitos de regulación y de descripción e identificación en zonas Comercial-Residencial, de Comercio Central, Industriales, de Usos Públicos, de Vivienda, etc., definidas en el plano de zonificación. La zona rural se define como el resto del territorio del distrito primero.

Cuando un lote o propiedad quede dividido por un límite entre zonas, las regulaciones de cualquiera de ellos podrá extenderse o no al resto del lote o finca, hasta una distancia máxima de 50 m de dicho límite, a juicio de la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo.

b) Usos:

Para regular los usos, estos se clasifican en:

- Usos permitidos.
- Usos condicionales.
- Usos no conformes.

El 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 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.

-3-

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, fijándosele para cada caso las restricciones de las cuales está afecto o los requisitos que debe cumplir. Los usos condicionales están también consignados para cada zona.

El uso no conforme es aquel que no se ajusta a la zonificación indicada en el plano de zonificación, pero que existía a la fecha de vigencia de este Reglamento.

c) Limitaciones de los usos no conformes:

Cualquier uso de terrenos, edificios o estructuras existentes a la fecha de la vigencia de este reglamento que no corresponda a la zonificación indicada, podrá continuar 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.

d) Certificado de Zona:

- 1.- A solicitud de cualquier interesado, la Municipalidad emitirá un certificado de zona, en el que se hará constar el tipo de zona que le corresponde ha determinado lote o finca.
- 2.- Para los efectos de permisos de construcción, ampliación, remodelación o reconstrucción de edificios o urbanizaciones el certificado de zona debe obtenerse de previo a cualquier tramitación y no se admitirán planos visados por otros organismos públicos como por ejemplo el Ministerio de Salud y la Dirección de Urbanismo, si no consta en el certificado de zona que el mismo ha si-

-4-

do exhibido y debidamente conocido por los entes públicos respectivos.

- 3.- Para los efectos de solicitud de uso condicional, o cambio, remodelación, ampliación o reconstrucción de un uso no conforme, será también exigido, por la Municipalidad el certificado de zona y el que este se haya visto por la Dirección de Urbanismo.
- 4.- Por su parte, la Municipalidad podrá exigir discrecionalmente el certificado de zona para los efectos de concesión de patentes, visados de escrituras o cualesquiera otros.

e) Permisos de construcción, patentes y visados:

- 1.- La Municipalidad no otorgará permisos de construcción, ampliación o remodelación de edificios o urbanizaciones que contravengan la zonificación o cualesquiera 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 afecten la obra.
- 2.- De igual manera, no se concederán patentes o permisos de uso de cualquier inmueble en el que el uso solicitado no concuerde con la zonificación o con cualesquiera de las disposiciones de este Reglamento.
- 3.- No se otorgará el visado del artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana a lotes producto de fraccionamiento o urbanización, si las porciones resultantes no cumplen con los requisitos establecidos en el presente reglamento, además de las normas generales.

f) Urbanizaciones, fraccionamientos y construcciones

- 1.- En la zona de Comercio Central no se permitirán construcciones de viviendas; solo podrán construirse excepcionalmente, según requisitos indicados más adelante.
- 2.- En la zona Residencial-Comercial y en la de vivienda obviamente se permitirán urbanizaciones, fraccionamientos y construcciones bajo las normas vigentes y de acuerdo a lo estipulado en este Reglamento.
- 3.- En la zona rural, no se permitirán nuevas urbanizaciones. Si se permitirán construcciones y fraccionamientos, bajo los requisitos de esta zona indicados más adelante en este Reglamento.

g) Lotes o fincas existentes y construcciones existentes:

- 1.- Las superficies y frentes mínimos estipulados en este Reglamento para todas y cada una de las zonas será exigible en lotes o fincas nuevas, producto o resultados de un fraccionamiento de finca madre o urbanización y en el momento de otorgar los permisos correspondientes.
- 2.- Los lotes o fincas ya existentes y cuyas superficies y frentes que tienen, estén por debajo de los requisitos mínimos de su zona, tanto en las áreas ya urbanizadas como en las aledañas, podrán permanecer igual o agruparse, sin perjuicio de las facultades municipales para denegar, cuando proceda, los permisos de construcción en ellos.
- 3.- Los requisitos de las construcciones (retiros, coberturas, altura de edificios, área de piso, estacionamiento u otros) serán exigibles a las construcciones futuras o que se pretendan construir, y al momento de solicitar permiso de construcción (o remodelación o ampliación).

Se exigirán para cada zona y para cualquier lote existente

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

Artículo 3.- Zona Comercial Residencial (Z-CR):

a) Propósitos:

Esta zona es la necesaria para albergar a la población existente y permitir la ordenada expansión a corto plazo de la ciudad.

b) Usos permitidos:

- 1.- Todos los usos urbanos, a excepción de las industrias, talleres, bodegas, aserraderos y usos similares a estos en cuanto a las molestias (ruido, tránsito intenso, olor, etc.) que provoquen en el vecindario. También se exceptúa el comercio que produzca las molestias antes dichas.

c) Usos condicionales:

Pequeña industria, bodega, talleres, bombas de gasolina, depósitos de madera y materiales de construcción y otros comercios que produzcan molestias pero que con requisitos, puedan darse, amparados a un dictamen favorable del Ministerio de Salud. Sin perjuicio de lo anterior, para todos estos casos las molestias deberán quedar absolutamente confinadas a los límites de la propiedad. Se exceptúan en todo caso los aserraderos y las industrias peligrosas, que deberán ir a las zonas industriales.

d) Requisitos:

Se aplicarán requisitos diferentes para cada sub-zona:

- 1.- Superficie mínima del lote: 155 m².
- 2.- Frente mínimo del lote: 10 m.
- 3.- Retiros mínimos: a) Frontal: 2,5 m
b) Lateral: no hay
c) Posterior: 3 m
- 4.- Cobertura de edificación máxima 60% del área del lote.
- 5.- Área de piso máxima, tres veces la cobertura máxima.
- 6.- Altura de edificación máxima 10 m.

Artículo 4.- Zona Residencial (Z-R):

a) Propósitos:

En la zona necesaria para albergar a la población existente y permitir su ordenada expansión.

b) Usos permitidos:

Todos los usos urbanos que tengan relación con la vivienda, sin que la perjudiquen; no se permiten bodegas, aserraderos, talleres, industrias y usos similares a estos en cuanto a molestias (ruido, tránsito intenso, olor, etc.) que afecten la zona.

También se exceptúa el comercio que produzca las molestias antes dichas como salones de baile, cantinas, etc. El tipo de comercio que se permite es el siguiente: tiendas de abarrotes, boticas, fuentes de sodas, barberías, carnicerías, oficinas profesionales, usos comunales y áreas verdes. La pequeña industria (artesanal, inofensiva), supermercados.

Requisitos:

- 1.- Superficie de lote: 155 m².
- 2.- Frente mínimo de lote: 10 m
- 3.- Retiros mínimos: a) Frontal: 2, 5m
b) Lateral: no hay
c) Posterior: 3 m
- 4.- Cobertura de edificación máxima 60% del área del lote.
- 5.- Área de piso máximo, tres veces la cobertura máxima.
- 6.- Altura de edificación máxima 10 m.

En las áreas donde hay cloacas los requisitos son los del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

Los programas de vivienda económica, de interés social se permitirán, en cualquiera de las zonas de vivienda y de comercial residencial con normas mínimas para programa de vivienda económica, que al efecto esta-



blece el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones con un frente mínimo de 8 metros.

La vivienda multifamiliar también tendrá cabida en toda el área de las zonas de comercio residencial y de vivienda.

ARTICULO 5.- Zona de Comercio Central (Z-CC):

a) Propósitos:

La zona Comercio Central es el área comercial 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.

b) Usos permitidos:

- 1.- Vivienda y apartamentos situados en pisos superiores al primero.
- 2.- El resto de los usos urbanos a excepción de los indicados en usos condicionales de Comercio Central y los usos industriales.

c) Usos Condicionales:

En la zona Comercio Central, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en este reglamento para los usos condicionales (artículo 2, inciso b, párrafo 3), se permitirá el uso de terreno y edificios para los fines indicados a continuación:

- 1.- Venta al por menor de materiales de construcción en locales cerrados.
- 2.- Talleres de artesanía e industrias artesanales que no emplee más de 5 empleados así como reparación de artículos eléctricos, equipo oficina, utensilios domésticos, bicicletas y similares, siempre que su operación y el almacenamiento de materiales y equipo se haga en un local



-9-

completamente cerrado y en un área de piso no mayor de 200 m².

- 3.- Cualquier otro servicio o negocio de características y efectos similares de los descritos que además, de no ser perjudiciales 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 que normalmente producirán las indicadas actividades.

d) Requisitos de la Zona Comercio Central:

- 1- La superficie del lote no será menor de 140 m² para construcciones de hasta 2 pisos y de 280 m², para las que exceden de 2 pisos. En los lotes preexistentes a la vigencia de este Reglamento, de tamaño menor, solo se permitirán viviendas cuando la superficie exceda de 50 m² y los otros usos cuando exceda de 30 m² sin perjuicio de las facultades regulatorias vigentes.
- 2- Frente de lote no será menor de 8 m.
- 3- Retiros: a) Frontal: 2,00 m que se usará como acera peatonal techada.
b) Lateral: no se exigirá.
c) Posterior: se exigirá 3 m
- 4- Cobertura de las estructuras: se permitirá una cobertura del 80% de la superficie del lote.
- 5- Área de piso no excederá del 80% de la superficie del lote.
- 6- Altura de las estructuras: La altura de los edificios no excederá de 10 m o 3 pisos.

ARTICULO 6º: Zona Industrial (Z-I):

a) Propósitos:

La ubicación de esta zona obedece a situaciones especiales, por vientos, fácil acceso y a su distancia respecto al casco central de la ciudad. El propósito de ella es proteger a la industria de uso incompatibles que puedan poner en peligro la seguridad de la inversión.

b) Usos permitidos:

Todas aquellas industrias, talleres y bodega o depósitos que cuente con la aprobación del Ministerio de Economía, Industria y Comercio, Ministerio de Salud, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, Dirección de Urbanismo y Municipalidad, y cualquier otro organismo que deba dar su aprobación en el campo que les compete.

La Municipalidad otorgará la aprobación final de los proyectos de instalaciones industriales solo cuando de los antecedentes se desprendan 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.

De establecerse una industria pesada y contaminante en grado que no perjudique como anteriormente se dijo a la población y su actividad agropecuaria, la localización la determinarán las instituciones en conjunto antes mencionadas.

c) Usos condicionales:

1. Vivienda unifamiliar complementaria o conexas con la industria, o que sea necesaria para su funcionamiento.

-11-

2. Comercio mayorista.

3. 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.

d) Prohibiciones:

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

e) Requisitos

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

De acuerdo con esto, los permisos se concederán en definitiva, solamente cuando los planos den completo y cabal cumplimiento a esos requisitos.

Sin perjuicio de lo anterior, en la zona industrial, deberán cumplirse como mínimo los siguientes requisitos:

1. Superficie mínima de lote: 500 m².

2. Frente mínimo de lote: 15 m

3. Retiro mínimo: a) Frontal: 6m - el retiro frontal solamente se permitirá emplearlo para áreas verdes.

b) Lateral: 3 m

c) Posterior: 6 m

-12-

4. Cobertura máxima: 60%
5. Carga y Descarga: Se deberán prever dentro de los lotes las áreas necesarias para carga y descarga.

Se podrán exceptuar o reducir de estos requisitos mínimos solo aquellos casos muy especiales (por ejemplo, galpones industriales para alquilar o concesión, industrias muy pequeñas o de servicio, etc.) y para los usos condicionales.

En esos casos, la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo fijarán los requisitos.

ARTICULO 7º: Zona rural:

a) Propósitos:

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

b) Usos permitidos:

1. Agropecuarios y forestales.
2. Vivienda unifamiliar de características sub-urbana o agrícola, quedan excluidos en todo caso los conjuntos residenciales y las urbanizaciones.
3. Comercios y servicios minoristas (pulpería, etc.).
4. Comercios y servicios conexos a la agricultura.
5. Granjas (avícolas, apícolas, porcinas y caprinas, etc.)

c) Usos condicionales

Todos los usos urbanos, sub-urbanos y rurales, excepto conjuntos residenciales que impliquen alta concentración de población, se incluyen dentro de esta categoría (en carácter de

condicional) aquellas industrias y conexos que no convenga ubicar en las otras zonas y aquellas actividades de servicio público que requieren de por sí ubicarse en forma aislada, tales como centros recreativos sanatorios, penales, etc.

d) Requisitos:

1.- Requisitos de fraccionamiento o segregaciones de finca.

1-1 Superficie de lote o finca, mínimo 1 hectárea.

1-2 Frente de lote o finca mínimo 40 m.

Los requisitos de superficie y frente mínimo de lote o finca aplicables a fincas o lotes nuevos. Los existentes que están por debajo de estos mínimos podrán permanecer igual o agruparse.

2.- Requisitos para las construcciones nuevas (en todas las fincas).

2-1 Retiros mínimos de construcción.

a) Frontal: 20 m o un tercio del fondo del lote (el menor).

b) Lateral: 4 m o un quinto del frente del lote (el menor).

c) Posterior: 4 m o un quinto del frente del lote (el menor).

2-2 Cobertura de las edificaciones: se indican las coberturas máximas a construirse, de acuerdo a la siguiente tabla.

a) Para lotes de menos de 1 400 m², 20% del área del lote.

b) Para lotes comprendidos entre 1 400 y 2 000 m² 300 m².

-14-

- c) Para lotes comprendidos entre 2 000 y 4 000 m² 450 m².
- d) Para lotes comprendidos entre 4 000 y 1 000 m² 900 m².
- e) Para lotes de más de 10 000 m² el 5% del área del lote o finca.

2-3 Area de piso: no sobrepasará el doble del área de cobertura.

2-4 Altura de edificación: para usos permitidos, no sobrepasará de 10 m para usos condicionales, la Dirección de Urbanismo y la Municipalidad fijarán en cada caso las alturas máximas de edificación.

ARTICULO 8º : Zona de Usos Públicos:

a) Propósitos:

Las zonas de uso público tienen por objeto el establecimiento de facilidades culturales, educativas, recreativas, oficina de administración pública y en general, servicios para beneficio de toda la población.

b) Usos permitidos:

En esta zona, se usarán los edificios y terrenos únicamente para los fines indicados a continuación:

1. Oficinas de Administración Pública.
2. Instituciones de Educación Pública.
3. Museos, bibliotecas y centros comunales.
4. Servicios públicos de tipo asistencial y hospitalario.
5. Instituciones públicas de beneficencia.
6. Estaciones de bomberos y delegaciones de policía

-15-

7. Estacionamientos públicos.
8. Centros Sociales y recreativos, como clubes, lagos, piscinas y campos de juegos.
9. Otros usos públicos no molestos.

Requisitos de las zonas públicas:

Los requisitos para edificaciones y usos en las zonas públicas, los fijará la Municipalidad en consulta a la Dirección de Urbanismo.

ARTICULO 9º: Se aplicará como mínimo 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 o 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 la Ingeniería Municipal; pudiendo a la vez indicar para cada caso requisitos especiales para la canalización de aguas pluviales o servidas de la calle, requisitos pertinentes en prevención de inundaciones.

c) Retiros:

Los retiros se medirán a partir de la línea de propiedad, lo cual no implica 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

-16-

al criterio de la Ingeniería Municipal.

En los casos de lotes de forma irregular, la identificación de los retiros frontal, lateral y posterior lo hará la Ingeniería Municipal.

ARTICULO 10º : Sanciones:

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

- 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 en uso condicional no autorizado, se sancionará con la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que incurra.
- 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 en las leyes correspondientes.

Serán acredores a dichas sanciones tanto los infractores como los funcionarios responsables del cumplimiento de este reglamento que consientan en la violación del mismo.

ARTICULO 11º : 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 Nº. 4240 del 15 de noviembre de 1968.

-18-

Terminal aérea

En la ciudad de Los Chiles existe un aeropuerto desde hace mucho tiempo. En el pasado se constituyó en una infraestructura importante en la comunicación de Los Chiles con el resto del país. Ultimamente ha perdido la importancia por lo cual actualmente está subutilizado. La Municipalidad de Los Chiles pretende que este aeropuerto tenga nueva vigencia, sobre todo para la atracción turística en la zona. Este aeropuerto se encuentra insertado en el poblado. Por lo que se debería pensar en desplazarlo un poco más para una mayor protección al poblado en caso de que lleguen aviones de regular tamaño.

Cementerio

El cementerio se localiza en la parte Este del poblado en las cercanías del Colegio Agropecuario. En el presente no presenta ningún inconveniente y tiene capacidad suficiente.

Mercado

En la ciudad recientemente se ha construido un mercado. La instalación es buena y con capacidad suficiente.

Educación

En el aspecto educacional la ciudad de Los Chiles cuenta con:

- 1 kinder
- 1 Escuela
- 1 Colegio Agropecuario

También funciona un Cen Cinai.

Tanto en el colegio como la escuela existe el espacio adecuado para demanda actual, así como reservas de terreno para futuras expansiones. En la educación técnica y superior no existen las facilidades adecuadas para el buen desarrollo de la población. Por otro lado los técnicos salidos del agropecuario

no encuentran posibilidad de empleo en el sector agropecuario teniendo que ocuparse en otras actividades o emigrar, con todas las consecuencias que esto acarrea.

Salud

El aspecto de salud es atendido por el Ministerio de Salud y la C.C.S.S. mediante un sistema integrado que funciona en el Hospital de Los Chiles, el cual da cobertura a todo el cantón. El hospital tiene una área construida de 3 242 m² y una capacidad de 20 camas, actualmente trabaja con solo 10 camas.

En salud existe deficiencia en cuanto a la medicina preventiva y falta de especialistas.

X.- CONCLUSIONES DEL DIAGNOSTICO

Conclusiones Regionales:

La región Huetar Norte presenta una serie de problemas entre los que se destacan: los sociales, productivos, políticos y de infraestructura, pero a la vez tiene un gran potencial en la producción agropecuaria. Así como perspectivas prometedoras en el campo de la agroindustria y turismo.

Según el diagnóstico realizado ha permitido definir en la región Huetar Norte las siguientes características:

- 1.- Uso inadecuado de recursos
- 2.- Región dependiente
- 3.- Región de escasos ingresos
- 4.- Carencia de infraestructura adecuada en todos los aspectos.

Conclusiones a nivel cantonal

Según el diagnóstico el cantón de Los Chiles presente los mismos problemas que en la Región Huetar Norte pero con un mayor agradecimiento en este municipio. Entre los principales problemas están:

- Déficit de infraestructura vial, social y económica.
- Cantón dependiente.
- Incompetencia económica y política del Gobierno Local.
- Uso inadecuado de recursos naturales.
- Falta de empleo.
- Cantón de escasos ingresos.

La Región Huetar Norte en general y, el Cantón de Los Chiles en particular presenta perspectivas prometedoras para un desarrollo socio-económico sostenida, presentando características óptimas para el cultivo de cítricos, cacao, macadamia, cardamomo, caña india, frijoles, maíz, arroz, frutales y para el desarrollo de la ganadería y de los recursos forestales, así como también recursos para ser explotados en el renglón del turismo como rige y refugios forestales para lo cual es necesario sobre todo un plan regional de desarrollo para dotar de buenas vías de comunicación a la zona, así como de crédito y asesoramiento técnico.

Para lograr este desarrollo se debe iniciar con la elección del ingreso familiar y hacer partícipe directo al ciudadano de Los Chiles en su propio desarrollo.

Conclusiones a nivel del área urbana de Los Chiles

Según el diagnóstico la Ciudad de Los Chiles a través del tiempo desarrolló un rol importante en la zona en el aspecto comercial, en la última década el poblado por diversos factores ha experimentado un retroceso en su desarrollo socio-económico esto provocó grandes problemas de empleo, migración, falta de infraestructura adecuada en todos los aspectos, etc. más a pesar de ello el poblado se ha mantenido y tiene perspectivas de desarrollo para lo cual una adecuada planificación urbana en el poblado lo habilitará para un crecimiento sostenido en la ciudad. Es decir si las perspectivas de desarrollo

-21-

a nivel regional y cantonal se llevarán a cabo, la ciudad de los Chiles se convertirá en un foco urbano atractivo y centralizado de servicio de una amplia zona.

De no llevarse a cabo ninguna acción de desarrollo integral en la zona, el poblado de Los Chiles continuará sin mayor perspectiva de crecimiento, jugando el rol que actualmente juega como un centro de atracción de una amplia zona despo-
blada sin la debida explotación de sus recursos.

XI.- PROPUESTAS DEL PLAN-OBJETIVO

El Departamento de Urbanismo se ha fijado como objetivo en el desarrollo del Plan de Los Chiles prever el futuro crecimiento de la población fijando pautas en lo existente con tal de planificar ese futuro crecimiento tomando en consideración el legado cultural y de infraestructura existente por lo cual se proponen acciones claras en el sentido de preservar el medio natural y cultural el poblado, incrementando su rol en el futuro desarrollo, para ello se protegerá la flora, la idiosincracia y la infraestructura, que en Los Chiles respecto a las edificaciones presentan características especiales.

Propuestas del Plan

108090

El crecimiento de los Chiles es lento, la mayoría de la población emigra, porque no encuentran condiciones de vida aceptable en la ciudad.

Según proyecciones de población, la actual y su crecimiento a mediano plazo, perfectamente se asentaría en el área urbanizada existente, si se siguiera una política de densificación, acorde con las costumbres de la zona, caracterizada por una baja densidad en viviendas unifamiliares.

Es pertinente enfatizar que se nota la ausencia de varios ser-

-22-

vicios y de áreas verdes, así como de instalaciones agroindustriales.

Período operativo del plan

La propuesta del Departamento de Urbanismo del INVU, busca ser un medio para el desarrollo de la subregión con un plan flexible, propuesto a un plazo de 20 años con revisiones cada 5 años. El área propuesta es mayor que la necesaria por si se experimentará su crecimiento fuera de lo habitual, producto de una política regional de desarrollo dirigida.

Delimitación-requerimiento del espacio

El área propuesta del Plan, puede ser absorbida en 5 o 20 años, dependiendo de las políticas de desarrollo de la región.

El Departamento de Urbanismo propone un Plan que mantiene la estructura actual, que implementa la infraestructura futura, intenta un ordenamiento de uso, así como también puntualiza indicaciones para programar una explotación racional de recursos con el objeto de tener el apoyo económico necesario para la reactivación de la zona. Para analizar el plan propuesto se han separado diversos aspectos que se analizan particularmente con el entendido que trabajan como un todo. Estos aspectos son los siguientes:

- Industria
- Vivienda
- Servicios
- Patrimonio cultural
- Turismo
- Infraestructura
- Zona inundable y de reserva

Industria

La agroindustria está llamada a desempeñar un papel relevante en el desarrollo de la zona y de la misma ciudad. Entre los objetivos del Plan está el de aumentar la participación de este sector en la actividad económica, sosteniéndose en la materia prima local, así como el proveniente recurso derivado de una explotación agrícola diversificada. Entre las posibles agroindustrias en Los Chiles se tiene las siguientes:

- cítricos
- raicillas
- ganadería
- caña india
- frijol
- maíz
- madera
- hule
- cacao

Para el asentamiento industrial se reserva un área localizada en la margen Norte de la principal arteria (Los Chiles-Ciudad Quesada). La industria a establecer será una industria que no cause grandes molestias a la población, para industria conflictiva regirá la política de ubicarla fuera del área urbana y con el cumplimiento de los requisitos establecidos para este tipo de industria.

Se localizan estas áreas tanto en el sector Oeste como en el Este, localizándose en el Oeste en ambos márgenes de la vía. En la margen Sur del Río Frío se localiza otra área industrial especializada en talleres vinculados a la navegación.

Vivienda:

El área de vivienda se localiza en toda el área de estudio. En primer término se presenta la estructura actual consolidándola con apertura de vías e implementación de servicios, con el

actual crecimiento y la demanda existente se da cabida a la población necesitaba de este servicio. En la actualidad se han implementado proyectos de vivienda en el sector Norte (urbanización Los Angeles). La apertura de vías en el sector de la Loma y la compra de terrenos para la urbanización de los empleados de la Caja. Utilizándose en el plan como las nuevas áreas habitacionales de Los Chiles.

El problema de vivienda es grande en Los Chiles, existe un 36,83% en mal estado y un faltante de aproximadamente de 75 unidades. Es necesario una decidida acción gubernamental en este aspecto para dar solución a ese gran problema.

Servicios

Se dividen en dos: servicios privados y servicios públicos.

Servicios privados:

En los servicios privados se incluye en su totalidad el aspecto comercial.

En el plano de zonificación se establecen 4 tipos de comercio.

- Comercio Central
- Comercio Residencial
- Comercio Turístico
- Comercio Residencial turístico e industrial

Comercio Central

Para este tipo de comercio se ha establecido una zona, situada en la zona central del poblado, propiamente entre avenida 0 y 2 y calle 2 y 7. En esta área se cuenta con comercio de todo tipo: cantinas, salas de baile, tiendas supermercados, sodas restaurantes, etc.

Comercio Central

Para este tipo de comercio se ha establecido una zona, situada en la zona central del poblado, propiamente entre avenida 0 y 2 y calle 2 y 7. En esta área se cuenta con comercio de todo tipo: cantinas, salas de baile, tiendas supermercados, sodas restaurantes, etc.

Comercio Residencial

El comercio residencial se ubica en dos zonas principalmente:

- A.- Sobre la vía principal, (Ciudad Quesada)-Los Chiles).
- B.- En el área central sirviendo como colchón entre la zona de comercio central y la zona de vivienda, prácticamente sobre avenida 2 y 3. El tipo de comercio a establecer será el de transición entre el comercio central y el de la vivienda, permitiendo el crecimiento paulatino de la zona de comercio central.

Servicios públicos

En este aspecto se establecen tres grupos:

- 1.- Servicios municipales.
- 2.- Servicios gubernamentales
- 3.- Servicios comunales.

Servicios municipales

La Municipalidad como máxima autoridad tendrá una participación principal en el desarrollo del plan.

La Municipalidad cuenta ya con algunos servicios tales como mercado municipal, terminal de buses, recolección de basura.

Entre las deficiencias se nota la falta de un relleno sanitario, un matadero, cordón y caño, aceras y arborización de calles, en estos aspectos la participación municipal deberá ser decidida.

Con respecto al relleno sanitario y el matadero la Municipalidad y el IFAM deben dar los pasos con tal de consolidar en proyectos estas deficiencias; en cuanto al cordón y caño, ace-
ras y arborización el plan propone una serie de acciones que se explican en el capítulo de vialidad.

Como futuros servicios a prestar por la Municipalidad el plan reserva áreas que deben ser manejadas por la Municipalidad tales como:

- a) Areas comunal y deportivas situada en el actual redondel (el Municipio cuenta con un anteproyecto de esta zona).
- b) Area comunal en la zona de urbanización Los Angeles y La Loma, área a usarse en la recreación deportiva y cultural.
- c) Estacionamiento, bodegas, carga y descarga.

Esta área se sitúa alrededor del puerto fluvial con la idea de brindar todas las facilidades a la navegación fluvial a fin de que esta se constituya en una de las principales actividades económicas de la zona.

Servicios Gubernamentales

Para los servicios gubernamentales el plan reserva áreas en varias zonas del poblado a saber:

- 1.- En la parte Sur en las cercanías del puerto fluvial se reserva un área para las facilidades de migración.
- 2.- En los alrededores del colegio y la escuela un área para la recreación cultural (biblioteca y otros).
- 3.- Area del Ministerio de Seguridad y el aeropuerto.

En esta zona se propone trasladar la pista de aterrizaje en unos 300 metros e instalar ahí las oficinas del aeropuerto y sus facilidades.

4.- Area del Gobierno

Se reserva un área al Norte del MAG para establecer una zona de Gobierno con tal de dar espacios a las oficinas gubernamentales que se vayan a instalar en el futuro.

5.- Se reserva un área de salud alrededor del Hospital de los Chiles.

6.- Servicios Comunes

Para los servicios comunales se reservan dos pequeñas áreas situadas al Este y el Oeste y un área de mayor dimensión en el sector de la loma.

Comercio Turístico

El poblado de los Chiles cuenta con un río majestuoso el Río Frío, el cual es navegable en un gran trecho, por ella y la cercanía de la zona de reserva forestal de caño negro y la línea fronteriza con Nicaragua, es que se propone una zona especializada de comercio turístico situada al Sur de la población en el límite del poblado con la zona inundable del río Frío, con el objeto de crear un paseo turístico que permita observar las bellezas del río Frío y que sería como muro de retención a posibles inundaciones en estas áreas se pueden ubicar, sodas restaurante, salones de baile y hoteles, comercio de artesanía.

Comercio residencial turístico e industrial

Este tipo de comercio se ubica en la vía principal (Ciudad Quesada-Los Chiles) en dos zonas una al Oeste y otro al Este del poblado. Esta área es de varios usos como el nombre lo indica, se pueden establecer comercio, vivienda e industria siempre y cuando la industria no cause trastornos que con

travengan el buen funcionamiento de la población, es decir de alto grado de contaminación, pero si el uso debe ser industrial predominantemente. En estas áreas se pueden establecer salones comunales, guardería y pequeña industria no contaminante como talleres de costura y artesanía.

Patrimonio cultural

En este campo el objetivo que se sigue es el de preservar y fomentar lo cultural del cantón de Los Chiles, para ello el plan propone diversas áreas en el contexto urbano como:

- 1.- El paseo turístico a orillas de la zona inundable del río. El río Frío es parte indivisible del Patrimonio de Los Chiles, por lo que se debe promoverlo, enseñando sus bellezas.
- 2.- Diversos parques esparcidos en el área urbana.
- 3.- Areas comunales dispersas en área urbana.
- 4.- Calles y avenidas, principalmente la Ave. 0-1-2-3 y calle 0, 1, 3, 5 en las calles se tratará de resaltar la arquitectura vernácula del poblado, estableciendo un corredor peatonal techado en ellas. Si se quiere dar un carácter propio a la ciudad, debe darse este proyecto promovido y ejecutado por la Municipalidad, solamente con este tipo de proyectos nacidos de la misma comunidad se le dará identidad propia a la ciudad, por ello la Municipalidad deberá prestar la mayor atención en este aspecto.

Áreas verdes

Como se muestra en el diagnóstico, la dotación actual de áreas verdes en el poblado es insignificante, para lograr un mayor porcentaje el plan propone una serie de parques y áreas recreativas, así como la arbolización de las calles, lo que se indica en el capítulo de vialidad.

Las áreas propuestas son las siguientes:

- 1.- Creación de un polideportivo al Este de Hospital, para esto ya se cuenta con el terreno.
- 2.- Creación del parque central en donde se ubica la actual plaza de deportes.
- 3.- Paseo peatonal turístico a orillas del área inundable del Río Frío.
- 4.- Área de reforestación en la zona inundable.
- 5.- Diversos parques dispersos en el área urbana.

Estos parques se usarán para la recreación, así como de corredores ambientales en el entorno urbano.

Área de protección inundable

El plan urbano de Los Chiles propone áreas de protección e inundable en el área urbano como sigue:

- 1.- Un área de protección en el sector de la zona en la parte más baja y sintiendo como colchón entre diversos usos.
- 2.- Área de protección en la zona de salud.
- 3.- Área inundable del río Frío.

Se establece un área inundable a través del río Frío.

Esta zona es la más baja del poblado y bajo ninguna circunstancia se permitirá ningún tipo de construcción en ella.

Turismo

Para llevar una verdadera reactivación a la zona, del turismo debe ocupar un lugar preponderante en las actividades a implementar, para ello el plan propone acciones en este sentido:

- 1.- La creación de una zona turística a orillas de la zona inundable del río Frío en la cual se brinde facilidades turísticas como sodas, restaurantes, discotecas, hoteles, con un paseo peatonal uniendo el puerto fluvial con el polideportivo. En esta área se propone, si las condiciones naturales lo permiten, pequeñas zonas de atracaderos para lanchas livianas que sirvan para realizar recorridos por el Río Frío hacia Nicaragua (San Carlos y el lago de Nicaragua) así como el Río San Juan hasta el Tortuguero en el Atlántico y hasta la Laguna de Caño Negro, en el área de protección forestal de Caño Negro. Si las condiciones naturales no permiten este tipo de atracaderos, esta actividad se llevará a cabo en los alrededores del actual Puerto Fluvial.
- 2.- Como segundo aspecto de importancia en el turismo se tiene la intención de devolver y consolidar en el centro del poblado de Los Chiles, el desarrollo de la arquitectura vernácula del lugar, cual es el de estimular la construcción con aleros techados. Para ello se propone establecer corredores peatonales techados siguiendo la estructura actual de las más antiguas edificaciones con este mismo tipo de tratamiento deberán ejecutarse las obras de paseo turístico todo ello pretendiendo tener una ciudad con carácter propio, con una verdadera identidad.
- 3.- Con la creación del polideportivo y las áreas comunales recreativas, así como los diversos parques se dará un estímulo

-31-

lo al turismo de la zona, convirtiéndose Los Chiles en un polo de atracción turística a nivel nacional y local.

Infraestructura

Agua

El servicio de agua lo brinda el A y A, actualmente presenta problemas y para una futura demanda no existe la infraestructura adecuada, por lo que la Municipalidad deberá gestionar con el A y A para solucionar este déficit.

Alcantarillado pluvial

Actualmente no se cuenta con este servicio, la Cooperación Municipal lo irá implementando según sus condiciones económicos.

Electricidad

El servicio es bueno, hay capacidad para una futura demanda.

Alcantarillado sanitario

Este servicio no existe, actualmente no hay proyecto en este sentido; se deben iniciar gestiones por parte de la Municipalidad con A y A para planificar este trabajo.

Vialidad

El poblado de Los Chiles se comunica con el resto del país por medio de la carretera nacional (Ciudad Quesada - Los Chiles) existe el proyecto de prolongar esta vía hasta la frontera con lo cual convertiría este eje de Los Chiles a la frontera en un área atractiva de desarrollo, existiendo la posibilidad de instalar un puerto libre en la línea fronteriza, esta vía tiene un derecho de vía de 50 m. En los espaldones de la vía se propone crear un área arbolada desde el polideportivo hasta

el límite del área urbana.

Vías primarias

Se proponen dos vías primarias que atraviesan la población de Oeste a Este en sector Norte y Sur.

En el sector Sur esta vía se unirá con la futura carretera a Caño Negro y con el área portuaria constituyéndose en buena parte en el paseo turístico y en la muralla de protección al poblado de posibles inundaciones, conectándose de nuevo con la vía principal hacia la frontera.

Ambas vías tienen un derecho de vía de 18 m con 12 m de calzada y 1,50 m de acera y 1,50 de área verde a ambos lados.

Vías secundarias

Las vías secundarias la constituyen la gran mayoría de las calles y avenidas de la población tiene un derecho de vía de 14 m con 9 m de calzada de 1,50 de acera y un metro de área verde a ambos lados.

Vías Terciarias

Estas son las que unen vías secundarias, el derecho de vía es de 10 m con 6 m de calzada y 1 m de acera y 1 m de área verde.

Vías Centrales

Estas vías son las que atraviesan el centro del poblado (área comercial), por esta condición tendrán un tratamiento especial tiene un derecho de vía de 14 m con 8 m de calzada 150 m de área verde y 1,50 m de acera a ambos lados con un retiro de 2m a usarse como acera techada, ésto con la idea de crear un corredor peatonal techado en el área comercial y con ello también conservar e incentivar el corredor como un componente de la arquitectura vernácula, además de dar protección a la pobla-

-33-

ción de las inclemencias del tiempo en que en los chiles son extremos(sol y lluvia).Estas vías son las siguientes

Las avenidas 0 y 1 entre calle 4 y la vía principal (ciudad quesada-los chiles) y las calles 0,1,2,3,4,5 y la vía principal(derecho de vía 50 m) entre las avenidas 2 y 3.

Aeropuerto

En el actual aeropuerto se propone que este se retire 300 m hacia el norte en la misma área con la idea que siga funcionando para mayor protección a la población. Esta obra actualmente no se usa, se debe tratar de incrementar su uso para traer turismo y la reactivación de la actividad comercial.

Puerto fluvial

El plan propone la creación de un puerto fluvial con capacidad de atraque para lanchas y con posibilidad de incrementar- lo después en el río Frío, con la idea de incentivar la actividad comercial en la zona y con Nicaragua y también la actividad turística.

También el Plan propone, siempre y cuando las condiciones naturales lo permitan crear dos atracaderos de embarcaciones pequeñas una para ser usada por nacionales y otra por extranjero con la idea también de incrementar el turismo.

