

PLAN REGULADOR DE SANTA ANA

Elaborado por: Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible (ProDUS)

Para: Municipalidad de Santa Ana

REGLAMENTO DE GENERALIDADES Y SANCIONES



UNIVERSIDAD DE COSTA RICA



Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible
Escuela de Ingeniería Civil
Universidad de Costa Rica



Índice

Presentación del Plan Regulador	2
Justificación del Plan Regulador	2
Objetivos	3
TÍTULO I. GENERALIDADES Y SANCIONES	5
CAPÍTULO 1. Aplicación del Plan Regulador	5
CAPÍTULO 2. Aplicación de sanciones	6
CAPÍTULO 3. Sanciones en materia constructiva	7
TÍTULO II. JUNTA ESTRATÉGICA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	9
CAPÍTULO 4. Conformación y Funcionamiento	9
CAPÍTULO 5. Fiscales Territoriales	15
TRANSITORIO ÚNICO	16

PRESENTACIÓN DEL PLAN REGULADOR

El Plan Regulador de Santa Ana, es el resultado del esfuerzo de un equipo técnico profesional multidisciplinario, de los funcionarios administrativos, la Alcaldía, los miembros del Concejo Municipal y de los ciudadanos del Cantón.

Las regulaciones contenidas en este Plan Regulador tienen como objetivo que las aspiraciones de cada ciudadano, en cuanto al uso del territorio y su regulación estén balanceadas, garantizando un mejor futuro para la colectividad de los y las habitantes de Santa Ana, promoviendo la equidad en el ejercicio de sus derechos. En la búsqueda de un balance entre los intereses individuales y el beneficio colectivo, es inevitable la afectación de algunas expectativas individuales pues no todas se pueden cumplir a través del Plan Regulador.

Este es un Plan Regulador que va más allá de los planes reguladores tradicionales, puesto que aprovecha al máximo su potestad legal, brindando oportunidades tanto a las generaciones que habitan el cantón en la actualidad, como a generaciones futuras. Entre estas posibilidades se encuentran: nuevas vías, estacionamientos subterráneos, infraestructura para peatones, ciclovías, publicidad exterior, áreas verdes, climatización pasiva, accesorios de bajo consumo, así como mejores y justificadas restricciones, que son sólo algunas de esas novedades que se presentan en este Plan.

Se sabe ampliamente que transformar la realidad y sus impactos territoriales no es fácil: toma mucho tiempo y requiere acuerdos entre personas de diferentes grupos. Esta actualización se construyó, no para lograr rápidos resultados políticos, sino para establecer las bases sólidas para un desarrollo a mediano y largo plazo que garantice una mejor calidad de vida para los habitantes del cantón.

Este Plan Regulador Cantonal, 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, buscando aprovechar las oportunidades de preservación y mejoramiento hacia el futuro de la calidad del desarrollo espacial, del medio ambiente y de la calidad de vida de los ciudadanos que viven, trabajan, estudian o visitan el cantón.

Todo lo anterior brindará al Gobierno Local de Santa Ana, claridad suficiente sobre el papel del cantón dentro del país y su región.

JUSTIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR

La responsabilidad fundamental de la administración de los bienes y servicios locales, corresponde por atribución constitucional a los gobiernos locales. Para ejercitar la administración del territorio, el ordenamiento jurídico costarricense faculta a las Municipalidades para crear el instrumento del Plan Regulador.

En el Cantón de Santa Ana, el Plan Regulador procurará fomentar las diferentes actividades que permitan un mayor desarrollo del territorio, así como proyectos para el mejoramiento de las condiciones de vida de la población del cantón.

OBJETIVOS

General

- Actualizar el Plan Regulador Urbano de Santa Ana a través de la incorporación de avances conceptuales a nivel técnico y legal, así como tecnológicos, con la finalidad de promover un cantón con desarrollo sostenible, acorde con las necesidades, capacidades y aspiraciones reales de sus habitantes y usuarios.

Específicos

- Determinar las potencialidades y limitaciones del cantón de Santa Ana, producto de su localización, la relación con su región, 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.
- Regular los diferentes usos del suelo, minimizando las incompatibilidades y sus distintos impactos como ruido, malos olores, tránsito, entre otros.
- Proveer de suficientes áreas recreativas y de esparcimiento para ciudadanos de todas las edades.
- Analizar las amenazas naturales existentes en el Cantón y la vulnerabilidad de los asentamientos humanos ante ellas.
- Usar conceptos modernos de ordenamiento territorial, que integren aspectos en áreas como transportes, usos de la tierra y funcionalidad, entre otros, todos alrededor del concepto y objetivo principal: calidad de vida de las personas.
- Utilizar herramientas tecnológicas avanzadas, que aseguren una mejor calidad de la información, elevando 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 de 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 en el cantón, buscando el balance entre las aspiraciones individuales y las necesidades colectivas, con lo cual se da una mayor apropiación de la propuesta por parte de la ciudadanía, utilizando para ello una metodología de participación, con un proceso educativo bidireccional (ciudadanos-equipo técnico) que logre abarcar los tres niveles de participación: descripción, explicación y prescripción.

Por Reglamento

El Plan está conformado, principalmente, por seis reglamentos, los cuales tienen finalidades distintas de acuerdo a la temática que trabajan, sin embargo, en su aplicación no pueden ser evaluados de manera independiente, por el contrario, deben integrarse para una correcta interpretación.

Generalidades y Mapa Oficial

- Definir las reglas generales de aplicación del Plan, así como el régimen de sanciones por su inobservancia.
 - Establecer mecanismos de participación ciudadana, en el proceso de aplicación del Plan.

- Inventariar las tierras propiedad de la Municipalidad.
 - Determinar el estado de situación de la información municipal con respecto a sus propiedades.

Zonificación

- Generar balance entre las diversas actividades humanas y su localización, minimizando las incompatibilidades y promoviendo un desarrollo urbano ordenado y sostenible.
 - Identificar las potencialidades de las diversas zonas y las actividades humanas compatibles con las mismas.
 - Establecer los requisitos urbanísticos para cada una de estas actividades y usos de la tierra en las diferentes zonas de Santa Ana.

Vialidad y Transporte

- Establecer mejoras en el sistema vial del cantón, especialmente en áreas urbanas.
 - Valorar los principales problemas viales de Santa Ana, aportando una propuesta de diseño para dar solución a los mismos, en la cual se otorgue prioridad a los peatones y usuarios del sistema de transporte público.
 - Integrar de manera armónica el Uso de la Tierra con el sistema vial y de transporte público, con el fin de mejorar la eficiencia del sistema urbano.
 - Mejorar la conectividad de las diferentes zonas del cantón.

Construcciones

- Definir las reglas locales para el desarrollo de proyectos constructivos, con la finalidad de garantizar aspectos que interesan a la generalidad como la seguridad, salubridad y ornato de las estructuras o edificaciones.
 - Garantizar el desarrollo de las construcciones en armonía con el medio ambiente, incentivando metodologías constructivas modernas, dirigidas al alcance de este objetivo.
 - Valorar las características físicas de la zona, así como el entorno en que se desarrollaran las construcciones, buscando que las mismas no afecten la estética del ambiente urbano.

Fraccionamiento, Urbanizaciones y Condominios

- Establecer restricciones claras y convenientes para la colectividad de Santa Ana, con respecto a nuevas Urbanizaciones, Fraccionamientos y Condominios.
 - Determinar los requisitos de urbanizaciones, fraccionamientos y condominios en accesos a vías públicas, a lotificación y amezanamiento 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, valorando para ello sus distintos potenciales.
 - Localizar las diferentes zonas de Renovación Urbana en el Cantón.
 - Establecer políticas, estrategias y regulaciones para el desarrollo y revaloración de éstas zonas.

REGLAMENTO DE GENERALIDADES Y SANCIONES

TÍTULO I. GENERALIDADES Y SANCIONES

Consideraciones generales

- El presente título se ha desarrollado en una estructura que norma los aspectos más generales del Plan Regulador Urbano del Cantón de Santa Ana.
- En este sentido, se establecen normas con respecto a su aplicación, las cuales buscan forjar un marco eficiente para el cumplimiento de lo establecido.
- La totalidad de las normas contenidas en los distintos reglamentos que componen el presente Plan Regulador, buscan definir el contenido del derecho de propiedad y determinar los límites en la ejecución de las potestades que de él provienen.
- Debido que a través de estas regulaciones se pretende encuadrar las actividades de los particulares dentro de los límites indicados, toda aquella conducta que trasgreda las normas establecidas, será considerada como una infracción y, por ende, será merecedora de una sanción.
- En este título se regulan los aspectos generales de las sanciones generadas por la infracción de las disposiciones contenidas en el Plan Regulador. Adicionalmente se determinan las sanciones específicas aplicables para el incumplimiento de las regulaciones en materia constructiva.

CAPÍTULO 1. Aplicación del Plan Regulador

Consideraciones específicas

- De conformidad con la Ley de Planificación Urbana, N°4240, el presente Plan Regulador, cuenta con una serie de potestades, todas las cuales son desarrolladas al máximo a efectos de generar un adecuado proceso de ordenamiento territorial dentro de la jurisdicción territorial respectiva.
- Como cualquier instrumento jurídico, el Plan Regulador Urbano de Santa Ana posee una serie de limitaciones que devienen de las competencias mismas otorgadas por el ordenamiento jurídico costarricense. En este sentido, todo aquello que se encuentra regulado en el presente Plan, está fundado en las respectivas autorizaciones normativas contenidas en distintos instrumentos jurídicos, como la Constitución Política, Leyes, Decretos, reglamentos, tratados internacionales, entre otros, los cuales deben ser analizados y revisados de manera integral para el estudio de cada tema.
- Las regulaciones del Plan Regulador se crean de manera tal que sean específicas, claras y detalladas, para evitar la excesiva interpretación de sus textos, cálculos o tablas. En caso de ser necesaria la utilización de criterios interpretativos de normas, su aplicación deberá tomar en cuenta las consideraciones que posee cada título y capítulo, a efectos de una mejor comprensión del espíritu y fundamentación de cada uno de los supuestos de hecho que se regulan.

Regulaciones

Artículo 1. La aplicación de las regulaciones contenidas en los diferentes reglamentos del presente Plan Regulador se circunscribe al cantón de Santa Ana, el cual se define de acuerdo con lo establecido en la División Territorial Administrativa de Costa Rica vigente.

Artículo 2. Todas las disposiciones del Plan Regulador del Cantón de Santa Ana, son de acatamiento obligatorio para todas las personas físicas y jurídicas, públicas y privadas, con las excepciones que prevén el ordenamiento jurídico costarricense.

Artículo 3. El presente Plan Regulador 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, pronóstico y propuestas.
- b. Los Reglamentos de: Zonificación, Fraccionamiento, Urbanizaciones y Condominios, Construcciones, Vialidad y Transporte, Generalidades y Mapa Oficial y Renovación Urbana. Además, se incluyen las tablas, listados, anexos y los mapas adjuntos a cada reglamento.

Artículo 4. La Administración y aplicación del Plan Regulador estará a cargo de las dependencias administrativas municipales competentes en las materias normadas por los distintos reglamentos de desarrollo urbano.

Artículo 5. La responsabilidad administrativa, penal y civil de la aplicación e interpretación del presente Plan Regulador recae en el funcionario que cuente con la investidura y competencia legal para hacerlo.

Artículo 6. Además de las normas contenidas en el Plan Regulador, las personas físicas y jurídicas, públicas y privadas, están obligadas al cumplimiento de toda la normativa vigente a nivel nacional.

Artículo 7. En todo aquello que no se encuentre regulado por el presente Plan, se aplicarán las normas y reglamentos de rango nacional y regional vigentes en la materia.

Artículo 8. En caso de ser necesaria la interpretación del contenido de alguna norma del Plan Regulador, el funcionario competente deberá tener en cuenta lo establecido en los respectivos considerandos asociados a las regulaciones. Asimismo, tendrá la potestad de consultar sobre ello a la Junta Estratégica de Planificación Territorial.

Artículo 9. Cualquier modificación, suspensión o derogación total o parcial del presente Plan Regulador deberá cumplir lo siguiente:

- a. Consultar a la Junta Estratégica de Planificación Territorial sobre la modificación, suspensión o derogación.
- b. Realizar el procedimiento establecido en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana número 4240 y sus reformas.

CAPÍTULO 2. Aplicación de sanciones

Consideraciones específicas

- Los Municipios cuentan con las potestades de imposición y ejecución de sanciones urbanísticas, las cuales responden al poder de policía con que cuentan para la efectiva tutela del comportamiento de los administrados en la materia.
- El incumplimiento de las regulaciones contenidas en los distintos reglamentos del presente Plan Regulador, implica para los administrados una serie de sanciones administrativas y penales, así como responsabilidades civiles.
- La infracción a las normas del Plan Regulador constituye motivo para que la Municipalidad de Santa Ana inicie el proceso correspondiente, establecido en el ordenamiento jurídico

costarricense, a efectos de aplicar las medidas o sanciones respectivas.

Regulaciones

Artículo 10. Se considerará como infracción cualquier tipo de incumplimiento a las regulaciones contenidas en cualquiera de los reglamentos que conforman el presente Plan Regulador, así como a las demás normas vigentes en la materia que así lo tipifiquen.

Artículo 11. La Municipalidad de Santa Ana está facultada para imponer las sanciones administrativas establecidas, a las que se hagan acreedores los administrados que incumplan con las normas contenidas en los Reglamentos que conforman el presente Plan Regulador, ello previo a la realización del procedimiento correspondiente.

Artículo 12. La Municipalidad tiene la potestad de comunicar a las instituciones públicas competentes en las áreas de tránsito, salud, ambiente u otras, los incumplimientos a las regulaciones cometidas en estas materias en el territorio del Cantón de Santa Ana. También estará facultada para coordinar con las diferentes instancias la aplicación de las respectivas sanciones administrativas, en los casos en que esto sea necesario.

Artículo 13. La Municipalidad de Santa Ana está obligada a poner en conocimiento de las autoridades judiciales a los particulares que sean acreedores de sanciones civiles y penales, provenientes de la infracción a las regulaciones urbanísticas vigentes.

Artículo 14. Los funcionarios a quienes, previa realización del proceso correspondiente, se les acredite la responsabilidad por el incumplimiento de las normas contenidas en el presente Plan Regulador, serán merecedores de todas las sanciones administrativas, disciplinarias, civiles y penales contempladas en el ordenamiento jurídico costarricense.

Artículo 15. En el momento que la Municipalidad de Santa Ana tenga conocimiento de la existencia de una infracción a las normas establecidas en los Reglamentos del presente Plan Regulador, u otras normas vigentes y aplicables en la materia, deberá dar curso al procedimiento administrativo para imponer y ejecutar la sanción respectiva, según corresponda.

Artículo 16. Toda resolución que dicten las dependencias de la Municipalidad de Santa Ana en lo relativo a los reglamentos contenidos en el presente Plan Regulador, tendrá los recursos establecidos en los artículos del 153 al 163 del Código Municipal, Ley N°7794 y sus reformas, todos los cuales deberán ser interpuestos con las formalidades y plazos que allí se indican.

CAPÍTULO 3. Sanciones en materia constructiva

Consideraciones específicas

- El permiso de construcción es aquella autorización administrativa a través de la cual la Municipalidad determina la conformidad de una obra a construir con el ordenamiento jurídico vigente y los requisitos urbanísticos establecidos.
- Al brindarle una condición de licitud, toda aquella edificación que se realice sin esta autorización o en contravención a lo establecido en ella, se constituye en una conducta que representa una infracción a las normas vigentes y por ende, merecedora de una sanción.
- En relación con el desarrollo de construcciones, el ordenamiento jurídico dispone de una serie de instrumentos a través de los cuales se materializan las sanciones, a saber:

multas, suspensión, clausura de obras y demolición de obras, los cuales son mecanismos para reestablecer el orden público en la materia.

- La ejecución de las sanciones contenidas en el presente capítulo estará sujeta en todo momento a la aplicación de los procedimientos establecidos en el ordenamiento jurídico, garantizando el principio constitucional del debido proceso y defensa del ciudadano.

Regulaciones

Artículo 17. La Municipalidad de Santa Ana está en obligación de velar por que todas las construcciones que se desarrollen en el cantón cumplan con lo establecido en el presente Plan Regulador, y con las demás disposiciones vigentes que resulten aplicables, contenidas en el ordenamiento jurídico.

Artículo 18. La Municipalidad de Santa Ana se encuentra facultada para el cobro de multas a las cuales se hagan acreedores los particulares por la infracción a las normas constructivas. Los montos de dichas multas deberán ser fijados a través de reglamentación municipal específica, dependiendo del nivel de avance de la obra. En ningún caso las multas deberán exceder el monto establecido para el otorgamiento de la licencia de construcción.

Artículo 19. En caso de las construcciones desarrolladas en contravención a lo establecido en el presente Plan Regulador, la Municipalidad de Santa Ana se encuentra facultada para realizar todas aquellas acciones necesarias para el restablecimiento de la realidad física anterior a la transgresión, lo anterior siempre que estas acciones se encuentren debidamente autorizadas por el ordenamiento jurídico.

Artículo 20. En el supuesto de que se ejecuten construcciones sin la licencia previamente emitida por parte de la Municipalidad de Santa Ana, se aplicará lo establecido en los artículos 93, 94, 95 y 96 de la Ley de Construcciones, Ley N°833 y sus reformas.

Artículo 21. Para las infracciones que se establecen a continuación, la Municipalidad de Santa Ana podrá determinar la suspensión o clausura de la obra. Lo anterior, tomando en consideración el nivel avance de la construcción, y el perjuicio que con ella se esté ocasionando a los intereses generales y al ordenamiento territorial del Cantón:

- a. Ejecutar obras amparadas a una licencia de construcción de plazo vencido.
- b. Ejecutar una obra modificando en parte o radicalmente el proyecto previamente aprobado.
- c. Ejecutar, sin la debida protección, obras que pongan en peligro la vida humana o las propiedades aledañas.
- d. No enviar oportunamente a la Municipalidad los informes de datos que se previenen en la Ley de Construcciones, Ley N°833 y sus reformas.
- e. No dar aviso a la Municipalidad de la suspensión o terminación de obras.
- f. No obedecer órdenes de la Municipalidad sobre modificaciones, suspensión o destrucción de obras.
- g. Usar indebidamente la vía pública.

- h. Usar indebidamente los servicios públicos.
- i. Ocupar o usar una construcción antes de haber dado aviso de la terminación de la obra a la Municipalidad.
- j. Impedir o estorbar a los Inspectores Municipales cumplir sus funciones.

Artículo 22. Para la aplicación de sanciones, a falta de proceso específico previamente establecido, se deberá realizar el procedimiento ordinario señalado en la Ley General de la Administración Pública, N°6227 y sus reformas.

TÍTULO II. JUNTA ESTRATÉGICA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Consideraciones generales

- La creciente necesidad de incluir a los pobladores del cantón en las actividades de los gobiernos locales se ha plasmado tanto en la normativa como en la práctica, a través de la conformación de diversos mecanismos de participación ciudadana.
- El artículo 169 de la Constitución Política, otorga a los gobiernos municipales plena competencia para ordenar y administrar los intereses de su cantón.
- El Código Municipal, Ley N° 7794, establece la obligación de promover un desarrollo local participativo e inclusivo, que contemple la diversidad de necesidades e intereses de la población.
- La Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, establece la posibilidad de crear juntas o comisiones para integrar a la comunidad en la aplicación del Plan Regulador.
- La jurisprudencia de la Sala Constitucional es consecuente con el ordenamiento jurídico costarricense, en donde los artículos 1, 9, 26, 27 y 169 de la Constitución Política de la República de Costa Rica de 1949, 113 y 114 de La Ley General de Administración Pública N° 6227, 1, 4 y 5 del Código Municipal N° 7794 y el Reglamento de Creación, Organización y Funcionamiento del Sistema Nacional de Contralorías de Servicio N° 34587-PLAN, dan sustento firme a la participación ciudadana a través de la observancia de la ejecución de la función pública.
- A través de la materialización del Principio de Legalidad, se crea en las normas del Plan Regulador la figura de la Junta Estratégica de Planificación Territorial (JEPT), con el objetivo de potenciar la participación ciudadana en la fiscalización, cumplimiento y aplicación de la normativa local referente al ordenamiento territorial.
- Con la creación de esta Junta se busca, principalmente, reforzar los mecanismos de participación ciudadana ya existentes, determinando un medio por el cual los habitantes del cantón puedan manifestar su opinión antes de la toma de decisiones por parte del Gobierno Municipal en relación con temas específicos de desarrollo urbano de Santa Ana.
- En el desarrollo de su labor, la Junta ejercerá sus funciones en apego a las competencias que le serán asignadas, respetando para ello, las competencias legales tanto de la Municipalidad de Santa Ana, como de otros entes u organizaciones locales o nacionales.

CAPÍTULO 1. Conformación y Funcionamiento

Consideraciones específicas

- Al proponer un sistema a través del cual se permita una interacción entre la ciudadanía y el gobierno local, la JEPT busca acortar las distancias entre los pobladores y los

funcionarios municipales, a través de la cooperación en la toma de decisiones atinentes a la aplicación del Plan Regulador.

- La Junta está conformada tanto por representantes de la comunidad de Santa Ana como por funcionarios municipales, quienes, en conjunto, emitirán dictámenes sobre la aplicación del Plan Regulador.
- Los criterios de la Junta son documentos a través de los cuales esta se pronuncia sobre un tema en concreto, relacionado con la aplicación del presente Plan Regulador, o sobre la aprobación de un proyecto que se pretende desarrollar en el cantón.
- Por regla general, los criterios de la Junta no tienen carácter vinculante. Sin embargo, algunos de estos criterios son de aplicación obligatoria, cuando así se contemple expresamente en el presente capítulo, salvo en los casos en los que una mayoría calificada del Concejo Municipal establezca lo contrario.

Regulaciones

Artículo 23. Creación y Principios. La Junta será un canal de comunicación entre la población del cantón y la Municipalidad, con la cual se busca promover la participación ciudadana en temas de ordenamiento territorial, a través de la formulación de criterios en los supuestos autorizados en el presente Plan Regulador.

Artículo 24. Coadministración. Las funciones otorgadas a la Junta no implicarán la delegación o sustitución de las obligaciones ni competencias legales de los funcionarios municipales y del Gobierno Local como un todo.

Artículo 25. Conocimientos. Para llevar a cabo su función, todos los miembros de la Junta deberán tener conocimiento del Plan Regulador: sus reglamentos, mapas y anexos. Será obligación de los funcionarios municipales designados como miembros permanentes de la Junta, capacitar a los Fiscales Territoriales.

Artículo 26. Recursos para el funcionamiento de la Junta. Para el funcionamiento administrativo, la Junta tendrá apoyo del Departamento de Gestión de Ordenamiento Territorial y de los recursos que el Concejo Municipal le asigne, para los gastos de operación, papelería, artículos y equipos de oficina.

Artículo 27. Herramientas Administrativas. Para su funcionamiento, la Junta debe diseñar como mínimo, las siguientes herramientas:

- a. Folletos Informativos sobre las regulaciones del Plan.
- b. Formulario para denuncia de irregularidades.
- c. Material de capacitación para formación de fiscales territoriales.
- d. Formulario para ser Fiscal Territorial.
- e. Certificados de aprovechamiento para capacitación de Fiscales Territoriales.
- f. Credenciales para Fiscales Territoriales.
- g. Otros que considere pertinentes.

Artículo 28. Funciones. Las funciones de la Junta son las siguientes:

- a. Emitir su criterio en los casos que le sea requerido. Este criterio no será vinculante salvo en los casos donde expresamente el presente reglamento indique lo contrario.

- b. Divulgar en todo el cantón las normas del Plan Regulador; así como sus modificaciones, suspensiones o derogaciones, totales o parciales.
- c. Ser un mecanismo de comunicación entre la Municipalidad y la comunidad, en los casos así previstos en el Plan Regulador.
- d. Promover y capacitar a grupos de personas voluntarias para fungir como Fiscales Territoriales.
- e. Sugerir modificaciones, suspensiones o derogaciones, totales o parciales al Plan Regulador Cantonal de Santa Ana para ser analizados por el Concejo Municipal.
- f. Analizar la problemática referente al desarrollo del Cantón, en lo que respecta a la planificación y ordenamiento del territorio.
- g. Cualquier otra que sea aprobada mediante acuerdo del Concejo Municipal, siempre que no esté en contraposición con el ordenamiento jurídico nacional vigente.
- h. Cualquier otra que le asigne el presente Plan Regulador.

Artículo 29. Conformación. La Junta Estratégica de Planificación Territorial, JEPT por sus siglas, estará conformada por nueve miembros, que serán seleccionados entre el personal de la administración municipal y la población del cantón de acuerdo con la siguiente distribución:

- a. Tres funcionarios municipales: uno perteneciente al Departamento de Gestión de Ordenamiento Territorial, uno de la Asesoría Legal y uno que represente a la Contraloría Ambiental. En caso de que la cambie la nomenclatura de las divisiones internas de la Municipalidad, se deberá mantener los mismos tres funcionarios, siempre que representen las dependencias con conocimiento en las materias de ordenamiento territorial, legal y medio ambiente, respectivamente.
- b. Seis personas de la comunidad: un representante por cada uno de los distritos que conforman el Cantón.

Artículo 30. Requisitos para ser miembro de la Junta.

- a. Para los funcionarios municipales: pertenecer a los Departamentos establecidos en el artículo anterior.
- b. Para los representantes de la comunidad:
 - b.1. Ser mayor de edad
 - b.2. Comprobar ser habitante del distrito de Santa Ana que representa.
 - b.3. Ser ajeno a la Municipalidad y al Concejo Municipal de Santa Ana.

Artículo 31. Elección de los miembros de la Junta.

- a. Los tres funcionarios municipales: Serán designados por la Alcaldía a conveniencia de la administración municipal; deberán formar parte de las dependencias municipales indicadas.
- b. Las seis personas de la comunidad de Santa Ana: Su elección estará a cargo de los funcionarios municipales que hayan sido designados por la Alcaldía como parte de la JEPT, de acuerdo con el siguiente proceso:
 - b.1. 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.
 - b.2. El proceso que comprende desde el inicio de la divulgación hasta el

cierre de recibimiento de las postulaciones debe comprender como mínimo 15 días hábiles.

b.3. Cualquier habitante de Santa Ana podrá postularse a través de una carta de intención dirigida al Concejo Municipal, en la cual señale los motivos por los cuales desea formar parte de la Junta.

b.4. Posteriormente, se publicará una lista con los nombres de los postulantes, a efectos de brindar un lapso de 10 días hábiles para que los demás habitantes del Cantón expresen las razones por las cuales consideran que alguno de los participantes no es apto para desempeñar dichas funciones.

b.5. Toda esta información será remitida a los representantes de la Municipalidad quienes, tomando en consideración estos insumos, elegirán a un miembro por cada uno de los distritos.

b.6. Deberá contarse con representación de todos los distritos que conforman el Cantón.

Artículo 32. Remoción de Miembros. Los miembros de la Junta podrán ser removidos de sus puestos por el Concejo Municipal, cuando exista una falta comprobada a la ética o a las funciones otorgadas por el presente Reglamento.

Artículo 33. Periodo de Permanencia y Rotación de los Miembros de la Junta.

- a. Los funcionarios municipales nombrados por la Alcaldía, serán designados por periodos de dos años como máximo, sin posibilidad de reelección en periodos consecutivos.
- b. El período de permanencia de los miembros de la comunidad será de dos años sin posibilidad de reelección en periodos consecutivos y deberán desempeñar sus cargos ad-honórem. Un mes antes de que finalice este periodo, se deberá iniciar el proceso de elección de los nuevos representantes de la comunidad, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo anterior.
- c. En el supuesto de que alguno de los miembros de la Junta sea removido de su cargo o por alguna otra razón terminen de manera anticipada su designación, se deberá realizar el proceso de elección para llenar los puestos vacantes, únicamente, de conformidad con el artículo 34. Se debe considerar indefectiblemente cuales son los distritos que quedan sin representación, para el caso de los miembros de la comunidad que deben ser sustituidos.

Artículo 34. Sustitución de miembros. En el supuesto de que alguno de los miembros sea removido de su cargo o termine de manera anticipada su designación como integrante de la JEPT, se debe proceder de la siguiente manera:

- a. Funcionarios Municipales: La Alcaldía tiene 10 días hábiles para nombrar el o los funcionarios que sustituirán a los salientes, según su conveniencia, siempre respetando la representación de las dependencias con conocimiento en las materias de ordenamiento territorial, legal y medio ambiente, respectivamente.
- b. Miembros de la Comunidad: Una vez definido que alguno de los representantes de la comunidad no continuará en el cargo, el resto de los miembros debe comunicar a la Alcaldía y Concejo Municipal dicha situación, solicitando iniciar el procedimiento para la designación de el o los sustitutos correspondientes, para lo cual se debe aplicar el procedimiento establecido en el artículo 31 inciso b.

Artículo 35. Organización Interna. Designación de Presidente y Secretario. La Junta designará, entre sus nueve miembros un Presidente y un Secretario. Su elección se realizará por mayoría simple y en votación pública durante la primera sesión del año y permanecerán en sus cargos durante ese año. En caso de que estos sean removidos de su cargo o termine de manera anticipada su designación como miembros de la Junta, los restantes miembros deberán designar un día hábil durante la semana siguiente a la comunicación del cese del cargo para la elección del puesto vacante.

Artículo 36. Funciones del Presidente

- a. Convocar a sesión a todos los miembros de la Junta para el conocimiento de los asuntos delegados.
- b. Dirigir las sesiones de la Junta.
- c. Elaborar para el Departamento de Gestión de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad un informe con los acuerdos tomados por la JEPT en relación a las consultas que le fueron asignadas.

Artículo 37. Funciones del Secretario

- a. Elaborar un registro de cada sesión, en donde consten como mínimo los nombres de los miembros de la Junta que se presentaron a la reunión, los temas discutidos y los acuerdos a los que se llegó.
- b. Elaborar la agenda de los temas a tratar en cada sesión, la cual deberá facilitar al Presidente para la elaboración de la convocatoria.
- c. Comunicar al Departamento de Gestión de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Santa Ana, los acuerdos elaborados por la JEPT en relación a las consultas que le fueron asignadas.

Artículo 38. Sesiones de la Junta. La Junta deberá designar un día hábil durante las dos primeras semanas del mes de febrero para realizar su primera sesión del año. Para el cumplimiento de sus funciones, la Junta deberá reunirse como mínimo durante un día hábil una vez cada quince días. En caso de no existir proyectos o temas para analizar, tendrá la potestad de no realizar dicha reunión.

Artículo 39. Convocatoria

- a. La convocatoria a sesión será realizada por el presidente de la Junta con un mínimo de setenta y dos horas de antelación.
- b. El Presidente de la JEPT deberá comunicar la convocatoria a cada uno de los miembros de la Junta a través de alguno de los mecanismos de notificación previstos en el ordenamiento jurídico vigente. Asimismo, publicará un aviso de la convocatoria en un lugar visible, en la Municipalidad de Santa Ana.
- c. La convocatoria a sesión deberá contener como mínimo:
 - c.1. Lugar y fecha de la sesión.
 - c.2. Hora de la primera y segunda convocatoria.
 - c.3. Temas a discutir en la sesión.
 - c.4. Cuando los asuntos a discutir se circunscriban a un distrito determinado, deberá indicarse esta situación.

Artículo 40. Quórum. Será requisito que el Presidente realice dos convocatorias con media hora de diferencia, de tal manera que la fecha y el lugar de ambas sean los mismos:

- a. Para la primera convocatoria el quórum será: La presencia de la mitad más uno de los miembros de la Junta.

- b. En la segunda convocatoria: Se realizará este llamado en caso de no presentarse la totalidad de los miembros requeridos para sesionar en la primera convocatoria. Realizándose la sesión con los miembros de la Junta que se encuentren presentes en ese momento, siempre que al menos tres de los miembros hayan asistido.

Artículo 41. Consultas admisibles ante la Junta. Será admisible para conocimiento de la Junta:

- a. Las consultas autorizadas por el Departamento de Gestión de Ordenamiento Territorial.
- b. Los supuestos establecidos expresamente en los distintos Reglamentos del Plan Regulador.
- c. Los casos en que exista oposición expresa de la población ante la ubicación de una actividad o construcción solicitada.

En estos supuestos, el criterio de la JEPT no será vinculante, sin embargo, para separarse de lo dictaminado por la Junta, el funcionario deberá justificar su decisión por escrito, siempre en apego de las reglas de la ciencia y de la técnica.

Artículo 42. Criterios vinculantes de la Junta. Será indispensable el criterio de la Junta en los siguientes supuestos:

- a. Autorización de un uso no listado.
- b. Aprobación de condominios y urbanizaciones
- c. Las propuestas de modificaciones, suspensiones o derogaciones del Plan Regulador.

En estos supuestos, el criterio emitido por la JEPT tendrá carácter vinculante en la toma de las decisiones respectivas.

Artículo 43. Contenido de los criterios. La Junta deberá elaborar un documento para cada consulta planteada. El documento contendrá los motivos que llevaron a la JEPT a tomar la decisión, además de una descripción detallada de los alcances de la decisión. Los criterios emitidos por la Junta, no deben ser contrarios al ordenamiento jurídico ni a las reglas de la ciencia o la técnica.

Artículo 44. Toma de acuerdos en la Junta. Las recomendaciones de la Junta serán vertidas en el sentido que acuerde la mayoría absoluta de la totalidad de los miembros de la JEPT, presentes al momento de análisis del caso en concreto. Se entenderá que la mayoría absoluta la conforman la mitad más uno de los miembros presentes en la sesión.

Artículo 45. Ausencia de mayoría absoluta. En el supuesto de no contarse con un criterio de mayoría absoluta, se abrirá un espacio de discusión antes de volver a realizar una nueva votación. En caso de que luego de dos votaciones el criterio no obtenga el apoyo de la mayoría absoluta, la emisión del criterio deberá trasladarse automáticamente para la próxima sesión de la Junta; momento en el cual los miembros deberán intentar alcanzar un acuerdo con dicha mayoría. De no ser posible, se emitirá el informe indicando el desacuerdo existente y la posición de cada uno de los miembros de la Junta.

Artículo 46. Análisis de la recomendación. El funcionario municipal competente, deberá valorar el criterio emitido por la JEPT para otorgar o no la autorización respectiva. En caso de que este criterio tenga carácter vinculante, de acuerdo a lo determinando en el presente Plan Regulador, su acatamiento será obligatorio, salvo que la mayoría calificada del Concejo Municipal determine lo contrario. Cuando el criterio no es vinculante, el funcionario, en caso de separarse de la opinión de la JEPT deberá de justificar por escrito su decisión, la cual deberá apegarse a las reglas de la ciencia y la técnica. En el caso de que no se alcance una mayoría en el análisis de una situación, según lo dispuesto en el artículo anterior, el funcionario no está obligado a seguir la posición de ninguno de los

miembros, ni siquiera en los casos de los criterios vinculantes, sin embargo, deberá justificar por escrito la decisión que tome en torno al tema.

Artículo 47. Solicitud de asesoría. Los integrantes de la Junta tienen la potestad de consultar con expertos, cuando sus miembros no sean versados en una materia en concreto y se encuentre resolviendo sobre ella.

Artículo 48. Plazo para la resolución de las consultas. La Junta deberá dar respuesta a las consultas presentadas máximo dos sesiones después de solicitado su criterio. La JEPT podrá contar con una sesión adicional para resolver sobre un tema, de forma excepcional y fundamentada, únicamente en el supuesto de que la decisión municipal pueda ocasionar un daño irreparable y de difícil resarcimiento.

Durante este plazo, el funcionario Municipal tiene la facultad de estudiar el proyecto o actividad a desarrollar, sin embargo, no podrá otorgar el permiso municipal solicitado hasta tanto no realice el respectivo análisis del documento, con las recomendaciones de la Junta. En caso de que la Junta no elabore el documento en el plazo establecido, el funcionario municipal podrá negar u otorgar el permiso sin valorar dicho documento.

Artículo 49. Recepción de Denuncias. La Junta tendrá la posibilidad de recibir por parte de la comunidad, las denuncias sobre irregularidades o infracciones a los reglamentos del Plan Regulador. Las denuncias podrán canalizarse a través del Fiscal Territorial representante del distrito, quien las llevará a la Junta, la cual deberá trasladarlas al órgano municipal encargado de atenderlas, después de emitir el criterio respectivo.

Artículo 50. Consultas Territoriales. Para confeccionar las recomendaciones sobre consultas relacionadas con asuntos polémicos o de gran relevancia para el cantón, la Junta podrá solicitar al Concejo Municipal de Santa Ana la celebración de Consultas Territoriales, la cuales estarán sujetas a las disposiciones del artículo 13, inciso k) del Código Municipal 7794 y sus reformas, y del Reglamento para Consultas Populares del Cantón de Santa Ana. En estas Consultas, la Junta podrá escuchar la opinión de las personas de la comunidad posiblemente afectadas.

CAPÍTULO 2. Fiscales Territoriales

Consideraciones específicas

- En concordancia con el principio de participación ciudadana, se crea en el presente Plan Regulador la figura del Fiscal Territorial, que consiste en una credencial que se otorga a una persona de la comunidad capacitada en materia del Plan Regulador, la cual tendrá el deber de denunciar irregularidades en la aplicación de dicha normativa a la JEPT.
- La efectiva aplicación de esta figura facilitará el cumplimiento de las normas establecidas en el Plan Regulador, al generar un mayor conocimiento por parte de la Municipalidad, de las actividades y desarrollos urbanísticos del distrito en que habita cada uno de los Fiscales Territoriales acreditados.

Regulaciones

Artículo 51. Definición. Los Fiscales Territoriales son aquellas personas de la comunidad que, ad-honórem, vigilan el cumplimiento del Plan Regulador.

Artículo 52. Funciones. Las funciones del Fiscal Territorial serán las siguientes:

- a. Vigilar el cumplimiento del Plan Regulador en el cantón.

- b. Comunicar directamente a la JEPT, o al órgano municipal correspondiente, las infracciones al Plan Regulador, para que se ejecuten las acciones administrativas pertinentes, con el fin de comprobar la irregularidad.
- c. Cualquier otra que le asigne el presente Plan Regulador.

Artículo 53. Requisitos para ser Fiscal Territorial

- a. Ser habitante del distrito que representa.
- b. Ser mayor de edad.
- c. Estar certificado como fiscal territorial.
- d. Realizar las capacitaciones correspondientes.

Cumplidos los anteriores requisitos, se hará entrega de las Credenciales como Fiscal Territorial.

Artículo 54. Remoción de los Fiscales Territoriales. La Junta deberá destituir de su cargo a los Fiscales Territoriales, en caso de ser comprobada la realización de una falta grave de acuerdo al ordenamiento jurídico, la moral, las buenas costumbres o actos de mala fe.

Artículo 55. Capacitación. Para ejercer las funciones de Fiscal Territorial, será necesario que los interesados asistan a una capacitación en la cual se les intimará de la importancia de la función que se les está atribuyendo, además se les informará de las normas contenidas en el Plan Regulador. La JEPT será la responsable de realizar u organizar las capacitaciones para la acreditación de los Fiscales Territoriales. Deberá realizar al menos dos capacitaciones distribuidas proporcionalmente a lo largo de cada año, con el fin de cumplir con el requisito impuesto a todos los nuevos fiscales territoriales de estar capacitados. Una vez cumplida la capacitación por los interesados, se les entregará un certificado de aprovechamiento y la credencial de Fiscal Territorial.

Artículo 56. Registro de los Fiscales Territoriales. La JEPT deberá llevar un registro y certificación de los Fiscales Territoriales. Este registro debe contener los datos personales de los fiscales, así como la información necesaria para determinar a cuál distrito en específico representa cada fiscal.

TRANSITORIOS

Transitorio primero. La designación de los primeros funcionarios municipales miembros de la Junta, deberá realizarse dentro de los dos meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan Regulador.

Transitorio segundo. Después de aprobado y publicado el presente Plan Regulador, la primera sesión de la Junta debe realizarse, como máximo, quince días hábiles posteriores a la notificación de la designación como miembros de la Junta, a todos sus integrantes. En esta sesión se elegirá al presidente y secretario de la Junta de entre sus miembros.