



PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE ESCAZÚ

ANEXO III

REGLAMENTO DE GESTIÓN, ORDENACIÓN, PROTECCIÓN Y CONTROL DEL PAISAJE DEL CANTÓN DE ESCAZÚ



INDICE

ANEXO III	3
REGLAMENTO DE GESTIÓN, ORDENACIÓN, PROTECCIÓN Y CONTROL DEL PAISAJE DEL CANTÓN DE ESCAZÚ	3
CAPITULO I	3
Marco general.....	3
Artículo 1. Objeto del Reglamento	3
Artículo 2. Objetivos del Reglamento	3
Artículo 3. Definición de paisaje.....	4
Artículo 4. Ámbito de aplicación	4
Artículo 5. Procedimientos.	5
Artículo 6. Recursos.	5
CAPITULO II.....	5
Políticas de paisaje.....	5
Artículo 7. El paisaje como criterio de ordenación territorial.	5
Artículo 8. Políticas y acciones en materia de paisaje.....	5
Artículo 9. Fines de las acciones sobre el paisaje.....	6
Artículo 10. Políticas de sensibilización y educación	6
Artículo 11. Participación pública en las políticas en materia de paisaje.....	7
Artículo 12. Acceso Público a la información.....	7
Artículo 13. Inventario de Patrimonio Histórico Arquitectónico	8
Artículo 14. Juntas de Participación de Territorio y Paisaje	8
Artículo 15. Alcance de las Normas de Integración Paisajística	8
CAPITULO III	9
Reglamentación específica	9
Artículo 16. Normas de aplicación directa	9
Artículo 17. Integración en la topografía y vegetación.	10
Artículo 18. Instrumentos de gestión, ordenación y protección al paisaje.....	11
Artículo 19. Paisaje Urbano.....	12
Artículo 20. Zonas de paisaje.....	13
Artículo 21. Requisitos mínimos.....	13
Artículo 22. Infracciones a éste Reglamento.....	16
Artículo 23. Sanciones.....	17
Artículo 24. Incentivos.	18
Artículo 25. Transitorio Único.	18



ANEXO III

REGLAMENTO DE GESTIÓN, ORDENACIÓN, PROTECCIÓN Y CONTROL DEL PAISAJE DEL CANTÓN DE ESCAZÚ

Con base en el marco jurídico vigente, especialmente lo que señala el Código Municipal, la Ley de Planificación Urbana, la Ley Orgánica del Ambiente, las normas del Plan Regulador de Escazú, publicado en La Gaceta 54, del 17 de marzo y las modificaciones publicadas en La Gaceta 90 del 11 de mayo de 2006 y la Resolución N° 2308-2008-SETENA, la Municipalidad de Escazú promulga el presente Reglamento de Gestión, Ordenación Protección y Control del Paisaje para el Cantón de Escazú.

CAPITULO I

Marco general

Artículo 1. Objeto del Reglamento

El presente reglamento tiene por objeto promover la gestión, ordenación, protección y control del paisaje, todo ello bajo los principios del desarrollo sostenible en el territorio del cantón de Escazú, tanto en el medio urbano como rural, sin perjuicio de otros instrumentos del marco jurídico vigente y de procurar el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes Asimismo, tiene por objeto completar las disposiciones que en materia de impactos visuales y de paisaje se contienen en la normativa vigente.

Artículo 2. Objetivos del Reglamento

Son objetivos de este Reglamento:

1. Regular las acciones gestión, ordenación, protección y control del paisaje de Escazú por medio de los instrumentos que aquí se señalan.
2. Integrar y preservar los valores paisajísticos de forma que sean compatibles con su utilización cotidiana, con la creatividad, con su recuperación y restauración y con la mejora de sus condiciones rurales y urbanas.
3. Promover el establecimiento de conceptos que coadyuven a la definición posterior y continuada de políticas de paisaje con la más amplia participación de la ciudadanía.



4. Alentar el establecimiento de planes y programas para el paisaje escazuceño y su eventual incorporación al marco reglamentario.
5. Organizar la cooperación entre órganos de la administración y entre las distintas administraciones territoriales del cantón y la comunidad.

Artículo 3. Definición de paisaje

Paisaje es cualquier parte del territorio, tal como es percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales, culturales, sociales, económicos, ambientales y/o humanos y de sus interrelaciones.

En consecuencia la concepción del paisaje debe integrar las siguientes dimensiones:

1. Perceptiva, considerando no sólo la percepción visual sino la del conjunto de los sentidos.
2. Natural, considerando que factores ambientales, bióticos o abióticos, tales como suelo, agua, vegetación, fauna, aire, el clima y las bellezas escénicas, en todas sus manifestaciones, estado y valor son constitutivos del paisaje.
3. Humana, considerando que el hombre, sus relaciones sociales, su actividad económica, su acervo cultural son parte constitutiva y causa de nuestros paisajes.
4. Temporal, entendiendo que las dimensiones perceptiva, natural y humana no tienen carácter estático, sino que evolucionan a corto, medio y largo plazo.
5. Cultural, considerando valores como el patrimonio arqueológico, étnico-cultural, antropológico y estético-recreativo, interrelacionados con su geografía.

Artículo 4. Ámbito de aplicación

Reconociendo que el paisaje abarca la totalidad del territorio y no sólo aquellas porciones dignas de ser preservadas por sus prominentes cualidades estéticas, entendido más allá del simple decoro de algunas de sus partes, el ámbito del presente reglamento incluye todos los espacios naturales, las áreas urbanas, periurbanas y rurales del territorio bajo la jurisdicción de la Municipalidad de Escazú. Se aplica tanto a los paisajes considerados notables, como a los paisajes cotidianos y a los degradados y es de acatamiento obligatorio para las personas físicas y jurídicas, privadas o públicas que habiten u ocupen o desarrollen en el cantón.

Todos los paisajes contienen elementos o aspectos que deben ser simultáneamente protegidos, gestionados y/o ordenados. Este reglamento es aplicable en actividades y procesos constructivos, tanto públicas como privadas, que incluye labores y ocupaciones de mantenimiento y mejoramiento de edificaciones e instalaciones; movimientos de tierra; infraestructuras mayores o menores; proyectos de reforestación; decoración y arquitectura



paisajista; remodelación, reparación, ampliaciones y demoliciones de edificaciones y redes y en la señalización, rotulación y publicidad dentro del cantón.

La aplicación de este Reglamento corresponde a las dependencias administrativas y técnicas que tienen bajo su responsabilidad el Plan Regulador, así como a las Comisiones Municipales y sus comités consultivos.

Para la actualización, modificación, suspensión o derogación de este Reglamento, se aplicará la disposición que en este sentido existe para el plan regulador.

Artículo 5. Procedimientos.

Al igual que se aplican disposiciones para la edificación en el Plan Regulador, para las actividades y las obras sin la licencia que se otorga con la aplicación de este reglamento, la Municipalidad aplicará los procedimientos de suspensión, plazos, clausuras y sanciones ya establecidos en dicho plan.

Artículo 6. Recursos.

Como lo establece la normativa vigente, los administrados cuentan con los instrumentos de ley para impugnar o presentar los recursos que estime necesarios cuando sus intereses puedan ser afectados en forma alguna por decisiones municipales. Pueden aplicarse los recursos que también se han dispuesto en el plan regulador.

CAPITULO II

Políticas de paisaje

Artículo 7. El paisaje como criterio de ordenación territorial.

La consecución de los objetivos definidos en el artículo 2 actuará, por medio de los instrumentos regulados como criterio condicionante de la planificación territorial y urbanística. Los citados objetivos informarán y condicionarán, en especial, los nuevos crecimientos urbanos, así como las áreas de actividades terciarias o de servicios, la implantación de infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales, y la conservación y puesta en valor de espacios culturales. También se aplicarán a las actuaciones de mejora de imagen urbana y regeneración de espacios degradados.

Artículo 8. Políticas y acciones en materia de paisaje

La Municipalidad implementará las políticas de paisaje mediante acciones sobre éste, ejerciendo sus competencias mediante los instrumentos regulados.



De conformidad con lo establecido en el reglamento, se entenderá por acciones del paisaje las que tengan por objeto su protección, gestión y ordenación.

Por protección de los paisajes se entenderán las actuaciones encaminadas a conservar y mantener los aspectos significativos o característicos de un paisaje, justificados por su valor patrimonial derivado de su configuración natural y/o la acción del hombre.

Por gestión de los paisajes se entenderán las actuaciones encaminadas, desde una perspectiva de desarrollo sostenible, a garantizar el mantenimiento regular de un paisaje, con el fin de guiar y armonizar las transformaciones inducidas por los procesos sociales, económicos y medioambientales.

Por ordenación de los paisajes se entenderán las actuaciones que presenten un carácter prospectivo particularmente acentuado con vistas a mejorar, restaurar o crear paisajes.

Artículo 9. Fines de las acciones sobre el paisaje.

Son fines de las actuaciones sobre el paisaje, en materia de regulación del uso y aprovechamiento del suelo:

- a) Conservar y, en su caso, ordenar y gestionar los espacios, recursos y elementos naturales y culturales, para impedir la alteración o degradación de sus valores paisajísticos o propiciar su recuperación.
- b) Mantener y mejorar la calidad paisajística y cultural del entorno urbano, respaldada en las regulaciones vigentes de los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, el uso de tipologías edificatorias, así como el empleo de materiales, texturas y colores adecuados para la formación del entorno visual.

Artículo 10. Políticas de sensibilización y educación

La Municipalidad fomentará en los centros educativos y grupos organizados del cantón en coordinación con otras instituciones, los valores inherentes al paisaje y las cuestiones relativas a su programación, gestión y ordenación.

La Municipalidad promoverá internamente la formación de especialistas en el conocimiento y la intervención en los paisajes mediante programas pluridisciplinarios de formación sobre políticas, protección, gestión y ordenación del paisaje, destinados a profesionales del sector privado y público y a las asociaciones concernidas.



Artículo 11. Participación pública en las políticas en materia de paisaje.

La política territorial de la Municipalidad estará dirigida a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo sostenible y se basará en la participación activa de éstos en los procesos de planificación paisajística.

La utilización de procesos de participación pública tiene por objeto:

- a) Aumentar la transparencia de las actuaciones de la administración en materia de paisaje y lograr una mayor viabilidad del proyecto, implicando desde el origen de la gestión del espacio, a los interesados.
- b) Obtener información valiosa sobre el paisaje aportada por los ciudadanos que de otra forma podría no tenerse en cuenta.
- c) Hacer partícipes a los ciudadanos en la toma de decisiones que afecten a los paisajes que les conciernen. La Municipalidad deberá promover la participación activa, informada e inclusiva de todos los sectores sociales en la conservación y uso ecológicamente sostenible del paisaje, para procurar su sostenibilidad social, ecológica y cultural.

La Municipalidad fomentará la utilización de los mecanismos de participación existentes y creará aquellos otros que sean necesarios para facilitar, fomentar y garantizar la participación institucional y de los ciudadanos en la toma de decisiones en los procesos de protección, gestión y ordenación de los paisajes. Corresponde a la Municipalidad, fomentar mecanismos de participación de los ciudadanos que contribuyan a la formación de las políticas y estrategias de paisaje y en particular:

- a) Definir los procedimientos para la difusión, acceso y puesta a disposición del público de la información sobre el paisaje.
- b) Organizar y actualizar la información de paisaje relevante que obre en su poder o en el de otras entidades con vistas a su difusión al público de forma activa y sistemática.
- c) Controlar la efectiva participación del público en la elaboración de los Instrumentos de protección, gestión y ordenación del paisaje previstos en este Reglamento.
- d) Impulsar la constitución de los comités y Juntas de Participación de Territorio y Paisaje.

Artículo 12. Acceso Público a la información

Los órganos de la administración municipal garantizarán en las materias relacionadas con el paisaje el pleno cumplimiento de los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.



El Proceso de Desarrollo Territorial, entidad competente en materia de territorio y paisaje, centralizará los archivos de documentos relativos a los procedimientos de participación pública y establecerá los mecanismos adecuados para su acceso.

El Proceso de Desarrollo Territorial publicará manuales y guías que faciliten la adecuada aplicación de las determinaciones de este Reglamento o de cualquier otra cuestión relacionada con las políticas de paisaje.

Artículo 13. Inventario de Patrimonio Histórico Arquitectónico

La Municipalidad de Escazú deberá elaborar un Inventario de Edificios y Monumentos Patrimoniales que determine la ubicación y clasificación de los edificios, monumentos artificiales o naturales, hitos, espacios públicos y cualquier otro elemento paisajístico, que tengan las características para ser considerados patrimoniales, ya sea que por su tipología arquitectónica, por su significancia histórica o por su significancia cultural sean de gran valor para el pueblo de Escazú. Este Inventario deberá ser revisado y actualizado cada cinco años o cada vez que se descubra un elemento que merezca ser denominado patrimonial.

Artículo 14. Juntas de Participación de Territorio y Paisaje

De conformidad con este reglamento, las Juntas de Participación de Territorio y Paisaje constituyen el mecanismo directo de intervención ciudadana en la política territorial y del paisaje, debiendo dar cabida tanto a las instituciones públicas como a las asociaciones cuyos fines tengan vinculación directa con el territorio o el paisaje. La Municipalidad aprobará mediante los procedimientos establecidos en el Código Municipal, la composición y funciones de las Juntas de Participación de Territorio y Paisaje.

Artículo 15. Alcance de las Normas de Integración Paisajística

Las normas de integración paisajística se concretarán para cada unidad de paisaje a través de los instrumentos de paisaje, constituyendo los criterios a los que los planes y proyectos deberán ajustarse salvo que existan motivos de interés público generales o derivados de la estructura del paisaje en dicha unidad que justifiquen su excepción, lo que deberá motivarse expresamente en el planeamiento o acto de ejecución que las excepciones.

Los instrumentos de paisaje que la Municipalidad defina oportunamente, se ajustarán a estas normas y las desarrollarán con carácter específico para cada ámbito de estudio debiendo justificar su adecuado cumplimiento mediante las acciones de gestión, ordenación, protección, recuperación y restauración definidas para el ámbito de estudio.



La Municipalidad podrá aprobar directrices específicas para los distintos medios: natural, urbano, rural, agropecuario, forestal y aquellos otros que se estimen oportunos, y que se publicarán en el Diario Oficial La Gaceta y que deberán ser tenidas en cuenta en la elaboración de cada instrumento debiendo el mismo contener un documento de información acerca de su aplicación.

CAPITULO III

Reglamentación específica

Artículo 16. Normas de aplicación directa

Las actividades, proyectos y las distintas variedades de construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, produzcan reflejos o destellos, alteren o se diferencien de la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.

No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales e infraestructuras rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.

En el suelo rural o sitios con limitaciones para ser urbanizado, sin perjuicio de la aplicación de las normas anteriores, serán, además, normas de aplicación directa para las actividades y las construcciones y edificaciones las siguientes:

- a) Las actividades y edificaciones deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas aplicables del plan regulador para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.
- b) No podrán implementarse actividades o levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.

En el medio rural, además de la aplicación de las normas del apartado anterior serán normas de aplicación directa las siguientes:

- a) No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, salvo en los asentamientos rurales que admitan dicha tipología.



- b) Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico. Se deberán seguir las pautas expuestas en el Capítulo IV del Reglamento del Plan Regulador vigente.
- c) Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.
- d) Las iluminaciones públicas y externas de las redes y edificaciones, estarán orientadas hacia el suelo y no proyectadas horizontalmente.

Artículo 17. Integración en la topografía y vegetación.

Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como de la parcela, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales, procurando su adaptación a la geografía propios de la unidad paisajística.

Se prohíben los crecimientos urbanísticos y construcciones sobre elementos dominantes o en la cima de las montañas y bordes de acantilados salvo cuando forme parte del crecimiento natural de núcleos históricos que se encuentren en alguna de tales situaciones y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, así como las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones. En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente que es el único lugar posible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje.

Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración serán coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultaren afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.



Cualquier actuación con incidencia en el territorio:

- a) Integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos.
- b) Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote después de incendios.
- c) Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafo-climáticas de la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento.

Los métodos de ordenación forestal potenciarán la presencia de arbolado de dimensiones y vigor que reflejen la calidad real del territorio. Se evitarán tratamientos forestales que perpetúen masas forestales de baja calidad. Asimismo, en la apertura o repaso de caminos en suelo forestal se prestará una especial atención a la recuperación del paisaje tanto en su plataforma como en taludes.

En general, se mantendrá el paisaje agropecuario tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje e integración en él de las áreas urbanizables previstas, permitiendo aquellos cambios que garanticen su integración paisajística.

Se respetarán aquellos caminos históricos, pasos, bebederos, pasos de carretas o sitios especiales en las partes altas de los cerros o en las áreas rurales, manteniendo los materiales y características particulares.

Artículo 18. Instrumentos de gestión, ordenación y protección al paisaje

Cualquier actuación con incidencia en el territorio mantendrá el carácter abierto y natural del paisaje agrícola, rural, de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y del entorno de recorridos escénicos, no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.

Se preservarán los hitos y elevaciones topográficos naturales –tales como laderas, cerros, montañas, cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza– manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico. A tal efecto se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.

Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su



entorno sólo haya uno con esas características. Los Estudios de Paisaje identificarán tales inmuebles en el inventario de recursos paisajísticos y delimitarán los entornos afectados.

La planificación territorial y urbanística y los planes y proyectos de infraestructuras incorporará los Planes de Acción Territorial del Paisaje del Cantón de Escazú, los Planes de Participación Ciudadana, los Estudios de Paisaje, los Estudios de Integración Paisajística, los Catálogos de paisaje y los Programas de Paisaje que deberán ser elaborados por la Municipalidad con criterios de regionalidad, considerando a la vez la caracterización y valoración, delimitación de las unidades de paisaje y de los recursos paisajísticos, conteniendo además los Programas de Imagen Urbana y Restauración Paisajística. Mantendrán las condiciones de visibilidad propias de cada uno de las diferentes Unidades de Paisaje identificables en su ámbito, tales como la linealidad de los terrenos más planos, apertura de los espacios llanos, vistas panorámicas desde posiciones elevadas, percepción del relieve y de cualquier elemento topográfico significativo. A su vez se definirán los objetivos para el desarrollo sostenible donde coexistan desarrollo y protección de los valores paisajísticos, se identificarán los rasgos medioambientales, culturales y visuales de las respectivas localidades valorados por la población, se definirá la capacidad de un lugar para absorber el cambio y el desarrollo sin dañar los valores de su paisaje y se establecerán las condiciones para que cualquier transformación del paisaje se realice con el objetivo de desarrollo sostenible y mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

Los Estudios de Paisaje que acompañen a los planes territoriales y urbanísticos establecerán puntos de observación –miradores u observatorios– incluyéndolos, siempre que sea posible, en itinerarios paisajístico-recreativos que contribuyan a la puesta en valor de los recursos paisajísticos, faciliten la contemplación del entorno territorial y de las vistas más significativas de cada lugar y ayuden a conocer e interpretar su estructura espacial.

Los planes a los que se refiere el párrafo anterior, incluirán los puntos de observación en su documentación con eficacia normativa y delimitarán zonas de afección paisajística en su entorno inmediato que impidan la formación de pantallas artificiales para las vistas más relevantes, quedando prohibida la posibilidad de edificar en dichas zonas.

Artículo 19. Paisaje Urbano

Para las labores de planeamiento a partir de los estudios de paisaje y en consonancia con el plan regulador vigente, la Municipalidad:

1. Propiciará una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo ordena, definiendo adecuadamente sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación.



2. Definirá las condiciones tipológicas justificándolas en las características morfológicas de cada núcleo. Igualmente, contendrá normas aplicables a los espacios públicos y vial, para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano. Se prestará especial atención a la inclusión de los elementos valiosos del entorno en la escena urbana, así como las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.
3. Contendrá determinaciones que permitan el control de la escena urbana, especialmente sobre aquellos elementos que la puedan distorsionar como medianeras, retiros, vallados, publicidad, toldos y otros de naturaleza análoga.
4. Los particulares podrán realizar propuestas de restauración paisajística en los programas para el desarrollo de actuaciones integradas.

Artículo 20. Zonas de paisaje.

Para determinar los distintos niveles de restricciones y requisitos que se aplicarán a los proyectos dentro del cantón, se han determinado de forma temporal cuatro zonas de paisaje, estas se han delimitado en el Mapa de Zonas de Paisaje que se muestra en el Anexo V. Estas zonas se han denominado como sigue:

- a. Zona Natural, que corresponde a las áreas dentro de los límites de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú y a la rivera del Río Tiribí
- b. Zona Rural, que corresponde a los sectores del sur de la ciudad que mantienen un carácter más rural que el resto del cantón.
- c. Zona Urbana, que corresponde a los sectores más densamente urbanizados que rodean a la ciudad.
- d. Centro Histórico, corresponde al centro de la ciudad que todavía mantiene cierta unidad paisajística y sitios de interés patrimonial tanto arquitectónico como cultural.

Artículo 21. Requisitos mínimos.

Los interesados en desarrollar proyectos en cada una de las zonas de paisaje establecidas en el Mapa de Zonas de Paisaje deberán presentar los siguientes requisitos por cada una de las zonas:

1. Zona Natural: en esta zona no se permitirá el emplazamiento de nuevas infraestructuras para telecomunicaciones, transmisión y generación eléctricas. Las instalaciones existentes no podrán ser ampliadas en altura y cobertura. Además se deberán seguir las indicaciones establecidas en los Artículos 16.2 y 16.3 del Reglamento del Plan Regulador de Escazú. Por su alto significado en términos de paisaje, para proyectos de reforestación, de cultivos no permanentes, de protección del recurso hídrico, actividades recreativas y turísticas y otras



- obras de mantenimiento de fincas, se aplicarán las mismas medidas señaladas en este artículo, exigiéndose la licencia correspondiente.
2. Zona Rural: en esta zona se deberá mantener una imagen rural, por lo que además de obedecer las disposiciones del Reglamento del Plan Regulador de Escazú, el desarrollador deberá presentar a la municipalidad lo siguiente:
- a. Estudio de Paisaje, realizado por un arquitecto incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, del entorno mediano al proyecto hasta un radio de 500m alrededor, que determine por medios técnicos el tipo de paisaje a intervenir, ya sea si este tiene un entorno rural, o si por el contrario presenta características de una intervención urbana dentro de entorno rural. Si se determina que el entorno ya no presenta características rurales, entonces el interesado podrá prescindir de las obligaciones estipuladas en los puntos e y f de este inciso.
 - b. Análisis de fachadas, alturas, texturas, colores, formas, vegetación, perfiles y composición de la imagen cercana.
 - c. Inventario de cobertura forestal hacia el frente de la calle, a ambos lados, determinando si existen especies nativas y el manejo que se le dará.
 - d. Modelado arquitectónico u otro instrumento que muestre, en forma clara, realista y entendible para un público no especializado, el impacto que el nuevo desarrollo generará en este entorno.
 - e. Un anteproyecto que pueda ser mostrado, junto con el modelado indicado en el punto anterior, a los residentes y propietarios del entorno mediano.
 - f. La Municipalidad podrá consultar con hasta el 75% de los residentes y propietarios del entorno mediano, vía certificación notarial que los firmantes son verdaderamente propietarios y/o residentes del entorno mediano, el consentimiento del proyecto presentado. Si el consentimiento no se da, la Municipalidad podría rechazar la obra o actividad.
 - g. Informe elaborado por un profesional incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, en el que se debe establecer un plan que indique los medios de mitigación que se utilizarán para mejorar o reponer aquellos elementos de paisaje que se perderán debido a los procesos constructivos.
3. Zona Urbana: siendo que en esta se da el mayor nivel de desarrollo urbano y es en esta zona en la que el Plan Regulador busca concentrar las mayores densidades, no se pretende generar mayores restricciones en términos de paisaje, sin embargo serán obligatorias las pautas estipuladas por el Reglamento del Plan Regulador para cada una de sus zonas, así como los



lineamientos y restricciones contempladas por el mismo en su Capítulo IV denominado Instalación de Publicidad Exterior. Así mismo y debido a que en esta zona aún se encuentran elementos de paisaje que se pueden considerar como patrimonio arquitectónico y siendo estos fundamentales para el colectivo social y para la identificación del espacio, el desarrollador o propietario que pretenda licencia para actividades, proyectos, obras de construcción y/o remodelación, obras de infraestructura, demoliciones, espacios públicos, mobiliario urbano, señalización y otras intervenciones en el espacio urbano, en esta zona deberá ocuparse de lo siguiente:

- a. Si el predio se ubica en un radio de 100m de un edificio o espacio considerado como patrimonio cultural y/o arquitectónico en el Inventario de Edificios y Monumentos Patrimoniales, entonces se deberá respetar el perfil, la altura y la tipología arquitectónica de este elemento paisajístico.
 - b. Si se dan las condiciones del punto anterior, entonces el interesado deberá presentar a la Unidad Proceso de Desarrollo Territorial un Modelado arquitectónico u otro instrumento que muestre en forma clara, realista y entendible para el público no especializado, el impacto que el nuevo desarrollo generará sobre este elemento de paisaje patrimonial.
 - c. Análisis de Fachadas, así como un Informe elaborado por un arquitecto incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, en el que se establezca un plan de mitigación para mejorar o reponer aquellos elementos de paisaje que se afectarán debido al diseño planteado.
 - d. Si la Municipalidad no tiene el Inventario de Edificios y Monumentos Patrimoniales para el momento en que el desarrollador desee licencia de construcción en un predio, el segundo estará obligado a cumplir los mismos requisitos antes expuestos, cuando el proyecto se ubique al menos a 100m de distancia de edificios proclamados de interés nacional o patrimoniales por el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes.
 - e. La Municipalidad podrá consultar con vecinos del entornos si al menos el 75% de los vecinos del entorno mediato, certificando notarialmente que los firmantes son verdaderamente propietarios y/o residentes del entorno mediato, si consienten el proyecto. De resultar negativo el consentimiento, la Municipalidad podría rechazar la solicitud de licencia.
4. Centro Histórico de Escazú: en esta zona se pretende mantener un perfil y una escala humana, en general se deberán seguir las indicaciones expuestas en el inciso 12.3.1 del



Reglamento del Plan Regulador de Escazú, a estas se le deberá sumar lo siguiente en caso de que un desarrollador o interesado pretenda licencia de actuación, actividades y obras de construcción y/o remodelación, en un radio de 100m de un elemento patrimonial establecido en el Inventario de Edificios y Monumentos Patrimoniales:

- a. Se deberá respetar el perfil, la altura y la tipología arquitectónica de este elemento paisajístico.
- b. El interesado deberá presentar a la Unidad Proceso de Desarrollo Territorial un Modelado arquitectónico u otro instrumento que muestre, en forma clara, realista y entendible para el público no especializado, el impacto que el nuevo desarrollo generará sobre este elemento de paisaje patrimonial.
- c. Análisis de Fachadas, así como un Informe elaborado por un arquitecto incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, en el que se establezca un plan de mitigación para mejorar o reponer aquellos elementos de paisaje que se afectarán debido al diseño planteado.
- d. Si la Municipalidad no tiene el Inventario de Edificios y Monumentos Patrimoniales para el momento en que el desarrollador desee licencia de construcción en un predio, el segundo estará obligado a cumplir los mismos requisitos antes expuestos, cuando el proyecto se ubique al menos a 100m de distancia de edificios proclamados de interés nacional o patrimoniales por el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes.
- e. La Municipalidad podrá consultar con vecinos del entornos si al menos el 75% de los vecinos del entorno mediato, certificando notarialmente que los firmantes son verdaderamente propietarios y/o residentes del entorno mediato, si consienten el proyecto. De resultar negativo el consentimiento, la Municipalidad podría rechazar la solicitud de licencia.

Artículo 22. Infracciones a éste Reglamento.

Todas las actuaciones relacionadas con los proyectos, obras o actividades que se desarrollen o se pretendan desarrollar en el Cantón de Escazú, deberán ser integradas al paisaje del Cantón, conforme a las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, de modo que no afecten negativamente el carácter del lugar y no impidan la posibilidad de percibir sus recursos paisajísticos en cada una de las zonas de paisaje definidas en el artículo anterior.



Se entenderá que una actuación no está integrada en el paisaje y, consiguientemente, produce impacto paisajístico y visual cuando se den una o varias de las siguientes circunstancias:

- a. Incumple las Normas de Integración Paisajística que se hayan establecido oportunamente.
- b. Falta de adecuación a los instrumentos de gestión del paisaje que la Municipalidad haya elaborado dentro del marco del modelo de protección al paisaje (planes, estudio de paisaje, catálogos de paisaje, cartografía, unidades o zonas de paisaje, recursos paisajísticos, guías prácticas, o cualquier otro instrumento técnico-jurídico que resulte de la planificación del paisaje tanto de rango local como nacional).
- c) Bloquea o genera un efecto adverso sobre algún recurso paisajístico definidos, o daña o destruye recursos paisajísticos de valor bajo, medio, alto o muy alto.
- d) Disminuye la integridad en la percepción de un elemento del patrimonio cultural, o afecta negativamente su significado histórico.
- e) Difiere y contrasta significativamente del entorno donde se ubica y reduce el valor visual del paisaje por su extensión, volumen, composición, tipo, textura, color, forma, etc.
- f) Domina, alterando negativamente, la composición del paisaje o sus elementos percibidos desde un Punto de Observación Principal.
- g) Infringe total o parcialmente, cualquier otro instrumento técnico-jurídico de gestión del paisaje, o normativa de orden local o nacional que se dicte con ocasión de la gestión, ordenamiento, protección y control del paisaje.

Artículo 23. Sanciones.

El incumplimiento de las disposiciones de éste reglamento o de cualquiera de sus directrices o limitantes técnicas relacionadas con la aplicación y cumplimiento de de las normas técnico-jurídicas de gestión, ordenación, protección y control del paisaje y sus Anexos, se sancionará con la suspensión o derribo de la obra, o bien con la suspensión o revocatoria de cualquier autorización, permiso, aprobación, patente o cualquier otra licencia municipal, según corresponda, previo cumplimiento del debido proceso correspondiente, todo ello sin defecto de la responsabilidad administrativa, disciplinaria, civil o penal en que incurran los funcionarios públicos o administrados en la aplicación o cumplimiento de las mismas. En todo caso, la Administración Municipal podrá aplicar en cualquier momento las sanciones administrativas contempladas en el artículo 99 de la Ley Orgánica del Ambiente, N° 7554 del 4 de octubre de 1995 y sus reformas, ajustándose al procedimiento administrativo ordinario de la Ley General



de la Administración Pública, a la garantía constitucional del debido proceso y a los principios fundamentales que la integran.

Artículo 24. Incentivos.

La Municipalidad podrá aplicar una serie de incentivos como beneficio para aquellas personas físicas o jurídicas que apliquen las medidas de este reglamento en los siguientes casos:

1. Cuyas instalaciones, edificaciones o actividades que impactan el paisaje pero que se encuentren a derecho y deseen implementar las normas de textura, reflexión, iluminación, escala, vegetación y transformación, cumpliendo los requerimientos de este reglamento.
2. Presenten proyectos y desarrollen propuestas que puedan ser modelos a replicar en la armonización con el paisaje, dentro del marco del presente reglamento.
3. Desarrollen planes de recuperación del paisaje y exalten el significado de hitos y otros elementos del paisaje, dentro del marco de este reglamento.
4. Propongan programas y políticas para la protección, control y gestión del paisaje, mediante estudios técnicos y científicos, respetando la base conceptual de este reglamento.

Los incentivos serán determinados por la Municipalidad según sus capacidades financieras y legales.

Artículo 25. Transitorio Único.

Éste Reglamento entrará en vigencia en un plazo de tres meses contados a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

Publíquese.

Municipalidad de Escazú, San José a los...días del mes de... Del año 2009.