



**MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA
PLAN REGULADOR CANTONAL DE ALAJUELA**

REGLAMENTO GENERAL

AGOSTO, 2023



MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA REGLAMENTO GENERAL DEL PLAN REGULADOR

La Municipalidad de Alajuela en ejercicio de las competencias que establecen el artículo 169 de la Constitución Política, la Ley de Planificación Urbana N°4240 y sus reformas y la Ley N°7794 Código Municipal; y en concordancia con las disposiciones de la Ley Orgánica del Ambiente N°7554, de la Ley de Construcciones N°833, de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio N°7933, de la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos N°7779 y del Decreto Ejecutivo 25902-MIVAH-MP-MINAE, promulga el presente Reglamento General para su aplicación en todo el territorio cantonal.

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ámbito de Aplicación. Las disposiciones contenidas en los diferentes reglamentos del Plan Regulador de Alajuela serán de aplicación y acatamiento obligatorio para todas las fincas, construcciones, usos, actividades, obras y/o proyectos localizados dentro del cantón Central de Alajuela, cuya jurisdicción territorial ha sido establecida por medio del Decreto Ejecutivo N°29267-G y su delimitación en el Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT).

Artículo 2.- Carácter Normativo. Todas las disposiciones del Plan Regulador Cantonal de Alajuela son de acatamiento obligatorio para todas las personas físicas y jurídicas, públicas y privadas, salvo las excepciones contempladas en el ordenamiento jurídico nacional.

Artículo 3.- Administración. La administración y aplicación del Plan Regulador estará a cargo de la Dirección de Planeamiento y Construcción de Infraestructura de la Municipalidad de Alajuela, instancia que coordinará con las otras dependencias, direcciones, procesos y/o departamentos según sus funciones y competencia específicas.

Artículo 4.- Responsabilidad. 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 5.- Cumplimiento del Ordenamiento Jurídico. Además de las normas contenidas en el presente Plan Regulador, las personas físicas y jurídicas, públicas y privadas del Cantón de Alajuela, están obligadas al cumplimiento de toda la normativa vigente a nivel nacional.

Artículo 6.- Normas Supletorias. En todo aquello que no se encuentre regulado por el presente Plan Regulador en sus diferentes reglamentos, se aplicarán las normas y reglamentos de rango nacional, regional y/o local vigentes y vinculantes aplicables a la materia. Para estos procesos de integración normativa la Dirección del Proceso de Planeamiento y Construcción de Infraestructura podrá solicitar el criterio de la Comisión Técnica de Ordenamiento Territorial creada en este Reglamento; la resolución final de los procesos de integración normativa deberá ser tomada por el Concejo Municipal por vía de Acuerdo.



Artículo 7.- Interpretación Técnica. La interpretación técnica de las normas y contenidos del Plan Regulador de Alajuela será competencia de la Comisión Técnica de Ordenamiento Territorial (CTOT) creada por este Plan Regulador. La interpretación que realice la CTOT será elevada como recomendación al Concejo Municipal para su aprobación. Para realizar la interpretación deberán tener en cuenta la literalidad de la norma, lo establecido en los respectivos considerandos asociados a las regulaciones y los principios de la normativa de rango superior aplicable en la materia. La CTOT podrá realizar consultas a otras áreas de la administración así como a instituciones competentes, en caso de que lo consideren necesario para fundamentar o complementar sus recomendaciones.

Artículo 8.- Aplicación de los mapas oficiales y precisión cartográfica. Para la aplicación del Plan Regulador en sus componentes gráficos y para fines concretos de localización precisa de zonas, límites de zona, fincas, edificaciones y/o verificación de alineamientos, la Municipalidad podrá aplicar las siguientes disposiciones:

- a) De oficio o por solicitud del administrado, se procederá a la localización precisa de zonas, límites de zona, fincas, edificaciones y/o alineamientos utilizando como base la información derivada del Sistema de Catastro Municipal y complementariamente del Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT), así como los datos e información obtenida mediante trabajo de campo.
- b) Se emitirá un oficio con el levantamiento oficial de todas las variables asociadas al caso particular, entre ellas las coordenadas exactas en la proyección CRTM05, linderos del predio objeto de trámite, límites de zona, retiros, alineamientos, ubicación de estructuras, amarres con calle pública u otros elementos físicos de referencia, según corresponda.
- c) Como parte del oficio que cita el inciso anterior, el levantamiento oficial elaborado por la Municipalidad será la base oficial para precisar las disposiciones y aplicación de lo establecido en el Plan Regulador y sus diferentes componentes. Toda la información deberá constar para su registro oficial en el expediente físico y digital del caso.

Artículo 9.- Interés Público. Como parte de las acciones que considere necesarias o pertinentes para la debida implementación del Plan Regulador y sus Reglamentos, la Municipalidad podrá adquirir terrenos siempre y cuando se declare de previo bien de utilidad o de interés público, de conformidad con lo establecido en el Código Municipal Ley N°7794 y sus reformas, así como en la Ley de Expropiaciones N°7495 y sus reformas.

Artículo 10.- Financiamiento y SPEM. Los fondos que la Municipalidad requiera para el cumplimiento de las disposiciones derivadas del Plan Regulador podrán provenir del presupuesto municipal, de empréstitos o de donaciones, en todos los casos destinados a la adquisición de inmuebles destinados al uso público, conforme a las disposiciones legales establecidas en el Código Municipal Ley N°7794 y sus reformas. De igual manera y en concordancia con lo establecido en la Ley N°8828 y sus reformas, podrá la Municipalidad constituir sociedades públicas de economía mixta (SPEM) como parte de los mecanismos disponibles para el desarrollo de proyectos o inversiones asociadas al cumplimiento o implementación del Plan Regulador.

Artículo 11.- Divulgación del Plan Regulador: Para la implementación y ejecución de las disposiciones establecidas en el Plan Regulador la Municipalidad podrá publicitar su contenido por medios idóneos en todo el Cantón, facilitando con ello la participación ciudadana en la fiscalización y en el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el mismo.



Artículo 12.- Plazos: Los plazos máximos para la resolución de permisos y/o licencias serán los establecidos por la Ley General de Administración Pública N°6227 y sus reformas y en cumplimiento de la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos #8220 y sus reformas.

CAPÍTULO 2 LA COMISIÓN TÉCNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 13.- Creación. Se constituye como parte de la Municipalidad de Alajuela la Comisión Técnica de Ordenamiento Territorial (*en adelante CTOT*), como una instancia técnica para la interpretación de las disposiciones del plan regulador; para el análisis y trámite de proyectos específicos a la luz de las normas cantonales de control urbano; y para la planificación estratégica y ejecución de los planes, programas y proyectos derivados del Plan Regulador.

Artículo 14.- Objetivo de la CTOT. Se establecen los siguientes objetivos para la CTOT:

- a) Analizar de manera integral y colegida las obras, actividades o proyectos de naturaleza compleja o especial que se propongan dentro del territorio cantonal.
- b) Interpretar técnicamente las disposiciones del Plan Regulador a la luz de obras, actividades o proyectos específicos y dictaminar sus recomendaciones para resolución del Concejo Municipal.
- c) Dictaminar recomendaciones al Concejo Municipal relativas a la aplicación de los reglamentos del Plan Regulador.

En el desarrollo de sus labores la CTOT funcionará en apego estricto de las competencias que le sean asignadas en este Reglamento y constituirá una instancia técnica de apoyo para la Dirección de Planeamiento y Construcción de Infraestructura en la toma de decisiones relativas a la administración del Plan Regulador.

Artículo 15.- Integración de la CTOT. Esta Comisión estará constituida de la siguiente manera:

- a) Un (1) representante del proceso Planeamiento y Construcción de Infraestructura, quien además presidirá la Comisión.
- b) Un (1) representante del área de Hacienda.
- c) Un (1) representante del área de Desarrollo Social.
- d) Un (1) representante de la Unidad Técnica de Gestión Vial.
- e) Un (1) representante del área de Acueducto y Saneamiento.
- f) Un (1) representante del área de Gestión Ambiental.
- g) Un (1) representante del área de Planificación Urbana.
- h) Un (1) representante del área de Control Constructivo.
- i) Un (1) representante del área de Asesoría Jurídica.

Cuando la CTOT lo requiera podrá solicitar a la Administración la integración de representantes de cualquier otra instancia municipal para el análisis de casos específicos, así como la asesoría interna o externa especializada o experta que a criterio de la Comisión se necesaria para el análisis y resolución de casos específicos.



Artículo 16.- Nombramiento de la CTOT: La Alcaldía Municipal será la responsable de nombrar a los diferentes miembros permanentes que integren la CTOT y serán los coordinadores de cada una de las áreas señaladas en el artículo 15. Los miembros que integren la CTOT no devengarán dieta, no obstante, si corresponderá el pago de honorarios en el caso de asesores externos especializados o expertos, cuando corresponda.

Artículo 17.- Servicio de Asistencia de la CTOT. La CTOT asistirá en las decisiones al Proceso de Planeamiento y Construcción de Infraestructura en lo que se refiera a la implementación Plan Regulador. La CTOT brindará un informe anual de labores al Concejo Municipal con el detalle de las actividades y procesos desarrollados durante cada periodo.

Artículo 18.- Funciones. Las funciones de la CTOT serán:

- a) Brindar apoyo a la Dirección de Planeamiento y Construcción de Infraestructura en el análisis de obras, actividades o proyectos especiales o de naturaleza compleja que se propongan dentro del territorio cantonal, con el objeto de facilitar una gestión y tramitación eficaz, eficiente y conforme con las disposiciones del plan regulador y otra normativa vigente. Em el ejercicio de coordinar la administración del Plan Regulador con las otras instancias municipales competentes, la Dirección de Planeamiento y Construcción de Infraestructura determinará cuales son los proyectos que por su naturaleza compleja deberán ser objeto del análisis por parte de la CTOT.
- b) Brindar apoyo a la Dirección de Planeamiento y Construcción de Infraestructura en la discusión y análisis integral de obras o proyectos localizados en zonas especiales así establecidas en el Reglamento de Zonificación, con el objeto de facilitar una tramitación y gestión eficaz, eficiente y conforme con las disposiciones del plan regulador y otra normativa vigente.
- c) Interpretar las disposiciones del Plan Regulador contenidas en los diferentes reglamentos y dictaminar las recomendaciones para conocimiento y resolución por parte del Concejo Municipal.
- d) Recomendar la integración de otras normas jurídicas vigentes de orden local, regional o nacional, para la resolución de procesos no contemplados en el Plan Regulador y dictaminar lo correspondiente para conocimiento y resolución por parte del Concejo Municipal.
- e) Dictaminar recomendaciones, a solicitud del Concejo Municipal, de la Alcaldía Municipal o de interesados, relativas a la viabilidad técnica y/o legal de:
 1. Requerimientos o solicitudes de usos del suelo no contemplados en el Reglamento de Zonificación.
 2. Requerimientos o propuestas de sistemas o modelos para fraccionamiento o urbanización de terrenos no contemplados en los reglamentos del Plan Regulador.
 3. Requerimientos o propuestas de renovación, regeneración, rehabilitación o remodelación urbana, no contemplados en los reglamentos del Plan Regulador.
 4. Requerimientos o propuestas de diseño arquitectónico, diseño bioclimático, diseño vial o sistemas tecnológicos novedosos para el cumplimiento de las disposiciones del Plan Regulador.



Los dictámenes con las recomendaciones correspondientes serán elevados por la CTOT al Concejo Municipal para su conocimiento y resolución.

- f) Discutir y analizar, a solicitud del Concejo Municipal o de la Administración, la factibilidad técnica de propuestas de desarrollo de proyectos de interés público y dictaminar las recomendaciones correspondientes.
- g) Fiscalizar la correcta implementación de las disposiciones del Plan Regulador por medio de los diferentes reglamentos.
- h) Analizar la problemática referente al desarrollo del cantón, en lo que respecta a la planificación y ordenamiento del territorio.
- i) Emitir recomendaciones al Concejo Municipal para la ejecución de modificaciones, suspensiones o derogaciones, totales o parciales, al Plan Regulador. Dichas recomendaciones deberán ser técnica y jurídicamente fundamentadas y cumplir con las disposiciones del 17 de la Ley N°4240.

Artículo 19.- Procedimientos Operativos Generales. La CTOT operará de conformidad con las siguientes disposiciones generales:

- a) Sesionará ordinariamente una vez cada quince días y, extraordinariamente, podrá programar sesiones adicionales con el fin de cumplir de manera eficaz, eficiente y oportuna sus funciones. La convocatoria y ejecución de las sesiones de la CTOT será coordinada por el Proceso de Planificación y Construcción de Infraestructura de la Municipalidad
- b) Designará un día hábil durante las dos primeras semanas del mes de enero para realizar su primera sesión del año. La convocatoria a cada sesión será realizada con un mínimo de veinticuatro horas de antelación
- c) Designará, a partir de la primera sesión y posteriormente de manera anual, al secretario (a) para el cumplimiento de estas funciones, en coordinación con la Secretaría de Comisiones de la Municipalidad de Alajuela.
- d) Discutirá y analizará en cada sesión cada uno de los temas incluidos en la agenda. Para fundamentar su criterio la CTOT podrá solicitar información del expediente administrativo municipal, o bien solicitar la información o asistencia a otras instituciones públicas y/o asesores externos.
- e) En atención a los acuerdos del Concejo Municipal o solicitudes de la Alcaldía Municipal, la CTOT expondrá y explicará sus dictámenes con el objeto de coadyuvar a la institución en la toma de decisiones.
- f) Las actas y los dictámenes elaborados por la CTOT serán firmados por el presidente y notificados por el secretario (a) a la instancia que corresponda.
- g) Preparará anualmente un informe de labores que será firmado por todos sus miembros y entregado a la Administración para la evaluación que corresponda.



Artículo 20.- Funciones del Presidente. Serán funciones de la persona que presida la CTOT las siguientes:

- a) Será responsable de la coordinación de todas las actividades de la Comisión.
- b) Dirigirá las sesiones de la Comisión.
- c) Elaborará la agenda de las sesiones y ejercerá el control de su cumplimiento durante cada sesión.
- d) Realizará la convocatoria a cada uno de los miembros, permanente y temporales. El aviso de convocatoria a sesión deberá contener como mínimo la indicación del lugar y fecha de la sesión, los temas incluidos en la agenda, así como indicar cuando los asuntos a discutir se circunscriban a un distrito determinado.
- e) Someterá a votación la alteración del orden de la agenda con el fin de incluir temas adicionales no previstos y que representen una prioridad a criterio de los miembros de la CTOT, por solicitud de la Administración o del Concejo Municipal. La alteración del orden del día podrá modificarse mediante acuerdo aprobado por dos terceras partes de los miembros presentes, en concordancia con las disposiciones que señala el Código Municipal Ley N°7794.

CAPÍTULO 3

LA COMISIÓN ESPECÍFICA DEL PLAN REGULADOR

Artículo 21.- Creación. Se constituye como parte de la Municipalidad de Alajuela la Comisión Específica del Plan Regulador (*en adelante CEPR*), como el órgano especializado de planificación local establecido en el artículo 59º de la Ley de Planificación Urbana N°4240.

Artículo 22.- Objetivo de la CEPR. Esta Comisión se establece con los siguientes objetivos:

- a) Fiscalizar el cumplimiento estricto y oportuno de las disposiciones contenidas en los diferentes reglamentos del Plan Regulador.
- b) Fiscalizar los procesos de modificación y/o actualización del Plan Regulador.
- c) Recibir y analizar las propuestas que se presenten para la modificación, actualización y derogación, parcial o total, del Plan Regulador.
- d) Analizar y recomendar la firma de convenios intermunicipales para la ejecución conjunta de procesos de planificación u ordenamiento de los territorios.

Artículo 23.- Integración de la CEPR. Esta Comisión estará constituida de la siguiente manera:

- a) Dos regidores representantes del Concejo Municipal.
- b) Dos vecinos representantes de la sociedad con amplio conocimiento de la temática propia de esta Comisión, conforme al artículo 49 del Código Municipal.
- c) Tres funcionarios municipales representantes de las áreas de Planeamiento y Construcción, Atracción de Inversiones y Asesoría Legal.
- d) Dos representantes del sector industria y comercio, designado por la Cámara de Comercio, Industria, Turismo y Agricultura de Alajuela.



Cuando la CEPR lo requiera podrá solicitar al Concejo Municipal la integración de representantes de otros sectores o instancias para el análisis de temas específicos. Podrá también solicitar la contratación de servicios de asesoría interna o externa especializada o experta que a criterio de la Comisión se necesaria para el análisis y resolución de casos específicos.

Artículo 24.- Nombramiento de Miembros. Los miembros de la comisión serán nombrados por el Concejo Municipal por vía de Acuerdo. Los miembros que integren la CEPR no devengarán dieta, no obstante, si corresponderá el pago de honorarios en el caso de las contrataciones administrativas de asesorías externas, especializadas o expertas.

Artículo 25.- Funciones. Las funciones de la CTOT serán:

- a) Preparar el plan regulador y/o sus diferentes contenidos.
- b) Revisar y analizar las propuestas de actualización, modificación o derogación del plan regulador y dictaminar las recomendaciones respectivas para conocimiento y resolución del Concejo Municipal.
- c) Ejecutar valoraciones específicas de diferentes disposiciones del Plan Regulador durante su etapa de implementación y dictaminar las recomendaciones correspondientes para conocimiento y resolución del Concejo Municipal.
- d) Coordinar el cumplimiento de las disposiciones del artículo 17º de la ley de Planificación Urbana N°4240 para la implementación del plan regulador o cualquiera de sus partes.
- e) Emitir criterio técnico y jurídico para conocimiento del Concejo Municipal, respecto a la contratación de estudios o proyectos para el plan regulador y sobre la ejecución de proyectos derivados del plan regulador.
- f) Coordinar reuniones con el Gobierno Central, instituciones cantonales, o Comisiones del Plan Regulador de los cantones vecinos, con el fin de tratar temas específicos relativos al ordenamiento territorial o la planificación urbana cantonal.
- g) Los demás deberes que expresamente señalen el Código Municipal Ley N°7794, la Ley de Planificación Urbana N°4240, los reglamentos internos de la Corporación Municipal y demás legislación aplicable.

Artículo 26.- Procedimientos Operativos Generales. La CEPR operará de conformidad con las siguientes disposiciones:

- a) Las sesiones de la Comisión serán públicas.
- b) Sesionará ordinariamente una vez cada quince días y, extraordinariamente podrá programar sesiones adicionales con el fin de cumplir de manera eficaz, eficiente y oportuna sus funciones.
- c) Las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Comisión se llevarán a cabo en la sede de la Municipalidad. Mediante acuerdo tomado por mayoría simple se determinará la hora y el día de las sesiones ordinarias, lo cual será comunicado oportunamente al Concejo Municipal. A solicitud del Presidente o de la mayoría simple de la Comisión, se podrá convocar a las sesiones extraordinarias como mínimo 24 horas de anticipación, cuando el tema a tratar lo requiera.
- d) Las sesiones de la Comisión deberán iniciarse dentro de los quince minutos siguientes a la hora señalada, conforme el Reloj del local donde se lleve cabo la sesión. En el caso de que pasados quince minutos no hubiere quórum, se realizará una segunda convocatoria treinta minutos después de la primera convocatoria con los integrantes presentes y los acuerdos que se tomen no quedarán en firmes y tendrán que ratificarse en la siguiente sesión.



- e) El quórum para las sesiones será la mitad más uno de sus integrantes, nombrados según el artículo primero de este reglamento, quienes deberán encontrarse presentes para el análisis de los temas, de lo contrario se romperá el quórum. En ese caso, no podrá continuarse con el conocimiento de los asuntos.
- f) Las sesiones se desarrollarán cumpliendo el siguiente orden:
 1. Comprobación del quórum.
 2. Lectura y aprobación del acta anterior.
 3. Correspondencia.
 4. Estudios técnicos que atañen a la Comisión.
 5. Mociones o iniciativas de los integrantes de la Comisión.
 6. Informes de las dependencias administrativas de la Municipalidad, u otras instituciones.
- g) Se podrá terminar la sesión sin que sea necesario analizar todos los puntos de la agenda, mediante acuerdo tomado por mayoría simple de sus integrantes, quedando los pendientes para la próxima sesión.
- h) Los acuerdos de la Comisión se harán por mayoría simple, es decir, por votación de la mitad más uno de los integrantes presentes.
- i) Se designará, a partir de la primera sesión y posteriormente de manera anual, a la persona que ejercerá la presidencia de la Comisión y para el cumplimiento de las funciones establecidas en el presente Reglamento.
- j) Se designará, a partir de la primera sesión y posteriormente de manera anual, al secretario (a) para el cumplimiento de estas funciones, en coordinación con la Secretaría de Comisiones de la Municipalidad de Alajuela.
- k) Se discutirá y analizará en cada sesión cada uno de los temas incluidos en la agenda.
- l) Expondrá y explicará sus dictámenes ante el Concejo Municipal con el objeto de coadyuvar en la toma de decisiones relativas a la materia del plan regulador.
- m) Preparará anualmente un informe de labores que será firmado por todos sus miembros y entregado a la Administración para la evaluación que corresponda.

CAPÍTULO 4 GESTIÓN DEL RECURSO HÍDRICO

Artículo 27.- Creación. A partir del presente Reglamento se crea el Área de Proceso denominada Gestión del Recurso Hídrico (PGRH) como parte de la estructura administrativa de la Municipalidad de Alajuela.



Artículo 28.- Objetivo. El Proceso Gestión del Recurso Hídrico tiene como objetivo dirigir y coordinar todas las acciones relacionadas con la protección, conservación, producción, aprovechamiento y gestión del recurso hídrico cantonal, incluyendo la investigación y desarrollo tecnológico para las diferentes etapas del ciclo hidrológico.

Artículo 29.- Integración. El PGRH estará integrado por las áreas del Acueducto Municipal, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial, abarcando así las diferentes actividades que comprenden la gestión del recurso hídrico cantonal. Asimismo, integrará la coordinación entre la Dirección de Aguas, el Juez de Aguas, las asociaciones administradoras de acueductos rurales (ASADAS), las sociedades de usuarios, el Área de Conservación Cordillera Volcánica Central, el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados y el Servicios Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento. A partir de la entrada en vigor del presente Plan Regulador, la Municipalidad tendrá un periodo de seis meses calendario para aprobar por vía de Acuerdo Municipal y publicar el reglamento de procedimientos para el PGRH.

Artículo 30.- Funciones. El PGRH tendrá funciones específicas relacionadas con la gestión del recurso hídrico cantonal en todo su ciclo:

- a) La conservación y protección de los territorios del cantón necesarios para la producción y recarga acuífera del recurso hídrico.
- b) La conservación de la cobertura forestal, el retiro de construcciones y la prevención de la contaminación en las áreas de protección de los cauces de dominio público.
- c) El aprovechamiento, almacenamiento y distribución eficiente y oportuna del recurso hídrico para consumo humano y las actividades productivas.
- d) El tratamiento y la reutilización de las aguas residuales producidas en el Cantón.
- e) El control, el aprovechamiento y la conducción de las aguas de escorrentía superficial.
- f) El monitoreo de la producción de agua a nivel cantonal, de la recarga acuífera, de la escorrentía superficial y de la calidad de las aguas dentro del territorio cantonal.
- g) La gestión constante de acciones estratégicas para optimizar la gestión del recurso hídrico cantonal.
- h) La coordinación de acciones relativas al recurso hídrico entre las instancias cantonales y nacionales.

CAPÍTULO 4 INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 31.- Infracciones. Se considerará como infracción cualquier tipo de incumplimiento a las regulaciones contenidas en los reglamentos que conforman el presente Plan Regulador, así como los incumplimientos a las demás normas vigentes en la materia, en los casos en los que así se tipifique.

Artículo 32.- Sanciones. La Municipalidad de Alajuela está facultada para imponer las sanciones administrativas establecidas en el marco legal vigente. Toda contravención a los Reglamentos del Plan Regulador que sea cometida por el profesional responsable de un proyecto, el propietario del proyecto, por sus representantes legales, cuando se trate de una sociedad, o por cualquier administrado en general, será sancionada de la siguiente manera:



- a) **Suspensión de Obra:** Procederá con toda obra que se ejecute en contravención de la zonificación establecida o por incumplimiento de los requisitos de orden técnico y administrativos exigidos para la misma, pudiendo disponer para estos efectos del auxilio de la fuerza pública. La misma se mantendrá en todos sus efectos hasta tanto el infractor no se ajuste o cumpla las previsiones normativas comprendidas en el presente reglamento o las disposiciones aplicables al caso concreto.
- a) **Clausura de Establecimiento:** Cuando la Municipalidad constate la operación ilegal de actividades o establecimientos o el desarrollo de actividades en condición de uso no conforme o no permitido, se procederá al cierre definitivo del establecimiento. Cuando se trate de actividades dentro de usos permitidos que no cuenten con el permiso de funcionamiento, se procederá al cierre temporal del establecimiento, hasta que cumpla con el trámite respectivo y cancele la multa establecida por la Ley de Construcciones N°833 y sus reformas.
- b) **Demolición:** Procederá en caso de construcciones no autorizadas por la Municipalidad, así como en casos de riesgo a la seguridad de las personas y/o bienes, técnicamente comprobado por la Unidad de Urbanismo debido a la naturaleza o estado de una construcción. La Municipalidad ejecutará la demolición siguiendo el debido proceso y/o mediante orden judicial, previa valoración de dicha circunstancia, ordenar la demolición o destrucción de la obra por cuenta y cargo del infractor. En caso de recurrencia, la Municipalidad podrá realizar dicha acción con personal municipal y proceder ejecutoriamente al cobro de los costos o gastos incurridos.

Artículo 33.- Notificación Interinstitucional de las Sanciones. La Municipalidad de Alajuela deberá comunicar a las instituciones públicas competentes en las áreas de tránsito, salud, ambiente, u otras, el incumplimiento de las normas referentes a estas materias, a efectos de coordinar la aplicación de las respectivas sanciones administrativas a que se hagan acreedores los particulares.

Artículo 34.- Denuncias. Toda la comunidad, colectiva o individualmente, queda legitimada para plantear la denuncia ante la instancia correspondiente, según lo determinen las leyes o reglamentos, cuando la actividad desempeñada en un establecimiento o local no pueda ser efectuada sin causar molestias al vecindario, en violación a las normas del presente Reglamento.

Artículo 35.- Denuncia Judicial. La Municipalidad de Alajuela está obligada a poner en conocimiento de las autoridades judiciales a los infractores de normas que resulten acreedores de las sanciones civiles y penales, contempladas en el ordenamiento jurídico costarricense.

Artículo 36.- Sanciones a funcionarios. Las personas funcionarias a quienes, previa realización del proceso administrativo correspondiente, se les acredite la responsabilidad por el incumplimiento de las normas contenidas en el Plan Regulador Cantonal de Alajuela, serán merecedoras de las sanciones administrativas, disciplinarias, civiles y penales contemplados en el ordenamiento jurídico costarricense. En el momento que la Municipalidad de Alajuela 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 proceso administrativo correspondiente.



Artículo 37.- Recursos. Toda resolución que dicten las dependencias de la Municipalidad de Alajuela en lo relativo a los reglamentos contenidos en el presente Plan Regulador, tendrá los recursos que establece la Ley N° 7794, Código Municipal y sus reformas, todos los cuales deberán ser interpuestos con las formalidades y plazos que ahí se indican.

Artículo 38.- Derogaciones: Se deroga toda la normativa que se oponga o contradiga el presente reglamento.

Artículo 39.- Vigencia: El presente reglamento rige a partir de su aprobación y publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

Transitorio Primero. La designación de los primeros integrantes de la CTOT deberá realizarse dentro del primer mes siguiente a la entrada en vigor del presente Plan Regulador. La primera sesión de la CTOT deberá realizarse como máximo, quince días naturales posteriores a la notificación de la designación como miembros de la comisión, a todos sus integrantes.

Transitorio Segundo Los permisos y/o licencias otorgadas por la Municipalidad antes de la vigencia del presente Plan Regulador, mantendrán la vigencia originalmente establecida por la administración para iniciar las labores autorizadas. Una vez vencido el plazo que corresponda sin haber iniciado las actividades o labores autorizadas, deberá iniciarse un nuevo trámite mediante el cual las obras, actividades o proyectos se ajusten a las normas del presente Plan Regulador y sus Reglamentos.