

REGLAMENTOS
MUNICIPALIDADES
MUNICIPALIDAD DE ALAJUELITA

**PLAN REGULADOR DEL CANTÓN
DE ALAJUELITA**



Diciembre 2025

PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE ALAJUELITA

EQUIPO HUMANO DE TRABAJO

Autoridades Municipales



- Sra. Ma. del Rosario Siles Fernández, Alcaldesa
- Sr. Henry Salazar Quesada, Presidente Concejo M.
- Lic. Modesto Alpízar Luna, Ex Alcalde

Coordinadores



- Ing. Jaime Casasa Vargas, Coordinador Técnico
- Sra. Liliana Vargas Guillén, Coordinadora Administrativa.

Equipo Técnico



- Ing. Jaime Casasa Vargas, Director de Planificación Urbana
- Arq. Carolina Vega Abarca, Valoración Bienes Inmuebles
- Ing. Luis Fernando Cambroner Gamboa, U.T.G.V.
- Lic. Juan Manuel Picado Pérez, Planificador Municipal
- Licda. Teresita Zúñiga Jiménez, Comunicadora Municipal
- Licda. Patricia Sandoval Tencio, Asesora Legal
- Bio. Johana Ávila Vargas, Gestora Ambiental
- Sr. Alexander Mora Piedra, Topógrafo Municipal
- Sra. Liliana Vargas Guillén, Asistente Gestión Ambiental

Empresa Consultora



- ECOPLAN Arq. Victor Arroyo Calderón

Sociedad Civil



- | | |
|------------------------|----------------------|
| •Sra. Elizabeth Campos | Sr. Pablo Durán |
| •Sr. Cesar Díaz | Sr. Fernando Ramírez |
| •Sra. Ma.Teresa Mena | Sr. Juan Solano |
| •Sra Jenny Castro | Sr. Edwin Leiva |
| •Sr. Gerardo Castillo | |

El Plan Regulador del cantón de Alajuelita, cantón N°10 de la Provincia de San José fue aprobado por el INVU mediante el oficio DU-396-12-2024 de fecha 13 de diciembre de 2024. El Concejo Municipal de Alajuelita en la sesión Ordinaria N°69 de fecha 23 de setiembre de 2025, aprueba la adopción del Plan Regulador y su publicación en La Gaceta.

Alajuelita 28 de octubre de 2025

MA-CM-0000171-2025

Señora.

Rosario Siles Fernández

Alcalde Municipal

Jonathan Arrieta Ulloa

Vicealcalde municipal.

Ing. Jaime Casasa, M.Sc.

Director de Desarrollo Urbano

Gestión De Desarrollo Urbano

Licenciada

Patricia Sandoval T

Departamento Legal

Asunto: Traslado de aprobación moción de fondo, del Plan Regulador para el Cantón de Alajuelita.

Estimados señores.

Reciban un respetuoso saludo del Concejo Municipal de Alajuelita. Para su conocimiento y fines consiguientes, me permito transcribirle el acuerdo. Tomado por el Concejo Municipal de Alajuelita en sesión Ordinaria 69 de fecha martes 23 de setiembre de 2025 Y se transcribe textual.

Art. XI Mociones.

Se presenta la siguiente moción

Por tanto, se mociona para que el Concejo Municipal del Cantón de Alajuelita acuerde:

Uno, solicitar al señor Henry Salazar Quezada en su calidad y potestad de presidente del Concejo Municipal, retrotraer al seno del Concejo Municipal el plan regulado y sus reglamentos de desarrollo urbano aprobados por el Instituto Nacional de Vivienda Y Urbanismo, mediante resolución número UCTOT-IN-029. **Dos**, la adopción formal y publicación del plan regulador y los reglamentos de desarrollo urbano aprobados por el INVU, mediante la resolución número UCTOT-IN-029. Asimismo, se recomienda a la Administración Municipal desarrollar un plan de socialización que incluya charlas y talleres en todo el cantón. **Tres**, autorizar a la alcaldía para realizar los trámites necesarios para la publicación obligatoria de dicho plan y sus reglamentos en el Diario Oficial la Gaceta, de modo que entren en rigor y sean de acatamiento obligatorio dentro del área de planificación del cantón de Alajuelita. **Cuatro**, acordar que, desde la fecha de la adopción, posteriormente se procederá a nombrar la Comisión del plan regulador, para que se dedique a la revisión del plan en vigencia, según lo establecido en los artículos 59 y 60 de la ley de planificación urbana número 4240 y el criterio de la Procuraduría General de la República, PGR-C-249-2024 de fecha 28/10/2024. Que de manera paralela se inicie con la formulación del reglamento que regulará el funcionamiento y pormenores de la Comisión para su correcto desempeño, junto con los demás

procesos relevantes para la aplicación del plan regulador. **SEIS** instruir a la Alcaldía Municipal para que por medio del departamento de planificación urbana ponga a disposición de la ciudadanía de Alajuelita y sus organizaciones sociales y comunales, y demás fuerzas vivas del cantón, un proceso de evacuación de consultas sobre el plan regulador por medio del WhatsApp 7075-0150 y al correo de Fallas@munialajuelita.go.cr. Atentamente, Alex Reyes Gómez, Regidor propietario.

Se somete a votación la anterior moción

Acuerdo 11.02 moción presentada por el Regidor Alex Reyes Gomez. “La adopción formal del plan regulador y los reglamentos de desarrollo urbano del cantón de Alajuelita”

Se somete a votación

Laura Arauz Tenorio positivo, Alex Reyes Gómez positivo, Grettel Murillo Quirós positivo, Henry Salazar Quesada positivo, Patricia Guido Chinchilla positivo, José Páez Zúñiga negativo Leyda Badi-
dilla Sánchez negativo, **APROBADO POR MAYORÍA** de votos, dos en contra de los regidores Badi-
lla Sánchez, Páez Zuñiga.

Por lo tanto, se aprueba la moción en todos sus extremos, según el, por tanto, como se indica en esta moción

Se somete a votación, aplicar el art.45 de CM. Para la Firmeza

Laura Arauz Tenorio positivo, Alex Reyes Gómez positivo, Grettel Murillo Quirós positivo, Henry Salazar Quesada positivo, Patricia Guido Chinchilla positivo, José Páez Zúñiga negativo Leyda Badi-
dilla Sánchez negativo, **APROBADO POR MAYORÍA** de votos, dos en contra de los regidores Badi-
lla Sánchez, Páez Zuñiga.

Sin otro particular y agradeciéndole de antemano la atención a la presente, soy de Ustedes, atenta y segura servidora, por la Municipalidad de Alajuelita.

EMILITA
MARTIN
EZ MENA
(FIRMA)
Firmado
digitalmente por
EMILITA
MARTINEZ MENA
(FIRMA)
Fecha: 2025.10.28
17:09:25 -06'00'

Emilia Martínez Mena

Secretaria

Concejo Municipal

REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO

MARIA DEL
ROSARIO SILES
FERNANDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por MARIA DEL ROSARIO
SILES FERNANDEZ
(FIRMA)
Fecha: 2025.01.30
10:40:33 -06'00'

Rosario Siles Fernández
Alcaldesa Municipal



Jaime Casasa Vargas
Director de Planificación Urbana

Firmado digitalmente por
JAIME EDUARDO CASASA
VARGAS (FIRMA)
Fecha: 2025.01.29 12:12:41
-06'00'

HILDA MARTHA CARVAJAL BONILLA (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-07-0136-0610.
Fecha declarada: 31/01/2025 12:19:35 PM
Esta es una representación gráfica únicamente,
verifique la validez de la firma.

ENERO, 2025

Tabla de contenido

REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO EN EL CANTÓN DE ALAJUELITA	3
Capítulo 1. Objetivos y clasificación de los suelos y los tipos de usos del suelo	3
Artículo 1. Objetivos.....	3
Artículo 2. Tipos de Usos del Suelo:	3
Artículo 3. Tipos de usos del Suelo según la actividad por realizar:.....	4
Artículo 4. Clasificación de los tipos de Uso de Suelo	5
4.1 Zonas para los usos residenciales.....	5
4.2 Zonas para los Usos Mixtos, Comerciales e Industriales.	6
4.4 Uso recreativo y zona verde de parques	6
4.5 Zona Agroforestal	6
4.6 Zona Agroturística.	6
4.7 Áreas de protección.....	7
Capítulo 2. Justificación de la propuesta de Zonificación de los Usos del Suelo.....	7
Capítulo 3. Descripción de las zonas de usos y sus parámetros.	8
Artículo 5. Zonas de uso residencial.....	8
5.1. Zona residencial baja densidad (ZRBD)	8
5.2 Zona residencial media densidad (ZRMD)	9
5.3 Zona residencial alta densidad (ZRAD).....	9
Artículo 6. Zonas mixta, comercial e industrial.	9
Artículo 7. Zona Institucional (ZIS).....	11
Artículo 8. Zonas Recreativa (ZRE)	12
Artículo 9. Zona Verde de Parque (ZVP)	13
Artículo 10. Zona agrícola (ZAG).....	13
Artículo 11. Zona Agroforestal (ZAF)	13
Artículo 12. Zona Agroturística (ZAT)	14
Artículo 13. Zonas de Protección Especial (ZPE)	14
Artículo 14. Zona de Protección Hídrica (ZPH).....	15
Artículo 15. Zona Protectora Cerros de Escazú (ZPCE)	15
Artículo 16. Zona de Amortiguamiento (ZAM)	16
Artículo 17. Máquinas de juego y azar.	16
Artículo 18. Disposiciones finales	16

REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO EN EL CANTÓN DE ALAJUELITA

Capítulo 1. Objetivos y clasificación de los suelos y los tipos de usos del suelo

Artículo 1. Objetivos.

Los objetivos urbanísticos que se persiguen con la zonificación del uso del suelo son los siguientes:

- 1) Establecer los diferentes tipos de uso del suelo de acuerdo con la naturaleza y utilidad de éste.
- 2) Delimitar el uso de la tierra con el fin de orientar el desarrollo y crecimiento ordenado de las diferentes actividades que se realicen y se lleven a cabo en los próximos años en la tierra urbanizada y urbanizable del cantón.
- 3) Lograr una mejor integración de los diferentes tipos de usos del suelo y consecuentemente obtener un desarrollo equilibrado del cantón.
- 4) Mantener un mejor equilibrio entre el medio ambiente y la urbanización.
- 5) Regular la intensidad con que las diferentes obras, actividades y proyectos se desarrollarán en el suelo urbanizado y urbanizable.
- 6) Lograr un mejor balance entre el uso del suelo propuesto y la infraestructura existente.
- 7) Regular las diferentes obras, actividades y proyectos que se desarrollan en el Cantón y contribuir a la consolidación de las diferentes áreas de crecimiento urbano, de acuerdo con su vocación, uso predominante y funcionalidad del territorio.

Artículo 2. Tipos de Usos del Suelo:

- a) **Suelo Urbanizado:** Todo aquel suelo que ya ha sido transformado por contar con la infraestructura construida tales como: vialidad con los acabados predominantes de la localidad, redes de distribución de agua potable, de alcantarillado pluvial y de evacuación de aguas negras (cuando exista el servicio) postes y tendido eléctrico o electrificación subterránea entre otros.
- b) **Suelo Urbanizable:** Aquel suelo destinado en este Plan Regulador como área a transformar en nuevos desarrollos urbanos. Todo desarrollo de urbanización o fraccionamiento en suelo no urbanizado debe considerar la construcción de la infraestructura urbana necesaria para poder llevarlo a cabo.
- c) **Suelo No Urbanizable:** El suelo que, por razones ambientales, agrícolas, forestales, hídricas y cualquier otra restricción impuesta en este Plan Regulador o alguna Ley en particular no está destinado al desarrollo urbanístico.

En el suelo no urbanizable se permitirá aquel tipo de obra, actividad o proyecto cuya finalidad sea la preservación, el mejoramiento paisajístico, la protección agrícola, la conformación de áreas verdes y la mitigación del riesgo por amenaza natural o tecnológica, con excepción de lo señalado en este reglamento.

Se permitirá la protección de la propiedad privada por medio de tapias o cercas.

- d) **Suelo Rural disperso con potencial urbanizable:** suelos con factibilidad de urbanizarse en sectores dispersos del cantón.

Artículo 3. Tipos de usos del Suelo según la actividad por realizar:

Con el propósito de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el territorio del cantón, consolidando ciertos usos y actividades y protegiendo de otras que resulten molestas o incompatibles, el uso de la tierra se clasifica en los siguientes tipos:

3.1. Usos conformes. Son todas aquellas actividades y obras de edificación acordes o permitidos sin ninguna condición o restricción con los requisitos y lineamientos de este Plan Regulador en una determinada zona. Ver Anexo 2, Tabla de usos, los indicados con SI.

3.2. Usos no conformes. Son todas aquellas actividades y obras de edificación que no son permitidas en determinadas zonas, por no cumplir con los requisitos y lineamientos del Plan Regulador. Ver Anexo 2, Tabla de usos, los indicados con NO.

3.3. Usos no conformes tolerados. Son todas aquellas actividades y obras de edificación existentes a la fecha de entrada a regir de este Plan Regulador, pero que no son compatibles con sus requisitos y lineamientos.

La declaratoria de uso no conforme tolerado procederá para todas aquellas actividades y obras de edificación que no siendo conformes están en alguno de los siguientes casos:

- a) Cuando exista patente vigente para la actividad solicitada y permiso de construcción otorgado formalmente por la municipalidad.
- b) Son obras declaradas como patrimonio arquitectónico.
- c) Existencia de un documento de Uso del Suelo que durante su vigencia haya servido de base para la elaboración de los planos constructivos que cuenten con el sello de autorización de cualquiera de las siguientes instituciones: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Ministerio de Salud e Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- d) Actividad profesional liberal existente que no requiere de patente comercial, siempre y cuando se desempeñe como persona física, de manera personal, e independiente aún y cuando se encuentre instalado en forma grupal en un mismo inmueble, y demuestre de manera inequívoca, que posee derechos adquiridos o una situación jurídica consolidada, debido a que se estableció en la zona, cuando tal actividad era permitida y manteniendo su ejercicio ininterrumpidamente en el sitio
- e) Actividades de carácter administrativo para las cuales se requieren patentes de otras instituciones. Tales como actividades administrativas de agentes, profesionales independientes, actividades económicas de menor impacto y otras que califican como de ayuda social.

Para estos casos no se permitirá el crecimiento de estas actividades y las intervenciones en construcciones existentes se permitirán en las siguientes situaciones:

- a) Cuando las obras correspondan a trabajos de mantenimiento de lo existente y que no impliquen cambios o reparación de la estructura primaria.
- b) Cuando el inmueble sea de valor histórico, cultural o patrimonial, declarado como tal por el Ministerio de Cultura o la Municipalidad.
- c) Cuando las remodelaciones sean necesarias para cumplir con las normas de seguridad e higiene.
- d) Cuando el inmueble sufra daños por siniestros.

3.4. Uso condicional. Son todas aquellas actividades y obras de edificación que pueden darse en una zona, siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas por la Municipalidad, por medio de la Comisión Municipal correspondiente, para que las molestias que puedan generar dichas actividades, obras o proyectos queden confinadas en los propios límites de la propiedad y se limiten a un horario determinado.

Al aplicar estos tipos de usos, pueden aparecer una serie de casuísticas particulares que se describen a continuación:

- **Uso Concurrente o Limítrofe:** Son aquellas actividades y obras de edificación que se llevarán a cabo en terrenos ubicados sobre la línea divisoria entre dos o más usos.

En este caso la Comisión Municipal, decidirá cual tipo de uso del suelo se certifica como conforme atendiendo a los usos de suelo en conflicto y la predominancia del uso de suelo en las zonas de influencia adyacentes, consideradas en relación con la actividad solicitada.

- **Uso Temporal.** Son aquellas actividades o construcciones temporales para actividades relacionadas con eventos tales como ferias, festejos populares, turnos, fiestas patronales, conciertos, festivales y similares. Este uso se otorgará con un plazo máximo de 30 días hábiles y debe cumplir con las disposiciones vigentes.

- **Uso emergencia.** Son aquellas actividades o construcciones temporales para reaccionar a situaciones especiales de emergencia, pandemia, salud o desastre natural. La actividad podrá durar lo necesario para contrarrestar los efectos adversos de la emergencia y las necesidades para volver a la situación anterior. Este uso estará condicionado a la Declaración de Emergencia que decrete la Comisión Nacional de Emergencias.

La determinación de los tipos de uso indicados en este artículo 3, se hará mediante el documento de Uso del Suelo, según las zonas de uso descritas en este reglamento. Este documento tendrá la vigencia del plan regulador en el que se sustenta. Ver Anexo 2, Tabla de usos, los indicados con CO.

Artículo 4. Clasificación de los tipos de Uso de Suelo

La clasificación de los tipos de uso del suelo según su naturaleza jurídica o zonificación se indica en el siguiente listado.

4.1 Zonas para los usos residenciales

Las zonas de uso residencial tienen el propósito de albergar las edificaciones habitacionales, con sus respectivos servicios y equipamientos. La delimitación precisa de esta zona y sus variaciones, se encuentra en el Mapa de Zonificación de este Plan Regulador.

Dentro de la categoría de uso residencial, se distinguen tres intensidades de uso que son: baja densidad, media densidad y alta densidad, existiendo también diferenciaciones en las zonas de alta y baja densidad, como se detalla más adelante.

Los parámetros de aprovechamiento para cada intensidad de uso son los siguientes:

vi/ha = Viviendas por Hectárea		
A	Baja densidad corresponde	hasta 60 vi/ha
B	Media densidad equivaldrá de	61 a 120 vi/ha
C	Alta densidad equivaldrá de	121 a 375 vi/ha
D	En áreas de renovación urbana	hasta 375 o superiores vi/ha

4.2 Zonas para los Usos Mixtos, Comerciales e Industriales.

Las zonas de uso mixto corresponden a las áreas del cantón que se encuentran en centros urbanos y corredores viales en los que se mezclan la residencia el comercio y los servicios, o en áreas de transición por crecimiento urbano.

Las zonas de uso comercial se ubican en áreas donde los comercios se han desarrollado de forma lineal siguiendo vías principales de tránsito vehicular.

Las zonas de uso industrial corresponden a las áreas del cantón definidas en este Plan Regulador como zonas industriales y en las cuales se pueden desarrollar procesos fabriles que no son permitidos en áreas de uso mixto. Se trata de las instalaciones industriales, talleres de mantenimiento y reparación de equipo industrial, maquinaria, vehículos y estructuras metálicas, grandes bodegas de almacenamiento o distribución, almacenes fiscales, talleres mecánicos, venta de maquinaria y equipo pesado, entre otros.

4.4 Uso recreativo y zona verde de parques

Corresponde con las áreas destinadas a proveer los espacios requeridos por los habitantes, para la recreación, el ocio, el esparcimiento y la práctica de deportes.

4.5 Zona Agroforestal

Las zonas agroforestales abarcan áreas dedicadas a las actividades agrícolas, agroforestal y agroturísticas, las cuales se caracterizan por ser áreas para el desarrollo de carácter económico productivo ligados a los recursos agrícolas, avícolas, pecuarios, de reforestación, cultivo y turismo. En la zonificación se establecen dos tipos de Zona Agroforestal 1 y 2. La diferenciación se establece mediante los parámetros urbanísticos, para adecuar estos usos a determinados sectores del cantón por sus entornos y potencial.

4.6 Zona Agroturística.

Las zonas agroturísticas son aquellas que reúnen un conjunto de atractivos de tipo natural, antrópico, ecológico o ambiental que requieren para su sostenibilidad un tratamiento especial. Son zonas en cuyo entorno se generan una serie de actividades enfocadas a potenciar el turismo, dando servicios específicos de comida, alojamiento, comercios de artesanía, entre otros.

4.7 Áreas de protección.

Corresponden a las áreas destinadas a la protección y conservación de terrenos de diversa topografía, con cobertura boscosa, que cuenten con más de un 30% de pendiente, o bien que por su situación topográfica son terrenos inestables y sujetos a la erosión, condición que las define como zonas de vocación eminentemente forestal. Zonas que siendo o no boscosas tienen un alto índice de fragilidad ambiental.

Las áreas de protección del recurso hídrico corresponden a las áreas que contemplan regulaciones especiales con el objeto de proteger áreas de recarga acuífera, mantos acuíferos, cuerpos de agua, pozos y manantiales. En todos los casos se aplicará lo establecido en la Ley Forestal y en la Ley de Aguas.

Áreas cuya superficie no es apta para el desarrollo de infraestructura y que por sus condiciones físicas, legales o estratégicas deben ser objeto de protección, estas áreas son:

- a) Áreas de Protección Hídrica
- b) Áreas Zona de Protección hidrológica
- c) Áreas Zona de Protección Especial

Estas áreas de protección están delimitadas en el Mapa de Restricciones de este plan regulador, que forma parte integral del marco regulatorio.

- d) Zona de Amortiguamiento. Como parte de marco de las áreas con alguna restricción indicada en el mapa respectivo, se establece una Zona de Amortiguamiento, que procura establecer una serie de condiciones de usos que propicie el mejoramiento de áreas de protección, corredores y áreas silvestres protegidas, para favorecer la política de desarrollo municipal para reforzar la protección de los recursos naturales y el uso sostenible del territorio.

La zona con características de protección ambiental más significativa es la Zona Protectora de los Cerros de Escazú.

Capítulo 2. Justificación de la propuesta de Zonificación de los Usos del Suelo

De conformidad con el análisis de la tierra urbanizada y urbanizable del cantón, los usos predominantes de la tierra por área son los que se describen a continuación. Dichas zonas vienen graficadas en el mapa de zonificación propuesta y los parámetros establecidos acorde a las características de cada zona y uso correspondiente se detallan en las fichas urbanísticas incluidas al final de este documento.

Los parámetros establecidos para cada sector y recogidos en las tablas mencionadas son los siguientes:

Zona, Sistema de manejo de aguas residuales, Viviendas por hectárea, Superficie mínima del lote en metros cuadrados (m²), Cobertura en porcentaje (%), Frente mínimo (m), Niveles, Altura (m), Retiro frontal (m), Retiro lateral (m), Retiro posterior.

Para establecer algunos de los parámetros como la densidad, altura máxima y número de niveles, cobertura máxima, usos, se han aplicado los lineamientos según la estructura de jerarquización de centros urbanos al que pertenecen los distritos que componen el cantón y los niveles de prioridad de densificación.

En la elaboración del mapa de Usos de Suelo propuesto se ha considerado la política de desarrollo urbano y los proyectos propuestos por las autoridades municipales y las comisiones responsables del proyecto y los

resultados de los estudios, incluyendo los mapas de Índice de Fragilidad Ambiental (IFA) y los estudios de Capacidad de Carga y Efectos Acumulativos.

Capítulo 3. Descripción de las zonas de usos y sus parámetros.

A continuación, se detallan las características y los parámetros particulares referidos a cada zona y uso:

Artículo 5. Zonas de uso residencial.

1) Objetivos.

Albergar la población existente y futura del cantón. Promover la densificación, el aprovechamiento del suelo y el crecimiento en altura de los centros urbanos y controlar los crecimientos lineales y dispersos. Evitar la expansión innecesaria de los límites urbanos y promover el crecimiento ordenado de los núcleos urbanos.

2) Parámetros.

Se establecen parámetros específicos para cada uno de los tres grados de densidad establecidos para el uso residencial, que se describen a continuación.

En las nuevas urbanizaciones, se aplicarán las disposiciones que se encuentren vigentes en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, relativa a los servicios comunales y particulares.

El área de estacionamiento para proyectos residenciales bajo el concepto de condominio o de urbanización, será el área que las leyes y reglamentos vigentes determinen para cada caso.

Para cualquier categoría de densidad de uso residencial, el diseño de la infraestructura básica debe calcularse en función de la máxima densidad de la zona correspondiente, ya sea para una nueva urbanización o por renovación urbana, según su reglamento respectivo.

El equipamiento urbano se regirá por lo establecido en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones de este Plan Regulador y supletoriamente por el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones emitido por el INVU.

5.1. Zona residencial baja densidad (ZRBD)

Zona de marcado carácter residencial. Se establecen dos zonas de esta categoría. ZRBD1 para evitar una densificación de zonas con ciertas restricciones. Y ZRBD2, para reducir la expansión futura, fuera del Anillo de Expansión Urbana.

Densidad de hasta 60 vi/ha	
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar y también el multifamiliar. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que se indican con NO en la Tabla de Usos (Anexo 2)
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.

Densidad de hasta 60 vi/ha	
Parámetros	<i>Ver la tabla de parámetros urbanísticos para cada sector (Anexo 1).</i>

5.2 Zona residencial media densidad (ZRMD)

Densidad de 61 a 120 viv/ha	
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar y también el multifamiliar. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que se indican con NO en la Tabla de Usos (Anexo 2)
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la tabla de parámetros urbanísticos para cada sector. (Anexo 1)</i>

5.3 Zona residencial alta densidad (ZRAD)

Para esta zona, también se establecen dos categorías: ZRAD 1, para promover la densificación urbana en sectores urbanos consolidados, incluidos los proyectos en altura y la ZRAD 2, para delimitar la densificación dentro del Anillo de Contención Urbano.

Densidad de 121 a 375 viv/ha	
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar y multifamiliar. <i>Ver tabla de usos</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que se indican con NO en la Tabla de Usos (Anexo 2)
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la tabla de parámetros urbanísticos para cada sector. (Anexo 1)</i>

Artículo 6. Zonas mixta, comercial e industrial.

6.1. Zona mixta (ZMIX)

Zona Mixta	
Objetivos	Con el fin de conservar la dinámica urbana durante todo el día, favorecer el uso comercial y de servicios en espacios también ocupados por vivienda. Consolidar estas zonas como los principales centros de actividad comercial y de servicios, compatibles con la vivienda.

Zona Mixta	
Usos conformes	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, hasta un 50% del área de construcción. Aquellos usos relacionados con actividades comerciales y de servicios públicos y privados que no produzcan ruido ni malos olores o contaminación visual y que atiendan las necesidades primarias de sus clientes o usuarios. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que se indican con NO en la Tabla de Usos (Anexo 2)
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la tabla de parámetros urbanísticos para cada sector. (Anexo 1)</i>

6.2 Zona comercial (ZCO)

Zona Comercial	
Objetivos	Conservar y desarrollar las actividades comerciales que se han establecido en varios sectores del cantón como producto de la dinámica urbana y social existente.
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2)
Usos no conformes	Todos aquellos que se indican con NO en la Tabla de Usos (Anexo 2)
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la tabla de parámetros urbanísticos para cada sector. (Anexo 1)</i>

6.3 Zona Comercial Concentrada (ZCC)

Zona Comercial Concentrada	
Objetivos	Conservar y desarrollar de las actividades comerciales que se han desarrollado en los cuadrantes urbanos alrededor del parque central, de la iglesia católica y del Palacio Municipal, las cuales tienen bastantes años de estar consolidadas gracias a la gran dinámica social y económica que se genera en esta zona.

Zona Comercial Concentrada	
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2)
Usos no conformes	Todos aquellos que se indican con NO en la Tabla de Usos (Anexo 2)
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la tabla de parámetros urbanísticos para cada sector. (Anexo 1)</i>

6.4 Zona industrial (ZIN)

Zona Industrial	
Objetivos	Delimitar y ordenar las zonas aptas para concentrar las actividades de producción industrial no contaminantes con el fin de proteger los otros usos. Promover la reubicación de aquellos talleres o centros de producción ubicados en zonas donde se consideren como usos no conformes.
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2)
Usos no conformes	Todos aquellos que se indican con NO en la Tabla de Usos (Anexo 2)
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector. Estacionamientos: se exigirá un espacio de 18 m² (3 por 6 metros) por cada 150 m² de área construida, y un espacio para carga y descarga de 5 por 12 metros, si el área construida sobrepasa los 400 m²; aumentándose un espacio por cada 400 m² adicionales de área construida.

Artículo 7. Zona Institucional (ZIS)

Zona Institucional	
Objetivos	Consolidar los usos institucionales que ofrecen servicios públicos y comunales. Propiciar su ubicación en centros urbanos con el fin de concentrar la actividad en ellos.

Zona Institucional	
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2)
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	No se establecen parámetros específicos para este tipo de edificaciones. Se aplicarán los definidos para cada tipo de edificación en el Reglamento de Construcciones del INVU. La delimitación de la zona se indica en el mapa de zonificación propuesta. Para este tipo de proyectos, se exigirá la aprobación de los estudios por parte de la SETENA.

Artículo 8. Zonas Recreativa (ZRE)

Zonas Recreativa (ZRE)	
Objetivos	Reservar y dotar al cantón de zonas de ocio, esparcimiento, instalaciones deportivas y culturales.
Usos conformes	Instalaciones deportivas, piscinas, gimnasios, vestidores, casa de la cultura, módulos de capacitación. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no estén incluidos como uso conforme o condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos complementarios	Todas aquellas facilidades que complementan el uso conforme como sodas, casetas de vigilancia, núcleos de servicios sanitarios.
Parámetros	Serán fijados en cada caso por la Municipalidad en coordinación con el Departamento de Planificación Urbana, siempre aplicando la normativa vigente. En todas aquellas instalaciones públicas, las obras serán propiedad municipal, quien las podrá dar en arriendo según la legislación correspondiente.

Artículo 9. Zona Verde de Parque (ZVP)

Zonas Verde de Parque (ZVP)	
Objetivos	Reservar y dotar al cantón de zonas de ocio, esparcimiento y floresta urbana.
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2)
Usos no conformes	Todos aquellos que no estén incluidos como uso conforme o condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Parámetros	La cesión y el uso de las áreas será regulado de conformidad al artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana y al Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, emitido por el INVU.

Artículo 10. Zona agrícola (ZAG)

Zona Agrícola (ZAG)	
Objetivos	Preservar y consolidar la actividad agrícola, pecuaria y forestal existente o futura. Cumple funciones de contención del crecimiento urbano o para el aprovechamiento de áreas muy restrictivas para ser urbanizadas, así como al fortalecimiento del paisaje y de la calidad ambiental del cantón.
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2)
Usos no conformes	Todos aquellos que no estén incluidos como uso conforme o condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la tabla de parámetros urbanísticos para cada sector. (Anexo 1)</i>

Artículo 11. Zona Agroforestal (ZAF)

Agroforestal (ZAF)	
Objetivos	Preservar los bosques existentes, capturar y almacenar CO ² , conservación y recuperación del suelo, mantener la biodiversidad, mejorar los microclimas y la fijación de nitrógeno.
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2)

Agroforestal (ZAF)	
Usos no conformes	Todos aquellos que no estén incluidos como uso conforme o condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la tabla de parámetros urbanísticos para cada sector. (Anexo 1)</i>

Artículo 12. Zona Agroturística (ZAT)

Zona Agroturística (ZAT)	
Objetivos	Delimitar aquellas zonas que, por su potencial y atractivo ecoturístico, deban ser preservadas como tal y aquellas áreas aledañas o de acceso a las mismas donde se concentran todo tipo de actividades y servicios destinados al turismo.
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2)
Parámetros	<i>Ver la tabla de parámetros urbanísticos para cada sector. (Anexo 1)</i>

Artículo 13. Zonas de Protección Especial (ZPE)

Zona de Protección Especial (ZPE)	
Objetivos	Son zonas del cantón que por estar ubicadas dentro de las zonas de protección de ríos presentan posibilidades de riesgo por inundación y otras áreas declaradas como riesgo por la CNE, aunado a las altas pendientes que hay en otros sectores.
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2)
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la tabla de parámetros urbanísticos para cada sector. (Anexo 1)</i>

Artículo 14. Zona de Protección Hídrica (ZPH)

Zona de Protección Hídrica (ZPH)	
Objetivos	Recuperar, regenerar y proteger todos los bordes y riberas de ríos y quebradas. Requiere alineamiento definido por el INVU según la norma vigente.
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2). No se aplicaran dentro del alineamiento generado por el INVU.
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector. (Anexo 1).</i>

Artículo 15. Zona Protectora Cerros de Escazú (ZPCE)

Zona Protectora Cerros de Escazú (ZPCE)	
Objetivos	La Zona Protectora Cerros de Escazú (ZPCE) se crea en 1976, Decreto Ejecutivo N° 6112, con el fin de proteger la conectividad de los parches de bosque, así como de las nacientes de agua de la zona. Su extensión es de 7.175 hectáreas distribuido en seis cantones Santa Ana, Mora, Escazú, Acosta, Alajuelita y Aserri. La visión y la misión de esta zona protectora están en función de los servicios ecosistémicos de su categoría de manejo, y orienta el aprovechamiento de sus recursos naturales y preservar las áreas de bosque del Valle Central. Establecer los lineamientos para la gestión, manejo y conservación de la Zona Protectora Cerros de Escazú, para asegurar el uso sostenible de los servicios ecosistémicos, generando bienestar humano para las comunidades locales y organizaciones, durante el período 2015- 2025.
Parámetros	Deben complementarse con el Plan General de Manejo tiene como objetivo promover la gestión, manejo y conservación de la Zona Protectora Cerros de Escazú, para asegurar el uso sostenible de los servicios ecosistémicos, generando bienestar humano para las comunidades locales y organizaciones, durante el período 2015-2025.

Artículo 16. Zona de Amortiguamiento (ZAM)

Zona de Amortiguamiento (ZAM)	
Objetivos	La Zona de Amortiguamiento es el área adyacente del área silvestre protegida que conforma la Zona Protectora Cerros de Escazú (ZPCE), caracterizando el uso de la tierra con los factores económicos y sociales de la población existente.
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2).
Usos no conformes	Todos aquellos que se indican con NO en la Tabla de Usos (Anexo 2)
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la tabla de parámetros urbanísticos para cada sector. (Anexo 1)</i>

Artículo 17. Máquinas de juego y azar.

No se permitirá los usos de suelo para instalación, servicio, uso, alquiler u utilización de máquinas de juegos tragamonedas en forma gratuita o remunerada.

Artículo 18. Disposiciones finales

La delimitación precisa de estas zonas se encuentra en el Mapa de Zonificación de este Plan Regulador. Para la aplicación de la normativa, también se empleará paralelamente el mapa de Restricciones, que indicará las condiciones particulares para los usos o limitantes de uso. En los sitios de riesgo, toda viabilidad de la actividad, obra o proyecto tendrá que ser consultado en la Comisión Nacional de Emergencias (CNE). Con la anuencia de la CNE y sus recomendaciones, en la Municipalidad se tramitará el permiso respectivo, siguiendo el marco que señala este reglamento de usos del suelo y las demás disposiciones de los restantes reglamentos de este plan regulador.

Los parámetros establecidos para cada sector vienen recogidos en las Tablas de Uso y en la de Parámetros Urbanísticos.

Se aplicarán las disposiciones emanadas por la SETENA en la viabilidad ambiental del plan regulador.

El presente documento fue aprobado por el INVU en la revisión del 15 de noviembre de 2024

Rige a partir de su publicación y ratificación.

REGLAMENTO DE VIALIDAD

MARIA DEL
ROSARIO SILES
FERNANDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
MARIA DEL ROSARIO SILES
FERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2025.01.30 10:46:41
-06'00'

Rosario Siles Fernández
Alcaldesa Municipal



Jaime Casasa Vargas
Director de Planificación Urbana

Firmado digitalmente por
JAIME EDUARDO CASASA
VARGAS (FIRMA)
Fecha: 2025.01.29 12:14:37
-06'00'

HILDA MARTHA CARVAJAL BONILLA (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-07-0136-0610.
Fecha declarada: 31/01/2025 12:20:16 PM
Esta es una representación gráfica únicamente,
verifique la validez de la firma.

ENERO, 2025

Contenido

Capítulo 1	INTRODUCCIÓN.....	5
Artículo 1	Ámbito y carácter del Reglamento	5
Artículo 2	Marco normativo.	5
Artículo 3	Carácter e interpretación de las determinaciones.	5
Artículo 4	Principales determinaciones del Reglamento de Vialidad.....	6
Capítulo 2	DISPOSICIONES GENERALES DE LA VIALIDAD	7
Artículo 5	Fundamento.....	7
Artículo 6	Funciones de la red vial.	7
Artículo 7	Deslinde de las Competencias.....	7
Artículo 8	Objetivos.....	8
Artículo 9	Jerarquía de la Red Vial.....	8
Artículo 10	Vías Regionales	9
Artículo 11	Vías Cantonales.....	10
Artículo 12	Requisitos para clasificar los caminos vecinales.....	12
Artículo 13	Inclusión al inventario vial	13
Capítulo 3	ESPACIO DE CIRCULACIÓN DE LOS VEHÍCULOS.....	14
Artículo 14	Condiciones de diseño.....	14
Artículo 15	Diseño de vías.	14
Artículo 16	Otras condiciones de diseño	15
Capítulo 4	ESPACIO DE LOS PEATONES (ACERAS, PASEOS Y CALLES).....	15
Artículo 17	Características.....	15
Artículo 18	Condiciones de diseño.....	16
Capítulo 5	ESPACIO PARA LAS BICICLETAS.....	16
Artículo 19	Características	16
Artículo 20	Condiciones de diseño.....	17
Capítulo 6	ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS.....	17
Artículo 21	Definición.....	17
Artículo 22	Estacionamiento en vía pública.....	17
Artículo 23	Estacionamiento en suelo privado o en concesión.	18
Artículo 24	Estacionamientos Públicos y Privados.....	19

Artículo 25	Número de espacios de estacionamiento.	19
Artículo 26	Condiciones de diseño.	19
Artículo 27	Parquímetros municipales.	20
Capítulo 7	IMPLANTACIÓN DE LOS ESTACIONAMIENTOS	21
Artículo 28	Soluciones y requisitos.	21
Artículo 29	Carga y descarga.	22
Artículo 30	Obras en el espacio público de la vialidad.	23
Artículo 31	Aceras.	23
Artículo 32	Acceso vehicular a los predios.	24
Artículo 33	Límites del predio.	24
Artículo 34	Cajas y pozos de registro.	24
Artículo 35	Rampas para personas con discapacidad.	24
Artículo 36	Postes de seguridad.	25
Artículo 37	Arborización de las calles y mobiliario urbano.	25
Artículo 38	Rotura de superficie.	26
Artículo 39	Permisos en la vía.	26
Capítulo 8	DISPOSICIONES GENERALES PARA EL TRANSPORTE.	26
Artículo 40	Definición.	26
Artículo 41	Aplicación.	26
Artículo 42	Clasificación.	27
Artículo 43	Usos compatibles y autorizables.	27
Artículo 44	Estaciones de intercambiadores.	27
Artículo 45	Condiciones de ordenación y diseño.	27
Artículo 46	Zona logística de transporte.	28
Artículo 47	Aplicación y alcance.	28
Artículo 48	Condiciones de desarrollo.	28
Artículo 49	Condiciones de ordenación y diseño.	28
Capítulo 9	APERTURA DE CALLES PÚBLICAS.	29
Artículo 50	Procedimiento para la declaratoria de la calle.	29
Artículo 51	Requisitos que deberá presentar el interesado para iniciar el trámite.	29
Artículo 52	Requisitos que deberán tener las vías para ser recibidas como públicas.	30

Artículo 53	Requisitos de diseño geométrico y derechos de vía	30
Artículo 54	Requisitos para el sistema de drenaje	30
Artículo 55	Requerimientos técnicos o normas para la estructura de calles.	31
Artículo 56	Disposiciones finales.....	32

Índice de Tablas

Tabla 1	Condiciones de diseño.....	14
Tabla 2	Espacio para estacionamiento	16
Tabla 3	Dimensiones espacio de estacionamiento.....	17

REGLAMENTO DE VIALIDAD

Capítulo 1 INTRODUCCIÓN.

Artículo 1 Ámbito y carácter del Reglamento

El ámbito geográfico de aplicación del presente reglamento es el cantón de Alajuelita sin perjuicio de lo que estipula y reglamenta la Ley General de Caminos Públicos (Ley N.º 5060), el “Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones” y el “Reglamento de Construcciones” del INVU.

El “Reglamento de Vialidad en el cantón de Alajuelita”, es el documento en el que se recogen los parámetros de aplicación para el diseño de la red vial cantonal competencia de la Municipalidad, documento al que habrán de ajustarse todos los planes y proyectos en los que se definan las características de los elementos viales.

Introducción

Artículo 2 Marco normativo.

Todo lo correspondiente a vialidad se regirá por lo establecido en este Plan regulador, la Ley General de Caminos Públicos, el Reglamento de Planificación urbana, el Reglamento Sobre el Manejo, Normalización y Responsabilidad para la Inversión Pública en la Red Vial Cantonal, el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU y el Reglamento de Construcciones.

Artículo 3 Carácter e interpretación de las determinaciones.

La Municipalidad denegará la aprobación a aquellos planes y proyectos que no cumplan las instrucciones encuadradas en el presente reglamento o, en caso de proponer soluciones alternativas no demuestren fehacientemente su idoneidad para el caso concreto en que se utilizarían.

Asimismo, la Municipalidad podrá denegar la aprobación de aquellos planes o proyectos que resulten en clara oposición a los criterios e indicaciones recogidos en el presente reglamento.

En el caso en que se observaran discrepancias, en cuanto a parámetros cuantitativos o especificaciones técnicas, entre el articulado del presente reglamento y otra disposición reglamentaria o las condiciones establecidas por la Municipalidad, prevalecerán los valores establecidos por este último, salvo en los casos, en que expresamente se indique en este Reglamento. La aprobación por la Municipalidad de modificaciones o

actualizaciones de estos documentos exigirá la inmediata modificación de los artículos correspondientes del presente Reglamento. La Municipalidad está en un proceso de actualización de su plan de gestión vial, por lo que se compromete a realizar las modificaciones necesarias en su mapa de Vialidad y Oficial, dentro del marco de este artículo.

Cuando las leyes o reglamentos de carácter superior indiquen parámetros contrarios a los estipulados en este reglamento, el plan regulador debe respetar lo estipulado en leyes nacionales. En todo caso, cualquier modificación que se requiera hacer a este reglamento del plan regulador, se debe cumplir con el debido proceso de modificación del Plan Regulador, incluyendo la consulta pública como lo indica el art. 17 de la Ley 4240, Ley de Planificación Urbana.

Artículo 4 Principales determinaciones del Reglamento de Vialidad

A continuación, se destacan las principales determinaciones que contiene el presente Reglamento, con objeto de proporcionar a la Municipalidad y al desarrollador un panorama general de las exigencias en cuanto a planificación y diseño:

- a) Clasificar todos los elementos de la red vial, asignando a cada uno una clase y un tipo de los establecidos en el presente reglamento
- b) Administrar las vías de la red vial cantonal y dictar medidas que logren la seguridad, eficiencia y equidad en su uso y disfrute.
- c) Considerar como objetivo principal que los diversos elementos de la red vial ofrezcan una adecuada funcionalidad a cada tipo de vías del presente reglamento.

Las actuaciones sobre la red vial nacional que transcurra por los límites municipales deberán realizarse en coordinación conjunta entre la Municipalidad, el INVU y el MOPT.

Capítulo 2 DISPOSICIONES GENERALES DE LA VIALIDAD

Artículo 5 Fundamento.

El presente Reglamento es el conjunto de parámetros y normas para el ordenamiento y la operatividad de los sistemas de vialidad del Cantón de Alajuelita.

Artículo 6 Funciones de la red vial.

La red Vial cumple en el cantón un complejo conjunto de funciones, entre las que destacan:

- a) Servir de cauce al tráfico rodado local y conexión interurbana
- b) Clasificar la trama y el espacio urbano.
- c) Contribuir a formalizar el paisaje y el ambiente al que se abren los edificios.
- d) Acoger la circulación peatonal y los trazados para las bicicletas.
- e) Dotar de acceso rodado y peatonal a edificios e instalaciones.
- f) Servir de espacio de estancia y relación social.
- g) Servir de referencia al fraccionamiento y la disposición de la edificación.
- h) Acoger el estacionamiento de vehículos.

Artículo 7 Deslinde de las Competencias.

Los caminos públicos según su función se clasificarán en Red Vial Nacional y Red Vial Cantonal.

Los retiros sobre las Vías Nacionales serán determinados por el MOPT, y los que corresponden a Vías Cantonales, los definirá la Municipalidad por medio de las indicaciones de este reglamento y del mapa de vialidad.

Es competencia de la Municipalidad el uso racional de las vías pertenecientes a la Red Vial Cantonal y dictar las medidas necesarias tendientes a lograr que el espacio público ofrezca seguridad, salubridad, comodidad y ornato, para lo cual: dictará el alineamiento sobre éstas y concesionará los permisos de ocupación de la vía pública con mobiliario urbano (casetas, bancas, basureros, teléfonos públicos, árboles, entre otros), la nomenclatura, los mensajes publicitarios, las obras provisionales, las ferias y los espectáculos públicos.

La red vial Cantonal prevista por el Plan Regulador deberá quedar integrada en el dominio público mediante los mecanismos de gestión legalmente establecidos y se incluyen en el Mapa Oficial y su reglamento. En consecuencia, tanto el uso de su superficie como del subsuelo estarán sujetos al régimen general del dominio público:

- a) En superficie únicamente podrán autorizarse, además de las instalaciones propias de la vialidad rodada y peatonal, las públicas relativas al mobiliario urbano, tales como lámparas de iluminación, semáforos, bancos, jardineras, marquesinas de transporte colectivo, etc., y, excepcionalmente otras de uso especial y privativo tales como buzones de correos, instalaciones de teléfonos, quioscos de venta de prensa o de cupones para el transporte público, etc., siempre que respondan a un programa general para todo el municipio.
- b) En el subsuelo del dominio público únicamente podrán autorizarse los usos relativos a infraestructura urbana, transportes colectivos y aparcamientos en régimen de concesión.

Artículo 8 **Objetivos.**

Este Reglamento busca establecer un adecuado sistema vial para asegurar la funcionalidad de la ciudad, en estrecha coordinación con el MOPT. Se pretende, fundamentalmente, encauzar los flujos motorizados, de acuerdo con las necesidades de viajes, y así reducir las molestias a los residentes de los barrios. Los objetivos específicos de reglamentar la vialidad y el transporte son:

1. Lograr una relación directa entre el sistema vial y los diferentes usos del suelo, establecidos en el Reglamento de Zonificación del Uso de Suelo del Plan Regulador, para mejorar la movilidad en cada una de las zonas de la ciudad.
2. Lograr un sistema de desplazamientos integrado, eficiente y acorde con los intereses de todos los usuarios del espacio público: peatones, transporte público, transporte privado, bicicleta y otros.
3. Jerarquizar las vías, con base en parámetros de ingeniería de tránsito y urbanísticos, para lograr una mayor eficiencia del sistema; respetando los derechos de cada uno de sus usuarios.

Artículo 9 **Jerarquía de la Red Vial.**

La jerarquización funcional de las vías permite una adecuada relación entre el tipo y el tamaño de la actividad y la categoría de la vía que atiende esta actividad; con esto se logra encauzar el flujo de tránsito pesado por unas

pocas vías y se minimizan al máximo las molestias a los residentes de los barrios. Esta propuesta se refleja en el Mapa de Vialidad, que forma parte integral de este reglamento.

Dentro de los cuadrantes urbanos, casco urbano relacionado con la definición de la zona urbana de este plan regulador. los derechos de vía se mantendrán, pero ampliando las aceras al mínimo requerido desde el cordón y caño a 2.00 m, para una correcta aplicación de la Ley 7600.

Las características para vías nacionales, así como la ampliación de derechos de vía existentes en calles locales o para calles nuevas se presentan en los artículos que siguen.

El derecho de vía para calles nuevas será analizado por la UTGV y el Depto. de Planificación Urbana de la Municipalidad, caso por caso, en el nivel de anteproyecto, con el propósito de dar continuidad al trazo y diseño de calles que ya existen. En casos específicos de ampliación vial se expropiarán los terrenos necesarios, salvo los casos previstos para segregaciones y urbanizaciones por la normativa de la Ley de Planificación Urbana (artículo 40) y el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, en donde el interesado debe ceder la ampliación vial.

En todo caso, a la UTGV le corresponde atender todos los aspectos relacionados con la vialidad en el cantón y las articulaciones institucionales externas e internas, de modo que se cumplan las normas del plan regulador aplicables a las vías, aceras e infraestructura asociada a esta. Todos los procesos de aceptación, rechazo o condicionamiento a los distintos procesos de diseño, programación, ejecución y mantenimiento de la red vial local y de coordinación con el MOPT, el CONAVI y cualquier instancia relacionada con la red vial nacional, deben estar respaldados por informes técnicos y podrá recurrir a los departamentos municipales para los encadenamientos con las políticas urbanas, de gestión y administración que son la base del plan regulador.

Para el diseño geométrico de las vías de una urbanización, serán obligatorias las normas del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, así como la normativa vigente relacionada con las vías locales y nacionales.

En la aplicación de este reglamento, se respetarán las disposiciones de vialidad otorgadas por el INVU y la Municipalidad en los proyectos de urbanización formalmente aprobados antes de la vigencia de este reglamento.

Artículo 10 Vías Regionales

De acuerdo con la Ley de General de Caminos Públicos (Ley No. 5060, del 22-08-1972 y sus reformas) son las vías bajo la administración del MOPT.

- a) Primarias. Son aquellas que interconectan las principales carreteras nacionales dentro del Gran Área Metropolitana y sirven de enlace, principalmente, entre los centros urbanos (cabeceras cantónales principales), aeropuertos, zonas industriales, comerciales y recreativas de importancia nacional. No hay vías primarias en el cantón de Alajuelita.
- b) Secundarias. Son aquellas que sirven de enlace entre los principales centros urbanos del Área Metropolitana, no servidos por las vías primarias. En Alajuelita dentro de la Red Vial Nacional (RVN) se encuentran las vías número 105, 110, 177 y 217.
- c) Terciarias. Son aquellas que sirven de colectoras de tránsito para las vías primarias y secundarias, así como de enlace entre los centros urbanos de segundo orden (cabeceras de cantones pequeños y distritos grandes). No se presentan en Alajuelita.
- d) Rutas de Travesía. Conjunto de carreteras públicas nacionales que atraviesan el cuadrante de un área urbana o de calles que unen dos secciones de carretera nacional en el área referida. En Alajuelita se presenta la vía número 11001, que enlaza La Aurora de San Felipe con Hatillo.

Artículo 11 **Vías Cantonales.**

Corresponde su administración a las municipalidades mediante el presente reglamento de vialidad. Estará constituida por las siguientes vías, no incluidos por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte dentro de la Red Vial Nacional, de acuerdo con la Ley General de Caminos Públicos:

- a) Calles Locales: Caminos públicos en las zonas urbanizadas que permiten acceso a las distintas zonas del cantón, posibilitando la movilidad entre sectores residenciales con áreas de comercio y servicios y la red vial nacional. Ver Tipo A, B y C en la figura No 1.
- b) Caminos vecinales: caminos públicos que suministren acceso directo a fincas y a otras actividades económicamente rurales y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito. Las nuevas vías de esta categoría tendrán un derecho de vía de 14 metros, ver Tipo C en figura No1.
- c) Peatonales: senderos peatonales o bulevares.
- d) Alamedas: no se permitirán los diseños urbanísticos que incluyan alamedas. Las alamedas existentes o acceso similares, serán transformados en vías cantonales de un solo carril, con una zona peatonal, con garantía de que exista continuidad vial o con estructura de retorno. Estas vías tendrán un límite de velocidad máximo de 10 Km/h. Se permitirá el acceso vehicular para estacionar dentro de la propiedad, dejando el espacio suficiente para el libre tránsito y la entrada de vehículos de emergencia. No existirá

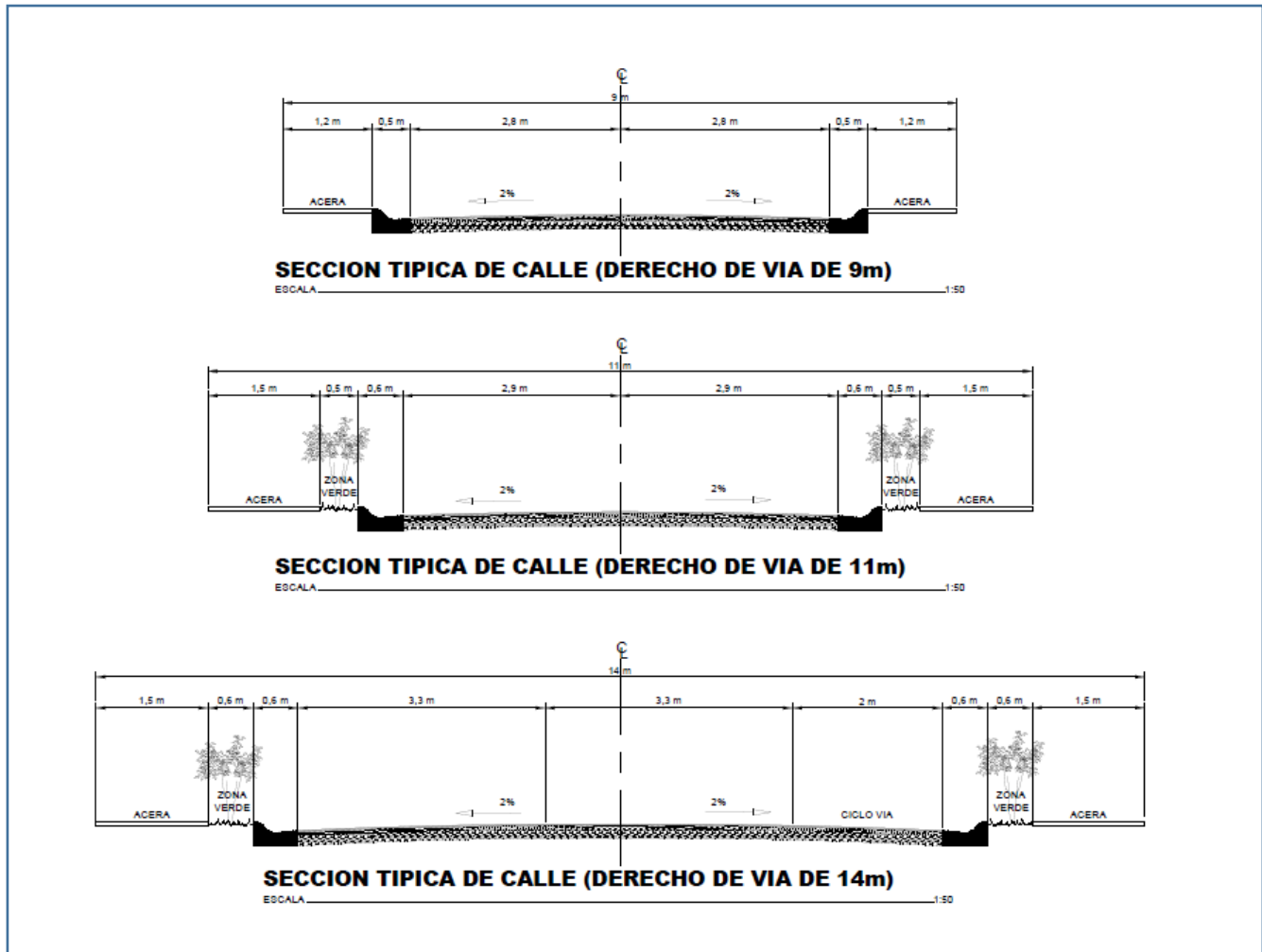
un derecho exclusivo de mantener permanentemente los vehículos en esos accesos. La Municipalidad asignará hasta un 50% de los costos de las obras en el presupuesto para la UTGV para la transformación de alamedas en calles de una sola vía. Los vecinos propietarios interesados en la transformación, tendrán que aportar el 50% restantes, sin perjuicio que la Municipalidad lo pueda aportar según acuerdo del Concejo Municipal.

- e) Vías de uso restringido: Se permiten solo en urbanizaciones de uso residencial; son calles sin salida de longitud limitada a 135 m y derecho de vía de 7.40 m y anchos de acera mínimo de 1.2 m, obligatorio la construcción de elementos de retorno tipo martillo o rotonda al final de la vía.
- f) Caminos no clasificados: Caminos públicos no clasificados dentro de las categorías descritas anteriormente, tales como, sendas, veredas; proporcionan acceso a muy pocos usuarios quienes sufragarán los costos de mantenimiento y mejoramiento. En caso de intervenciones, se empleará el modelo definido en el Tipo C de la figura 1.

Para las vías propuestas, así como en los procesos de recuperación vial, se han de realizar los estudios necesarios para determinar su factibilidad técnica y ambiental. En los sitios donde se presenten ocupaciones precarias, se han de habilitar primero los procesos de renovación urbana correspondientes. La categoría que se le otorgará a las nuevas vías, corresponderá con lo que señala la Ley No. 5060 y con la aprobación del INVU.

Una vez se concluya el inventario vial y sea formalizado ante el MOPT, se harán los ajustes necesarios a este reglamento y al Mapa de vialidad, para adecuar a dicho inventario.

Figura 1: Tipos de vías A, B y C, en orden descendente y sus dimensiones



Fuente: UTGV de Alajuelita, 2024

En los centros urbanos de cada distrito y los sectores de acceso a centros de salud, de educación, la acera será de 2.0 metros, suprimiéndose la zona verde.

Artículo 12 Requisitos para clasificar los caminos vecinales

En cuanto a los requisitos para la clasificación de las vías cantonales, se aplicará lo indicado en el Reglamento para definir caminos públicos, su clasificación y codificación N° 44263, o la normativa que lo sustituya.

Artículo 13 **Inclusión al inventario vial**

Para la inclusión de una nueva vía o calle al inventario vial se debe de seguir el siguiente procedimiento:

- a) Solicitar por parte de las asociaciones de desarrollo, instituciones estatales, un grupo de vecinos, la UTGV, entre otros, a la Alcaldía mediante un escrito, para que realice la petición al Concejo Municipal la Ratificación de la Calle Pública.
- b) Realizar una inspección al sitio por parte de funcionarios de la Unidad Técnica de Gestión Vial para determinar las condiciones en que se encuentra el camino y en base a esto, emitir las recomendaciones pertinentes y con su respectivo informe técnico al Concejo Municipal y a los interesados.
- c) Si la Unidad Técnica de Gestión Vial considera que es necesario ampliar el derecho de vía existente en el sitio se procederá de la siguiente manera:
 - Presentar un croquis a la UTGV para así poder dar un visto bueno y seguir con el proceso de inscripción del plano, previo a la elaboración del plano de catastro definitivo.
 - Se realiza un plano de catastro pagado por los interesados donde se indiquen las fincas a modificar para la donación respectiva al Municipio de la franja que pasará a ser Calle Pública. El proceso de inscripción de los planos deberá ser costeadado por los propietarios de las fincas involucradas.
 - Los propietarios reubicarán las cercas para cumplir con el ancho mínimo indicado en el Plano de Catastro. Esto se verifica mediante inspección de la UTGV.
 - Posterior a la inscripción del plano, se procede con los trámites de la Escritura pública correspondiente, misma que debe ser costeada por los propietarios de las fincas involucradas, ya que el plano tiene un plazo de caducidad de un año.
- d) Subsanas las observaciones realizadas por la UTGVM y previo a una segunda a inspección para corroborar en sitio que la situación se corrigió, se elabora el informe a la Alcaldía, para que, a través de ella, se le informe al Concejo Municipal la idoneidad de la calle para ser Ratificada.
- e) Elaboración de la Escritura asociada al plano catastrado (mismo que tiene un año caducidad), este proceso es costeado por los interesados.
- f) Se procede al llenado de las boletas correspondientes del inventario vial por parte de la UTGVM, para sea remitido ante la Dirección de Planificación Sectorial del MOPT.

Estas disposiciones han de considerar el Protocolo de Declaratoria de Calles públicas en la red vial cantonal del MOPT.

Capítulo 3 ESPACIO DE CIRCULACIÓN DE LOS VEHÍCULOS.

Artículo 14 Condiciones de diseño.

Se presentan los estándares operativos y de diseño de las vías de acuerdo con su clasificación funcional:

Tabla 1 Condiciones de diseño

	Vías Locales Tipo A	Vías Locales Tipo B y C	Uso restringido	Ciclovía
Vías Marginales	No requeridas	No requeridas	No requeridas	
Accesos directos a la vía	Permitidos	Permitidos	Permitidos	
Tipos de Intersecciones	A nivel	A nivel	A nivel	
Velocidad de diseño mínima	50 km/h	40 km/h	30 km/h	20 km/h
Velocidad máxima permitida	30 km/h	30 km/h	20 km/h	20 km/h
Ancho mínimo de carriles	3.50 m	2.75 m	2.50 m	1.60 m
Número mínimo de carriles	1 por sentido	1 por sentido	1 por sentido	1 en ambos sentidos
Derecho de vía mínimo	14 m	11 y 9 m, respectivamente	7.40 m	2 m
Cruces peatonales	A nivel	A nivel	A nivel	A nivel
Paradas de transporte público	Sí	Sí	NO	No
Estacionamiento Lateral	Permitido sólo en vías de más de 1 carril por sentido.	Según plan de estacionamientos municipal	NO	N O
Porcentaje mínimo de superficie pública destinada al peatón	20%	Entre 27 y 33% respectivamente	32 %	NA

Fuente: Ecoplan, Plan Regulador de Alajuelita, 2023

Artículo 15 Diseño de vías.

Radios en curvas e intersecciones: Se deben diseñar las vías con parámetros que:

- El cordón y caño en las esquinas de las calles se proyectarán en forma circular con un radio mínimo de 10 m.
- En los tramos curvos, en las zonas industriales y comerciales que permitan circular y maniobrar a los vehículos pesados, debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser de 10 m.
- Igualmente, se respetarán los criterios anteriores en el diseño de la vialidad para permitir el acceso de vehículos pesados a éstas, sin rebasar líneas continuas ni infringir otras normas, como las definidas en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

Artículo 16 **Otras condiciones de diseño**

Además, los criterios para diseñar las vías destinadas para el transporte de carga de materiales peligrosos se establecen por la Dirección de Ingeniería de Tránsito y el Decreto N.º 24715-S-MINAE-MOPT-MEIC en el “Reglamento para el Transporte Terrestre de Productos Peligrosos”.

Para los efectos de consideraciones ambientales, debe respetarse el marco de regulaciones emanadas por la SETENA como resultado de la viabilidad ambiental del plan regulador. Todas las obras viales deben ser objeto de evaluación ambiental según la normativa vigente.

En los procesos de recuperación del derecho de vía, se han de tomar las previsiones ambientales relacionadas con la corta de árboles.

Capítulo 4 ESPACIO DE LOS PEATONES (ACERAS, PASEOS Y CALLES).

Artículo 17 **Características.**

Las normas se aplican para espacios que están diseñadas exclusiva o preferiblemente para el uso peatonal.

- a) Paseo peatonal: Corresponde al eje masivo de peatones y su función principal es optimizar el tiempo de recorrido entre puntos específicos de la ciudad, así como la de fomentar el intercambio social de la población en los nuevos proyectos comerciales, de servicio o recreativos.
- b) Alamedas residenciales: Son aquellas vías públicas de tránsito exclusivamente peatonal de acceso a las viviendas. Son las existentes. La Municipalidad no aprobará más proyectos de alamedas.

- c) Sendero: paso para recorridos internos entre espacios urbanos, parques naturales y otros espacios recreativos.

Artículo 18 **Condiciones de diseño.**

El espacio para el uso prioritario de los peatones se procurará principalmente en las siguientes formas:

- Las aceras deben contar con unas dimensiones mínimas de 2.0 m en los centros urbanos y de 1,50 m. en los demás viales.
- En vías de uso restringido las aceras serán de 1.2 metros.
- Paseos peatonales arbolados en itinerarios con prioridad peatonal.
- Calles exclusivamente peatonales.
- Calles de coexistencia de tráfico.
- Caminos en zonas rurales, acondicionados para uso peatonal y ciclista.

En el presente reglamento, todos los recorridos peatonales se diseñarán de forma accesible, con criterios y objetivo de supresión de barreras. Ley 7600.

Capítulo 5 ESPACIO PARA LAS BICICLETAS.

Artículo 19 **Características**

La Municipalidad desarrollará un proyecto de ciclovías, acorde con la capacidad real de soporte de las vías existentes. Para su desarrollo y para las opciones de uso actuales, el espacio para el uso exclusivo de las bicicletas se procurará en dos formas:

- Ciclovía: trazados en los recorridos netamente urbanos, se diseñarán ligados a la calzada y al nivel de esta, protegidos de los vehículos por elementos fijos infranqueables para éstos, considerando las condiciones de espacio vial, sitios de maniobra, estado de la vía y sitios de riesgo.
- Pista-Bici: trazadas en los recorridos suburbanos o a través de parques, se diseñarán completamente segregadas de la calzada.

Artículo 20 Condiciones de diseño.

- a) Los cruces afectados por la presencia de ciclovías o pistas-bici se diseñarán teniendo en cuenta las exigencias de las bicicletas.
- b) Tanto las ciclovías como las pista-bici se pavimentarán con la mayor regularidad posible, en ningún caso adoquinados.
- c) En caso de disponerse obstáculos para impedir el acceso de otros vehículos a las ciclovías la distancia libre no será inferior a la anchura neta mínima para cada sentido, del cuadro del presente Artículo, y tendrán un color que contraste y un diseño que los haga claramente identificables.
- d) Se atenderá los criterios de diseño del Reglamento 42111 de la Ley de Movilidad y Seguridad Ciclista, Ley 9660.

Capítulo 6 ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS.

Artículo 21 Definición.

El espacio de estacionamiento de los vehículos está diferenciado por el régimen del suelo, donde se encuentran aquellos espacios de estacionamiento sobre la vía pública local y aquellos en suelo privado.

Las disposiciones deben cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones del INVU y con la ubicación donde lo permita el Plan Regulador.

Artículo 22 Estacionamiento en vía pública.

Aparcamientos en vía pública: Son las plazas de estacionamiento que se sitúan sobre vía pública y pueden ser libres o sujetos a condiciones de pago mediante parquímetros.

En el diseño de espacios de estacionamiento se atenderá a los siguientes criterios de anchuras:

Tabla 2 Espacios de estacionamiento

	Anchura de la banda de estacionamiento	Anchura de la calzada de maniobra
	<i>Mínima</i>	<i>Mínima</i>
Estacionamiento en línea	2,00 m	2,80 m

En la vía pública se supeditarán estrictamente al tipo de vía:

- En vías secundarias nacionales no se proyectarán sitios de aparcamiento adyacentes a la red vial salvo que se coloquen en vías de servicio o lo determine el MOPT.
- En vías locales principales con doble vía, no se proyectarán espacios de aparcamiento adyacentes a la red vial, salvo que se coloquen en vías de servicio.
- En el resto de las vías locales se admite cualquier forma de aparcamiento, excepto en las vías peatonales ni en las que presenten un ancho menor a los 7,0 metros.

Artículo 23 Estacionamiento en suelo privado o en concesión.

Son los establecimientos de aparcamiento que se sitúan sobre propiedad privada.

En el diseño de espacios de estacionamiento se atenderá a los siguientes criterios de anchuras:

1. Los estacionamientos podrán ser construidos en superficie, en el subsuelo y en altura.
2. Se entiende por sitio de aparcamiento una porción de suelo de fácil acceso con las siguientes dimensiones mínimas, según el tipo de vehículo o usuario que se prevea.

Tabla 3 Dimensiones espacio de estacionamiento

	Longitud m	Anchura m
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles	5,5	2,6
Plaza discapacitados	5,5	3,3
Vehículos industriales ligeros	5,7	2,5
Vehículos industriales grandes	12,0	3,5

3. Las anchuras deberán incrementarse en 25 centímetros por cada lado que linde con una pared.
4. La pendiente máxima de la plaza será del 15 por ciento

5. A los efectos del cumplimiento de medidas de evacuación y de seguridad para la protección contra incendios se aplicará la legislación y reglamentación existente. Artículo 31. Tipología de estacionamientos.

Artículo 24 Estacionamientos Públicos y Privados.

Son los establecimientos en propiedad privada, que ofrece servicio de aparcamiento a todo público, como actividad lucrativa. Los Estacionamientos Privados son aparcamientos o espacios ubicados en propiedad privada, que forman parte del funcionamiento de un establecimiento comercial, de servicios, industrial o institucional, en donde el servicio que prestan es enteramente complementario a la actividad principal y su utilización no genera actividad lucrativa, por lo que no necesita patente municipal.

Artículo 25 Número de espacios de estacionamiento.

Cada actividad requiere de determinado número de espacios destinados a estacionamiento, el cual depende del tipo de actividad y su ubicación. Aplica lo indicado en el capítulo XX del Reglamento de Construcción del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 26 Condiciones de diseño.

- a) No se permiten accesos a estacionamientos a menos de ocho metros de la esquina más cercana.
- b) Para la construcción de espacios de estacionamiento frontales al inmueble, se permitirá usar como máximo dos tercios del frente del lote, manteniendo el resto como zona verde. El retiro de la línea de construcción con este objetivo no puede ser menor a 5,5 metros de la línea de propiedad. Dicho acceso se resolverá por medio de una única rampa sobre la acera con un ancho máximo de cinco metros. La UTV y el Depto. de Planificación Urbana podrán resolver casos particulares según la zonificación.
- c) En caso de remodelación, o cambio de jardines a estacionamientos, se deberá solicitar el permiso municipal de construcción correspondiente.
- d) Debe marcarse claramente la separación entre los espacios de estacionamiento y la acera, con una línea pintada en el pavimento de color blanco.

Artículo 27 **Parquímetros municipales.**

De conformidad con las facultades que le otorga la Ley N.º 3580, sobre la autorización a las Municipalidades a cobrar un impuesto por el estacionamiento en las vías públicas, la Municipalidad designará y controlará las zonas en espacios públicos para que funjan como estacionamientos regulados bajo cobro, y su ubicación deberá estar acorde con los lineamientos establecidos para el funcionamiento de la vialidad y el tráfico en el cantón, bajo lineamientos de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito y la Dirección de Policía de Tránsito del MOPT, y de acuerdo a las siguientes normas técnicas:

a. Normas técnicas:

- Señalización y Dimensiones: Cada zona de estacionamiento deberá estar demarcada y numerada, su longitud mínima será de 5,5 m. y su ancho de 2,6 m.
- Control y Cobro: El control (vigilancia y seguridad) y cobro se realizará a través de estacionómetros, boletas, tiquetes u otro mecanismo con tecnología diferente. Podrán arrendarse zonas bajo tarifas fijas ya sea diaria, mensual o anual.
- Horario: Para la aplicación de esta normativa queda autorizado un horario de 8 a. m. a 6 p. m. Se exceptúan de esta regulación los días domingos y feriados por ley.
- Tarifas: La tarifa por servicio de estacionamiento será establecida por la Municipalidad, y será actualizada cada año, según varíe la tasa de inflación.
- El procedimiento para el cobro se hará de acuerdo con las siguientes modalidades:
- La ocupación de las zonas oficiales de estacionamiento debe ser cancelada de previo, según el tiempo de permanencia en la misma, a través del mecanismo de cobro que en ese momento exista.
- La Municipalidad podrá establecer límites de tiempo de estacionamiento en las zonas que considere pertinente, y deberá hacer del conocimiento de los usuarios por medio de avisos visiblemente ubicados.
- Cuando un conductor retire su vehículo antes de cumplirse el tiempo cancelado, renuncia de pleno derecho al tiempo restante y no podrá hacer reclamación alguna.
- Revisar reglamento de parquímetros municipal

b. Sanciones y procedimientos.

- Cuando un vehículo se estacione sin hacer el pago correspondiente, se mantenga estacionado después de vencido el tiempo por el cual pagó o se estacione en zona no autorizada, el propietario incurrirá en infracción, y la multa será 10 veces el valor de la tarifa por hora. Dicha multa podrá ser cancelada dentro de las 48 horas siguientes en la tesorería municipal, o en los centros autorizados por la Municipalidad.
 - Si no hiciere la cancelación dentro del plazo dicho, la multa será impuesta por la tesorería municipal y tendrá un recargo de 2% mensual que no podrá exceder, en ningún caso, el 24% del monto adeudado. La multa o la acumulación de multas no canceladas durante el período de un año o más, constituirán un gravamen sobre el vehículo con el cual se cometió la infracción, el cual responderá, además, por los gastos que demande la eventual acción de cobro judicial.
 - La cancelación total de estas multas será requisito indispensable para retirar los derechos de circulación cada año, a los cuales se adjuntarán los comprobantes de la infracción.
- c. Parquímetros bajo modalidad de arrendamiento.
- Excepcionalmente y solo en zonas no céntricas, la Municipalidad podrá autorizar el uso de espacios en las calles de su administración, para suplir necesidades de estacionamiento en establecimientos comerciales, industriales, de servicios o instituciones, para lo cual la Municipalidad elaborará un reglamento específico.
- d. Recaudación por la Ley de Parquímetros.
- Lo que se recaude por concepto de impuestos autorizados por la Ley de Parquímetros, será invertido, preferentemente, en todo lo inherente al sistema de tránsito y vialidad del Cantón.
 - Para lograr el cumplimiento de este objetivo, la Municipalidad y las Direcciones de Policía de Tránsito e Ingeniería de Tránsito del MOPT, trabajarán en estrecha y efectiva colaboración.

Capítulo 7 IMPLANTACIÓN DE LOS ESTACIONAMIENTOS

Artículo 28 Soluciones y requisitos.

- a) Con el propósito de utilizar espacio de forma intensiva, los proyectos de nuevas zonas de estacionamiento que superen el lote de 5,000m² (o capacidad de más de 200 sitios de estacionamiento) deberán buscar otras soluciones de desarrollo como pueden ser los aparcamientos subterráneos o en altura.

- b) Se podrán construir estacionamientos en el subsuelo de todo el cantón, siempre que exista compatibilidad de usos según los Artículos correspondientes al Plan Regulador.
- c) Con los proyectos de nuevos aparcamientos, se presentará la siguiente documentación adicional:
- Estudio de vialidad que justifique la contribución del nuevo estacionamiento a la mejora de la movilidad general.
 - Informe ambiental que justifique el nuevo estacionamiento, respetando la legislación ambiental, manteniendo un ambiente urbano de las zonas de interés y el mantenimiento o la mejora de los recorridos peatonales y ciclistas, su continuidad, claridad de lectura y comodidad.

Artículo 29 **Carga y descarga.**

- a) En espacios urbanos:
- Cuando en las zonas centrales de los cuadrantes centrales por la congregación de actividades comerciales se requiera de espacios para carga y descarga de mercancías según establece el Reglamento de Construcciones del INVU.
 - Los espacios destinados serán aquellos que no entorpezcan el tránsito de la zona. Se requerirá hacer un estudio para conocer las consecuencias de establecimiento de un espacio de carga y descarga.
 - Se establecerán unos horarios de uso en los espacios destinados para este fin después del cual podría ser ocupado por el resto de los vehículos si así se permitiese en ese espacio.
- b) En los usos de taller, industria y bodega.
- Se dispondrá de espacios para uso exclusivo de carga y descarga, con capacidad para un camión cada 150 m² construidos o fracción de 75 m. según se recoge en el Reglamento de Construcciones del INVU. Las dimensiones de estos espacios serán de 3 x 15 metros

- Las plazas de carga y descarga se localizarán en los espacios libres interiores a parcela. Sólo se permitirá la localización en el interior de la edificación cuando se garantice suficientemente que se dedicará un espacio exclusivo delimitado físicamente para este uso.
 - Delante de cada plaza de carga y descarga se dispondrá de un espacio mínimo para maniobras en el que se pueda inscribir un círculo de 12 metros de diámetro; ese espacio podrá considerarse en la vía pública, sin incluir acera, banda de aparcamientos o mediana opuesta al acceso. Se garantizará, en el espacio de maniobras, una altura libre de 4 metros.
- Ocupación y obras en el espacio público.

Como parte del espacio público, en la red vial cantonal se aplicarán las normas relativas a este espacio público, según se indica en el Reglamento de Áreas Públicas y Parques de este plan regulador. Como indica dicho reglamento, en las vías locales la Municipalidad podrá otorgar permisos de uso temporales y revocables para actividades de esparcimiento y recreación, turnos, ferias, conciertos, eventos culturales y para mobiliario urbano. La decisión para este tipo de concesiones debe respaldarse en programas integrales de renovación y embellecimiento de la ciudad.

Artículo 30 **Obras en el espacio público de la vialidad.**

Las siguientes disposiciones regulan la construcción de obras de interés común en el espacio público de la vialidad cantonal, tales como aceras, cercas, arborización de las calles, mobiliario urbano, ruptura de pavimento e instalaciones provisionales.

Es obligación del propietario cercar los lotes baldíos.

Artículo 31 **Aceras**

Los parámetros técnicos a cumplir en la construcción de aceras, sus elementos complementarios y sus requisitos mínimos de diseño, son los siguientes:

- Materiales: Se permite únicamente el concreto, chorreado o prefabricado, con un acabado antideslizante y se colocará la loseta táctil, como lo señala la Ley 7600.
- Pendiente: la pendiente transversal no podrá ser mayor el 3% ni menor del 2%, la pendiente longitudinal será igual a la pendiente de la calzada y no se permiten gradas.

- Las aceras serán responsabilidad de la Municipalidad, en concordancia con lo que indica la Ley N.º 9976.

Artículo 32 **Acceso vehicular a los predios**

:Este debe salvarse con rampas, ocupando la franja de acera de hasta 0,50 metros de ancho, medido desde el borde del cordón de caño. Los desniveles que se generan en los costados de éstas también deberán resolverse con rampas de pendiente no mayor a un 30% de la que tiene la acera. En sitios donde el nivel de acera y calzada generen dificultad para lograr el acceso a los predios, podrán colocarse rejillas metálicas que no obstruyan la escorrentía y deberán ser removibles o abatibles para facilitar la limpieza y mantenimiento del cordón de caño.

Artículo 33 **Límites del predio**

El propietario debe asegurar el parqueo de los vehículos dentro de los límites de su predio y no obstaculizar el paso de los peatones por la acera. En caso de no poder hacerlo por falta de espacio, el propietario debe abstenerse de modificar el cordón de caño y la acera para rampas de acceso al predio. Caso contrario, se aplicará la multa que establece el artículo 76 del Código Municipal.

Artículo 34 **Cajas y pozos de registro.**

Estos elementos de conexión a las redes de servicios públicos, cuando se ubiquen en el espacio público, deben cumplir con los siguientes lineamientos:

- Nivelación: Por todos sus lados tendrán un nivel igual al nivel final de la superficie de rodamiento o circulación.
- Material: La tapa de la caja o pozo, debe ser de un material antideslizante y deberá soportar las cargas sin que se produzcan vibraciones, hundimientos o ambos.
- Junta: La junta de construcción entre la tapa y la superficie de acera o calzada, debe ser mínima.

Artículo 35 **Rampas para personas con discapacidad.**

Los espacios públicos, aceras, parques, calles, puentes peatonales, plazas y otros, deben disponer de rampas para el acceso de personas con discapacidad. Estas tendrán gradiente máxima de un 10%, ser construidas del mismo material que las aceras y acompañarse con una barandilla a una altura de 90 cm. La acera, así como la

rampa para personas con discapacidad deberán tener un ancho mínimo de 2.0 en los centros urbanos y de 1.80m fuera de estos centros.

Artículo 36 **Postes de seguridad.**

En caso de postes de seguridad, los criterios para su instalación son los siguientes: los únicos elementos de seguridad permitidos a instalar serán postes, su sección será cuadrada o circular, su diámetro o grosor no será mayor de 12 cm, su altura desde la acera no será inferior de 0.90 m, ni mayor de 1.20 m, se instalarán con una separación mínima de 1.20 m entre ellos, sus materiales podrán ser acero, concreto o similar, en esquinas el espacio mínimo para el paso libre sobre la acera no será inferior de 1.50 m y la distancia de los postes al cordón de caño será de 10 cm. Todos los costos de instalación y mantenimiento serán por cuenta del solicitante. No se permitirá el uso de cadenas u otros cerramientos entre los postes. La Municipalidad podrá colocar este tipo de postes en las aceras para evitar que los vehículos se puedan estacionar en éstas, previa evaluación de la UTGV y el Depto. de Desarrollo Urbano.

Artículo 37 **Arborización de las calles y mobiliario urbano.**

Para plantar árboles o instalar cualquier tipo de mobiliario urbano (bancas, basureros, casetas telefónicas, casetas de paradas de autobús, postes de alumbrado, pasamanos y barreras de protección) en los espacios públicos, se tomarán en cuenta los siguientes lineamientos:

- El paso libre entre la línea de propiedad y el elemento a instalar no puede ser menor de 1.20 metros. (Equivalente de ancho de acera mínimo óptimo según la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad (Ley N.º 7600).
- En las esquinas debe respetarse una distancia libre de ocho metros en ambas direcciones desde la esquina.
- En vías de más de 12 m de sección total se reservará siempre superficie para arbolado, en grupos o en alineación.
- La alineación del mobiliario o arborización deberá concentrarse siempre del mismo lado de la acera, especialmente sobre zona verde o su equivalente en 0.50 metros desde el cordón de caño, dejando libre de obstáculos y continuo el ancho de la acera o ancho no inferior a 1,20 metros.

- Se tendrán en cuenta las condiciones climáticas tropicales en el diseño de las calles para lograr la integración de lo urbano y lo ambiental de este modo gozar de una ciudad más habitable con un tejido vegetal y urbano de calidad.

Artículo 38 **Rotura de superficie**

La rotura de superficie de rodamiento en la vía pública local para la ejecución de obras públicas o privadas requiere licencia de la Municipalidad, la cual fijará, en cada caso, las condiciones bajo las cuales la concede. El solicitante de la licencia de rotura en las calles locales estará obligado a ejecutar la reparación correspondiente lo más pronto posible y para garantizarlo deberá depositar, el valor correspondiente a la reparación. Para estas obras, el interesado deberá solicitar permiso a la UTGV.

Artículo 39 **Permisos en la vía**

Para colocar estructuras de cualquier tipo, depositar los materiales de construcción y escombros o hacer instalaciones de carácter provisional en las vías públicas de administración municipal, es obligatorio obtener la autorización de la Municipalidad. Para autorizaciones en vías nacionales, dicha aprobación debe contar de previo con el visto bueno del MOPT.

De no cumplirse con estas disposiciones, la Municipalidad procederá a la clausura de la construcción y la eliminación del obstáculo, cargando a la cuenta del propietario los costos generados.

Capítulo 8 DISPOSICIONES GENERALES PARA EL TRANSPORTE.

Artículo 40 **Definición.**

Tienen uso dotacional para el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.

Artículo 41 **Aplicación.**

- a) Las condiciones que se señalan se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan Regulador o en sus instrumentos de desarrollo.

- b) Asimismo, en los suelos calificados como uso dotacional para el transporte, será de aplicación la Ley 7600 de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad.

Artículo 42 **Clasificación.**

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Estaciones de intercambio
- b) Zonas logísticas del transporte

Artículo 43 **Usos compatibles y autorizables.**

En los terrenos calificados como uso dotacional para el transporte, podrán disponerse cualquiera de sus clases.

Además de los usos señalados de manera expresa en las condiciones particulares de cada una de las clases, podrán disponerse el uso dotacional para la vía pública, el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional de servicios públicos de Instalaciones de Suministro de Combustible para vehículos, con carácter de autorizable en régimen especial, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías, así como el uso de garaje-aparcamiento, con carácter de asociado o autorizable en régimen especial, en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo.

Artículo 44 **Estaciones de intercambiadores.**

Son las áreas destinadas de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte y se podrán desarrollar en sectores urbanos que el Depto. de Planificación Urbana y la UTGV determinen previo análisis técnico.

Artículo 45 **Condiciones de ordenación y diseño.**

- a) La edificabilidad no superará en metros cuadrados lo que suponga el 100% de la cobertura de suelo calificado de uso dotacional para el transporte en su clase intercambiadores.
- b) Los proyectos detallados incluirán preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto del funcionamiento de la estación de intercambiador en el sistema de transporte.

Artículo 46 **Zona logística de transporte.**

El uso dotacional para zona logística de transporte será destinado a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercancías en relación con el transporte y los necesarios para tales operaciones.

Artículo 47 **Aplicación y alcance.**

La zona logística se determinará en asocio a los usos donde corresponde dar soporte a zonas afines o donde ocurrirá en las zonas previstas en el futuro.

Las condiciones que se mencionan en el artículo siguiente serán aplicadas en aquellas zonas del municipio en donde las instituciones competentes ubiquen futuros proyectos.

Artículo 48 **Condiciones de desarrollo.**

- a) Para el desarrollo de los terrenos calificados para logística del transporte será necesaria la previa redacción del correspondiente proyecto detallado.
- b) En tanto no se desarrolle el correspondiente proyecto, referido a este ámbito sectorial, sólo se autorizarán las obras técnicas de reparación o adaptación necesarias en las instalaciones y edificios ya existentes.

Artículo 49 **Condiciones de ordenación y diseño.**

- a) La cobertura edificada no superará en metros cuadrados lo que suponga el 60% del suelo calificado de uso dotacional para el transporte en su clase logística del transporte.
- b) Para el diseño de la Zona Logística se recomienda la reserva de espacio para la vialidad interna de un 35% de la superficie total.
- c) Los proyectos de detalle incluirán preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto en el sistema de transporte.
- d) El proyecto determinará las condiciones de edificación y los usos compatibles permitiéndose los asociados (Su superficie edificada no podrá superar el 25% de la superficie edificada total del uso al que se asocia, pudiendo implantarse en las mismas situaciones previstas para éste) no computándose a efectos de edificabilidad la superficie destinada a garaje-aparcamiento, cualquiera que sea su situación.

- e) La aprobación del proyecto de la Zona Logística dependerá de manera conjunta a la Municipalidad a través del Plan Regulador, al MOPT en materia de conexiones viales a la red nacional, al INVU en la evaluación del proyecto y finalmente al Ministerio de Economía.

Capítulo 9 APERTURA DE CALLES PÚBLICAS.

Artículo 50 Procedimiento para la declaratoria de la calle

Cuando exista algún interesado en gestionar la declaratoria de una, el interesado deberá presentar la solicitud a la UTGV con los requisitos que establece este reglamento. La UTGV realizará la inspección necesaria y se pronunciará técnicamente al respecto. De existir aval de la UTGV, el interesado solicitará formalmente al Concejo Municipal tome el acuerdo respectivo para la declaratoria de la calle, con el respectivo plano catastrado.

El Concejo Municipal deberá resolver después de recibida la solicitud completa, con las debidas recomendaciones, en un término de 30 días hábiles.

Artículo 51 Requisitos que deberá presentar el interesado para iniciar el trámite

- a. Solicitud indicando justificación del interés público de la apertura de la vía, con los siguientes datos:
- Las calidades del solicitante (es).
 - Número de cédula.
 - Números de teléfono.
 - Dirección exacta de domicilio. Correo electrónico
- b) Dirección exacta de la calle a recibir como pública y ubicación en la hoja cartográfica.
- Copia de planos referencia
 - Antecedentes de domicilio.
 - Estudio de registro de la propiedad.

Artículo 52 Requisitos que deberán tener las vías para ser recibidas como públicas

La calle que se desee entregar al dominio público deberá tener carácter público considerando la utilidad que se le haya dado por parte de los vecinos de la comunidad.

Deberá cumplir lo indicado en el reglamento 44263-MOPT.

En todo caso, las solicitudes de apertura de vías, debe respetar la normativa ambiental generada por la SETENA en la viabilidad ambiental del plan regulador y realizar las consultas ante SETENA para su impacto ambiental. También corresponde atender las restricciones que puedan existir en términos del riesgo y del respecto de zonas de protección.

También, para la declaratoria mencionada tenga efecto, debe apegarse al Protocolo para la declaratoria de calles públicas en la red vial Cantonal, realizado por el Departamento de Planificación Sectorial o el departamento encargado del MOPT.

No se pueden recibir vías que no cumplan con los criterios mínimos establecidos en las leyes y reglamentos previos.

Artículo 53 Requisitos de diseño geométrico y derechos de vía

- a) Derecho de vía: El derecho de vía mínimo deberá ser correspondiente a la categoría de la vía.
- b) Ancho de calzada: El ancho de mínimo que deberá tener la calzada deberá ser correspondiente a la categoría de la vía.
- c) Radios mínimos de curvatura: 9 m.
- d) Rotondas o martillos: Cuando las calles no comuniquen o se conecten con otras o que se encuentren sin salida. Las medidas de esta deben ser las estipuladas por la UTGV.

Artículo 54 Requisitos para el sistema de drenaje

- a) Bombeo y sobre elevación:
 - En tramos rectos deberá tener 6% de bombeo hacia ambos lados de la vía a partir del centro del camino.
 - En curvas: 6% de sobre elevación
- b) Cunetas: Las cunetas deberán tener las siguientes especificaciones:

- Área mínima de sección transversal de 0.30 m² con un tirante mínimo de 0.5 m referido al nivel existente de rasante.
 - Cuando las pendientes resulten mayores al 10% las cunetas deben ser revestidas y contar con quiebra gradientes.
 - Contra cunetas: en los casos que sea necesario la construcción de esta obra el área mínima de sección transversal deberá ser de: 0.135m².
- c) Pasos de alcantarillas: Los pasos de alcantarillas deberán tener las siguientes especificaciones.
- Los tubos utilizados para la conducción de aguas pluviales deben cumplir con las características y especificaciones mínimas establecidas en la norma oficial de tubo de concreto reforzado, publicado en el decreto 18006-MEIC o su versión vigente.
 - Diámetro nominal (diámetro interno) mínimo de 0.61 m.
 - Gradientes longitudinales máximo de 5%
- d) Estructura de entrada y salida: tomas y cabezales, así como delantales y a letones.
- El material para el relleno deberá compactarse.
 - Espesor mínimo de relleno sobre la corona del tubo deberá ser al menos de 0.60 m.
- e) Vados húmedos: en caso de ser necesario este tipo de obra, las características de este tipo de estructura serán definidas con base en los criterios que adopte el profesional responsable a cargo de la obra o de su diseño, para lo cual deberá considerar, entre otras, las condiciones topográficas, hidráulicas, litológicas, arrastre de sedimento y tráfico vehicular

Artículo 55 **Requerimientos técnicos o normas para la estructura de calles.**

Toda calle o camino que se desee entregar al servicio público deberá cumplir en su construcción con lo que se establece en las Especificaciones generales para la Construcción de Caminos, Carreteras y Puentes (CR-20), o la versión actualizada y vigente, respecto a materiales, espesor y procedimiento de construcción.

De manera general, la estructura de la calle o camino deberá estar constituida por una subbase y una base, con un espesor de 15 cm cada una. El espesor será definido según sea el caso bajo consulta con UTGV.

Artículo 56 **Disposiciones finales**

En caso de no estar el administrado de acuerdo con lo señalado en las disposiciones sancionatorias de este reglamento o de los alcances de los anteriores artículos, podrá presentar los recursos de revocatoria ante el órgano que lo dictó y apelación para ante la Alcaldía Municipal.

Para las normas de diseño, constructivas y otras disposiciones asociadas que no se encuentran en este Reglamento, la Municipalidad recurrirá supletoriamente a las normas que el INVU y el MOPT han establecido al respecto. El presente reglamento deroga las anteriores disposiciones y regulaciones reglamentarias que tuviere la Municipalidad de Alajuelita en materia de vialidad, en todo lo que se le oponga.

REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA

MARIA DEL
ROSARIO SILES
FERNANDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
MARIA DEL ROSARIO SILES
FERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2025.01.30 10:41:41
-06'00'

Rosario Siles Fernández
Alcaldesa Municipal



Plan Regulador Alajuelita
Enero 2025

Jaime Casasa Vargas
Director de Planificación Urbana

Firmado digitalmente por
JAIME EDUARDO CASASA
VARGAS (FIRMA)
Fecha: 2025.01.29 12:16:26
-06'00'

HILDA MARTHA CARVAJAL BONILLA (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-07-0136-0610.
Fecha declarada: 31/01/2025 12:20:54 PM
Esta es una representación gráfica únicamente,
verifique la validez de la firma.

ENERO, 2025

TABLA DE CONTENIDO

Capítulo 1 - DISPOSICIONES GENERALES 4

Artículo 1. Objetivo. 4

Artículo 2. Glosario específico..... 4

Artículo 3. Declaración de las Áreas Estratégicas de Renovación Urbana..... 7

Artículo 4. Comisión Técnica de Renovación Urbana. 7

Artículo 5. Niveles de actuación. 8

Artículo 6. Formas de Intervención. 8

Artículo 7. Lineamientos para el Diseño y Criterios Técnicos. 8

Artículo 8. Normas Programáticas del Proyecto. 9

Artículo 9. Instrumentos de desarrollo..... 10

Capítulo 2 - CRITERIOS PARA LA RENOVACIÓN URBANA..... 11

Artículo 10 Zonificación..... 11

Artículo 11. Declaración. 12

Capítulo 3 - PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA..... 12

Artículo 12. Tipologías..... 12

Artículo 13. Contenido del Proyecto de Renovación Urbana. 14

Artículo 14. Componentes del Plan de Renovación Urbana..... 14

Artículo 15. Aprobación del Proyecto de Renovación Urbana..... 16

Artículo 16. Incentivos. 16

Capítulo 4 - MECANISMOS DE GESTIÓN PARA LA RENOVACIÓN URBANA..... 17

Artículo 17. Instrumentos de Gestión..... 17

Artículo 18. Transferencia de potencial edificable. 17

Artículo 19. Concesión onerosa de potencial edificable por inversión en espacio público..... 18

Artículo 20. Concesión de mayor edificabilidad por inversión en espacio público 19

Artículo 21. Contribuciones especiales. 19

Artículo 22. Derecho de superficie. 19

Artículo 23. Reajuste de terrenos. 20

Artículo 24. Reparto de cargas y beneficios por las operaciones de Renovación Urbana.....	20
Artículo 25. Facultad Remodeladora de la Municipalidad.	21
Artículo 26. Plazo de los proyectos de Renovación Urbana.	21
Capítulo 5 – RENOVACIÓN URBANA EN EL CANTÓN DE ALAJUELITA	21
Artículo 27. Renovación Urbana en el cantón de Alajuelita.	21
Artículo 28. Implantación de equipamiento urbano o comunitario.....	22
Artículo 29. Reajuste de terrenos.	23
Capítulo 6 – NORMAS DE DESEMPEÑO	23
Artículo 30. Normas de Desempeño.	23
Artículo 31. Paisaje urbano, ventilación e iluminación.....	24
Artículo 32. Diseño de Sitio.....	24
Artículo 33. Corregir los problemas asociados al inadecuado parcelamiento.	25
Artículo 34. Procesos de intervención preliminares	25
Capítulo 7 – DISPOSICIONES FINALES	27
Artículo 35. Atención a la gestión del riesgo y otras restricciones.	27
Artículo 36. Intervención de áreas resultantes de la renovación urbana.....	27
Artículo 37. Gestiones de revocatoria.	27
Artículo 38. Derogación de otros reglamentos.....	27

REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA

El presente reglamento regula todo lo concerniente a los Procesos de Renovación Urbana que se vaya a implementar en el cantón de ALAJUELITA, asumiendo las disposiciones que en su Capítulo 6 establece la Ley N° 4240 de Planificación Urbana.

Este reglamento se implementa por medio de un conjunto de reglamentos que forman parte del Plan Regulador de Alajuelita y por las disposiciones de carácter ambiental que la SETENA ha dictado con la viabilidad ambiental otorgada a este plan.

Capítulo 1 - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objetivo.

El objetivo de este Reglamento es autorizar la intervención de la Municipalidad en las áreas del cantón de ALAJUELITA que se encuentran defectuosas, decadentes o deterioradas, así como crear normativa estratégica para revitalizar la ciudad y permitir un uso de suelo intensivo, tomando en cuenta aspectos tales como ubicación, accesibilidad, infraestructura, redes, y mejorando condiciones como seguridad, salubridad y el bienestar general de la comunidad

Artículo 2. Glosario específico.

1. **APC:** *Administradora de Proyectos de Construcción, oficializada por el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción -Decreto N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC.*
2. **Áreas Urbanas Disfuncionales:** Porción del territorio donde la infraestructura y las redes de servicios básicos como agua potable, electricidad, telecomunicaciones y alcantarillado, entre otros, resulten insuficientes para dar servicio a la demanda existente; lo anterior según dictamen de la autoridad competente. Pueden también incluir áreas defectuosas, deterioradas y en decadencia que no cuenten con una adecuada continuidad vial y limiten la conectividad que debe existir entre los centros urbanos, por la falta de redundancia vial.
3. **Áreas de Renovación Urbana:** Son aquellas áreas urbanas compuestas por un conjunto de predios, edificaciones y actividades, que, por su ubicación estratégica, sus condiciones de deterioro, desuso o inadecuado parcelamiento, se requieren rehabilitar, recuperar y transformar para mejorar sus funciones urbanas, optimizar los usos de suelo, dándoles un uso más intensivo y eficiente, así como una densificación racional, para así aumentar la calidad de vida de pobladores y usuarios de estas áreas. Estas áreas estarán determinadas por el Municipio, el cual definirá sus límites geográficos y sus fines específicos.

4. **Asentamientos Informales:** Edificaciones que se encuentran ubicadas en terrenos que han sido ocupados, pese a que sus habitantes no tienen la tenencia legal. Comúnmente se conocen como asentamientos en condición de precario.
5. **Asentamientos Irregulares:** Edificaciones e infraestructura urbana que, teniendo sus ocupantes la tenencia legal de la tierra, se han desarrollado sin observar las normas de fraccionamiento, urbanización y construcción.
6. **CNE:** Comisión Nacional de Emergencia.
7. **Debido Desempeño Sustantivo:** Denomínese “Debido Desempeño Sustantivo” (DDS) a cada una de aquellas funciones básicas primordiales que deben estar presentes en el proyecto para la consolidación de asentamientos informales, para garantizar la correcta calidad de vida de los habitantes del asentamiento.
8. **Densidad:** Relación entre el número de habitantes permitidos en una hectárea, como unidad de medida.
9. **Edificabilidad:** Cantidad máxima de metros cuadrados que pueden construirse en un predio, tomando en cuenta áreas de pisos o índice de construcción; puede variar según la norma aplicable en el territorio.
10. **Estructura Inhabitable:** Edificación construida con materiales de desecho y que no cumple con las disposiciones de la normativa de la Ley de Construcciones, ni el Reglamento de Construcciones. Comúnmente se conocen como tugurios.
11. **Inclusión:** Se refiere a estrategias donde una intervención de carácter físico o funcional genera implicaciones de carácter social que hacen partícipes a todos los estratos sociales de la comunidad, por diferentes medios, de los proyectos de Renovación Urbana.
12. **Instrumentos de gestión del suelo:** Son aquellos mecanismos legales, administrativos y financieros dirigidos a facilitar el acceso al suelo urbano y su correcto aprovechamiento y utilización en beneficio del interés común. Su intención es facilitar los procesos de Renovación Urbana y promover los objetivos determinados en los planes reguladores.
13. **INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
14. **Mejoramiento Integral de Barrios:** Conjunto de acciones a escala local, para el mejoramiento físico, social, económico, organizacional y ambiental de los asentamientos humanos. Involucra a los ciudadanos, grupos comunitarios, sector privado y las autoridades locales.
15. **MINAE:** Ministerio Nacional de Ambiente y Energía.

16. **Norma de desempeño:** Es el conjunto de normas técnicas que pueden ser aplicadas en los proyectos de Renovación Urbana. Son normas que orientan para alcanzar objetivos que se consiguen a través de respuestas de diseño, tomando como base estándares que deben cumplirse, los cuales se pueden alcanzar mediante diferentes soluciones, siempre y cuando el enfoque propuesto, represente alternativas de mayor eficiencia y calidad que las normas técnicas vigentes.
17. **Plan Proyecto de Renovación Urbana:** Propuesta preliminar de intervención para una determinada área urbana, que contiene todos los elementos requeridos para ejecutar el Proyecto de Renovación Urbana, entre ellos: políticas, pautas y lineamientos. Corresponde al proceso de conceptualización del proyecto.
18. **Plusvalía:** Es el incremento en el valor de los terrenos e inmuebles como consecuencia de una acción urbanística, o desarrollo de obras públicas normalmente ejecutadas por la administración estatal y no por los propietarios del suelo. En algunos casos es el resultado de inversiones de iniciativa privada en el entorno.
19. **Prácticas Incentivables:** Estímulo que ofrecerá el gobierno municipal a los desarrolladores de Planes Proyecto de Renovación Urbana a cambio de la implementación de las prácticas urbanas señaladas en este Reglamento.
20. **Proyecto de Renovación Urbana:** Intervención específica en una determinada área urbana que contribuye en la transformación y el desarrollo del territorio; puede incluir espacios públicos, edificaciones, infraestructura y servicios urbanos. Los proyectos de Renovación Urbana pueden ser generados por iniciativa pública, privada o mixta.
21. **Reajuste de Terrenos:** Instrumento de gestión del suelo que consiste en la agrupación de predios de forma voluntaria por parte de uno o varios propietarios, con el objetivo de redefinir catastral y registralmente sus límites prediales por otros de mayor y mejor conveniencia técnica y funcional, permitiendo una mejor dotación de infraestructura y espacio público, con el fin de mejorar el tejido urbano. Cada persona propietaria aportará una parte o todo su bien inmueble para fusionarlo con los predios colindantes. Este instrumento evita la expropiación y asegura un uso eficiente del suelo.
22. **Regeneración:** Proceso integral y dinámico que actúa sobre los factores que originan el deterioro de un área urbana con el fin de impulsar una recuperación paulatina de su estado original, para lograr su uso intensivo y un aprovechamiento colectivo. Dichas acciones son enmarcadas tanto en el aspecto físico-ambiental, como en lo económico-social.
23. **Rehabilitación:** Proceso de mejoramiento de un área urbana predominantemente construida que permite su recuperación integral. Las medidas a implementar en este proceso podrían involucrar la variación de la densidad de población, expropiación o demolición de edificaciones en riesgo o insalubres, la reparación y modernización de servicios comunales, así como la construcción de redes viales adecuadas.

24. **Remodelación:** Modificación de un conjunto urbano para su reutilización. Este tipo de intervención podrá incluir parámetros constructivos, vialidad, readecuación de los servicios básicos, rectificación de medidas prediales, provisión de áreas libres para fines recreativos, espacios para equipamiento y servicios urbanos, o cualquier combinación de los elementos anteriormente señalados. De requerirse cambios al uso de suelo deberá cumplirse con la Ley Planificación Urbana.
25. **Renovación Urbana:** Proceso que busca brindar a los espacios deteriorados de las ciudades condiciones óptimas para la calidad de vida de sus habitantes, la conservación ambiental y el aumento en la competitividad territorial. Está dirigido a erradicar estructuras inhabitables, zonas de tugurios, rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o estado defectuoso, conservar áreas urbanas y prevenir su deterioro, de conformidad con el artículo 1° de la Ley de Planificación Urbana. Lo anterior podrá incluir áreas de parque, patrimonio arquitectónico o intangible, facilidades comunales, equipamiento e infraestructura urbana, vivienda, foresta o corredores biológicos interurbanos.
26. **Tejido Urbano:** Estructura físico-espacial integrada por sistemas complementarios, continuos, contiguos, conexos y complementarios entre sí, como lo son configuración predial, vialidad, espacio construido y no construido. Los anteriores sistemas delimitan un núcleo urbano determinado de escala variable.

Artículo 3. Declaración de las Áreas Estratégicas de Renovación Urbana.

Corresponderá a La Municipalidad declarar las áreas estratégicas de Renovación Urbana de acuerdo con los criterios dispuestos en este Reglamento. Para los efectos del presente plan regulador, las áreas estratégicas de Renovación Urbana se encuentran delimitadas en el Mapa de Zonificación. La declaración de Áreas Estratégicas para la Renovación Urbana deberá realizarse por acuerdo del Concejo Municipal, con la fundamentación técnica necesaria, los debidos procesos de inclusión, y, cuando corresponda agregar otras áreas de este tipo, se tendrá que cumplir con la normativa vigente y proceder con las modificaciones según lo señala la Ley de Planificación Urbana.

Artículo 4. Comisión Técnica de Renovación Urbana.

La Municipalidad dará seguimiento al proyecto o proyectos de renovación que se encuentren dentro de las áreas de Renovación Urbana a través de una Comisión Técnica nombrada para tal efecto. Esta Comisión se conformará por representantes de la comunidad, los propietarios de los terrenos, ocupantes, sector privado, el gobierno local y

cualquier otra organización o institución que se considere pertinente, se registrará de acuerdo con las disposiciones del código municipal. Dicha comisión establecerá la necesaria comunicación con las instituciones de modo que los procesos de Renovación Urbana reciban el respaldo necesario por parte de los entes del Estado que atienden las problemáticas que se pretenden resolver mediante esas intervenciones y se intervenga mediante la aplicación de normas de desempeño.

Artículo 5. Niveles de actuación.

Los proyectos de Renovación Urbana podrán ser desarrollados tanto en terrenos ubicados en suelo público como en suelo privado, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes y lograr una mejor funcionalidad de la ciudad. También lograr la intervención necesaria, cuando existan condiciones de riesgo avaladas por la CNE, que ponen en peligro las vidas de las personas o de sus bienes.

Con el propósito de ordenar, mejorar la tipología, proporción y organización de los usos del suelo, los proyectos de Renovación Urbana que se propongan deben garantizar la coexistencia armoniosa de las actividades ubicadas en las áreas a renovar o mejorar, como las áreas urbanas disfuncionales, asentamientos informales o irregulares, presencia de estructura inhabitables, de regeneración y otras intervenciones previstas en esta norma, para así minimizar los conflictos que puedan surgir entre las mismas. En todo caso, el proyecto de actuación ha de emplear los recursos necesarios de inclusión de la población interesada y la aplicación de normas de desempeño.

Artículo 6. Formas de Intervención.

Con el objetivo de lograr la Renovación Urbana, la Municipalidad intervendrá, utilizando todos los medios legales a su alcance (mediación, facilitación, arbitraje, acción legal, entre otros) y normas de desempeño.

Artículo 7. Lineamientos para el Diseño y Criterios Técnicos.

Los proyectos de Renovación Urbana que se aprueben al tenor del presente reglamento deberán tomar en cuenta para su diseño, los lineamientos y fines específicos que la Municipalidad determine en conjunto con los actores involucrados en la intervención de los espacios urbanos. Las partes involucradas podrán proponer normas técnicas respaldadas con la presentación de un diagnóstico específico, que demuestre que estos criterios técnicos son coherentes con la estrategia de Renovación Urbana.

En cualquiera de sus modalidades de ejecución, los Proyectos de Renovación Urbana deberán privilegiar la peatonización del espacio, la accesibilidad universal, el uso de energías alternativas, la priorización del transporte

público sobre el transporte privado y la densificación a través del repoblamiento de los centros urbanos, según la Tabla de Parámetros y de Uso de este plan regulador.

Parte del programa de renovación urbana, considerará lo siguiente:

1. En las Áreas Estratégicas de Renovación Urbana y en los Proyectos de Renovación Urbana declarados por la Municipalidad, ésta podrá abrir y cerrar calles municipales, rectificando su trazado si fuere necesario.
2. En el caso de consolidación de Asentamientos Informales, las entidades competentes en la tramitación de planos, la APC, la SETENA, el INVU, el MINAE y la Municipalidad, entre otros, tendrán en cuenta los estudios técnicos específicos realizados en cada proyecto que demuestren las posibilidades reales de consolidación del asentamiento en lo referente a su integración con la ciudad y su entorno inmediato, a efecto de evitar una planificación, diseño e intervención aislados, ausencia de riesgo, en especial aquellas áreas calificadas así por la CNE, el mejoramiento de las condiciones ambientales, capacidad soportante del suelo, diseño geométrico, usos del suelo, abastecimiento de servicios básicos, disposición de aguas servidas, entre otros. Siempre bajo el marco del Debido Desempeño Sustantivo (DDS), la Municipalidad otorgará el permiso de construcción cumpliéndose el marco legal correspondiente y las gestiones ante la APC, con base a esos estudios técnicos y a las normas de desempeño contenidas en el capítulo 6 del presente reglamento.
3. La Municipalidad en concordancia con los estudios que demuestran la viabilidad de consolidación de asentamientos informales y el DDS, definirá mecanismos para que las entidades que visan éstos proyectos tengan conocimiento y coordinen previamente los fines, principios y beneficios de la Renovación Urbana que justifican dicha consolidación, esto por tratarse de áreas que poseen importantes carencias y necesidades que afectan su habitabilidad, por lo que cualquier mejora implica beneficios no sólo para sus habitantes, sino también para la ciudad y otros centros urbanos, así como reducir las implicaciones que puedan presentarse en sectores de riesgo ya indicados por el CNE o el plan regulador.

Artículo 8. Normas Programáticas del Proyecto.

La Municipalidad debe establecer, para cada Área Estratégica de Renovación Urbana, las condiciones generales de desarrollo que deben ser alcanzadas de acuerdo con los intereses estratégicos municipales.

Estas normas deberán incluir el uso del suelo y los parámetros definidos en el reglamento de zonificación.

En caso de variaciones, se requerirá cumplir con el proceso de modificación (del plan regulador) que establece la Ley de 4240.

Se promoverá la participación activa de todas las partes involucradas, sociedad civil, sector privado y gobierno local para la definición de las normas programáticas, a través de mecanismos, procedimientos y estrategias que permitan garantizar el conocimiento oportuno y la cooperación activa de las partes interesadas, para tales fines, se debe incluir en los Proyectos de Renovación Urbana una Propuesta de Comunicación y Participación que incluya aspectos como el manejo de la información, convocatoria, sectores representados, alcances de intervención de cada sector, metodología, cronograma, entre otros, los cuales serán definidos por el Municipio.

Artículo 9. Instrumentos de desarrollo.

A efectos del desarrollo del presente reglamento, la Municipalidad podrá contar con los siguientes instrumentos:

1. El Plan de Renovación Urbana.

La Municipalidad podrá desarrollar un Plan de Renovación Urbana, que permita planificar de forma integral los proyectos a realizar en el cantón en materia de renovación, y definir los criterios generales en cuanto a la ordenación del espacio, equipamientos, servicios, infraestructuras, y urbanización para el desarrollo de Proyectos de Renovación Urbana. Dicho plan podrá ser dirigido específicamente a la corrección de determinadas patologías, como la recuperación de centros urbanos degradados, procesos de mejora barrial, la presencia de estructura inhabitable, entre otros, siguiendo las normas del plan regulador.

2. El Proyecto de Renovación Urbana.

Para el desarrollo de actuaciones de Renovación Urbana, la Municipalidad deberá desarrollar el Proyecto de Renovación Urbana, que contendrá la planificación y programación de las actuaciones a realizar a efectos de lograr los objetivos señalados en el Artículo 1 del presente reglamento en las áreas señaladas a tal efecto en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador. El Proyecto de Renovación Urbana podrá surgir por iniciativa pública o privada. En este último caso, el proyecto deberá ser aprobado por la Municipalidad, según los procedimientos descritos en las normas del Plan Regulador.

Estos proyectos, cuando corresponda, se manejarán bajo el concepto del mejoramiento integral de barrios para lograr la mayor participación de diversos actores en las distintas intervenciones.

Conforme a la Ley de Planificación Urbana 4240 los proyectos de Renovación urbana deben de contar con la aprobación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Capítulo 2 - CRITERIOS PARA LA RENOVACIÓN URBANA

Artículo 10 Zonificación.

Las áreas de Renovación Urbana se encuentran definidas en el Mapa de Zonificación Propuesta del Plan Regulador, sin perjuicio de que se puedan proponer otras adicionales en el tanto se cumpla con el procedimiento de la Ley de Planificación Urbana (de modificación del plan regulador) según la ley 4240.

La Zona de Renovación Urbana se basa en los siguientes criterios:

1. Se podrá realizar en aquellas áreas urbanas donde el estado general de estructuras, edificios, infraestructuras, equipamientos y urbanización presente un grave deterioro y suponga condiciones adversas a la seguridad, salubridad y bienestar general. Se tomarán en cuenta las declaraciones de inhabitabilidad por parte del Ministerio de Salud.
2. La priorización de zonas de Renovación Urbana se dará en las siguientes áreas:
 - Áreas estratégicamente ubicadas dentro de la ciudad que hayan perdido funcionalidad o hayan caído en deterioro y cuya ubicación, accesibilidad, dotación de infraestructura y servicios existentes permitan su uso intensivo y revitalización.
 - Áreas que funcionen a manera de corredores urbanos, concentrando rutas de transporte público.
 - Áreas con potencial patrimonial que se consideren como posibles conjuntos a ser recuperados e integrados a la dinámica funcional de la ciudad.
 - Áreas con valor simbólico, existencia de hitos, nodos y elementos que brinden identidad a la urbe.
 - Áreas que por su inadecuado parcelamiento impidan un correcto desarrollo del tejido urbano.
 - Áreas residenciales que precisen de intervenciones mejoramiento integral de barrios o bien por estar en zonas de riesgo.
 - Áreas de Asentamientos Informales, donde se requiera la erradicación de tugurios, la eliminación de estructuras Inhabitables, el mejoramiento de la infraestructura urbana o bien su formalización. En el caso de la consolidación de asentamientos informales, se deben tener todos los insumos técnicos previos que demuestren las posibilidades reales de consolidación en sitio del asentamiento, incluyendo estudios de riesgo, acceso y capacidad para la dotación de servicios básicos, el DDS y un análisis costo-beneficio que demuestre la pertinencia de la intervención.

Artículo 11. Declaración.

La declaración de cada área de Renovación Urbana se establece en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador.

Las intervenciones como áreas de Renovación Urbana, serán aplicables en zonas urbanas determinadas por este plan regulador. Todo proyecto de renovación urbana debe contar con la aprobación del INVU.

Capítulo 3 - PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA

Artículo 12. Tipologías.

La Renovación Urbana se permite en zonas urbanas únicamente (centros de distrito, cuadrantes urbanos, áreas consolidadas).

Las áreas de renovación urbana están demarcadas en el mapa de zonificación.

Los proyectos de Renovación Urbana deberán obedecer a alguna de las siguientes tipologías de proyectos:

1. Proyectos de Renovación Urbana en centros urbanos o cabeceras de distritos.

Son aquellas áreas estratégicamente ubicadas en la ciudad que han perdido funcionalidad y que se requieren rehabilitar o intervenir para lograr una transición ordenada hacia otras funciones. Incluye la recuperación de las áreas urbanas en decadencia o en estado de deterioro y la conservación de áreas urbanas existentes o la prevención de su deterioro. Estas áreas están urbanizadas y cuentan con acceso a servicios básicos, pero presentan baja ocupación, síntomas de deterioro de la infraestructura, deterioro económico y social por pérdida en oportunidades en la actividad comercial, de servicios, industrial del sector y no cumplen con su función de un centro urbano dinámico.

El objetivo de los proyectos a desarrollar en estas áreas es repoblar y densificar racionalmente los centros urbanos, revalorizar las propiedades, y revitalizar las actividades ambientales, económicas y sociales, así como aumentar el aprovechamiento del equipamiento, servicios, infraestructura, predios y las edificaciones existentes orientándolas en algunos casos como recursos para generar otros suelos para usos mixtos (vivienda, comercios y servicios) y rescatar el espacio público y natural.

2. Proyectos para el redesarrollo de zonas con parcelamiento irregular.

Son aquellas áreas que presenten patrones de desarrollo dispersos, que impiden la construcción de un tejido urbano articulado y funcional. Estas áreas se caracterizan por ser en su mayoría zonas residenciales, que debido a los procesos de urbanización predio a predio, dificultan la redundancia vial, segregan el espacio público y contribuyen a la segregación del espacio urbano. Estas zonas pueden ser intervenidas como áreas de renovación, para efectos de la construcción de infraestructura de interés nacional, como carreteras y otros.

3. Proyectos de Mejoramiento Integral de Barriosl.

Los Proyectos para el mejoramiento integral de barrios podrán tener las siguientes características:

- **Para mantenimiento de espacio público, infraestructura e inmuebles existentes.**

Proceso integral, sostenido y participativo de mejoramiento de los espacios públicos, edificaciones e infraestructuras de los barrios en la ciudad y otros centros urbanos de Alajuelita que permita revertir los procesos de deterioro, abandono y de segregación socio espacial, así como incidir en la mejora de la calidad de vida de la comunidad

- **Para fines de formalización.**

Procesos formales de urbanización en zonas residenciales que por diferentes motivos no han podido ser legalizadas a favor de sus propietarios finales. Mediante la Identificación de las diversas formas de posesión, ocupación, tenencia y titulación de los predios, y su posterior tramitología para culminar con la respectiva inscripción en el Registro Nacional.

- **Para la consolidación de Asentamientos Informales o irregulares.**

Renovación Urbana en asentamientos informales o irregulares que no cumplan con la normativa establecida para fraccionamientos y urbanizaciones y que adicionalmente cuenten con posibilidades comprobadas de consolidación en sitio, siempre y cuando no se ubiquen dentro de zonas de riesgo por amenazas naturales o antropogénicas. Únicamente para esta tipología de Renovación Urbana aplicará la normativa de desempeño especificada en el capítulo 6 del presente reglamento.

- **Proyectos para la conservación del Patrimonio Histórico y Cultural.**

Son aquellas áreas que se caractericen por constituir conjuntos homogéneos arquitectónicos, ya sea por la tipología de su infraestructura urbana, sus viviendas o edificios, o bien que se consideren importantes por las actividades de índole cultural que se dan en el lugar. Estas áreas pueden ser centros de poblados con conjuntos arquitectónicos y urbanos de importancia para la municipalidad, así como barrios residenciales

cuya tipología de viviendas y edificios se considere de importancia para la comunidad por su simbolismo o bien por las actividades que en él se realizan.

El objetivo de estas zonas es conservar y preservar el patrimonio arquitectónico y urbanístico, al mismo tiempo fomentar el desarrollo económico local y actividades culturales, comerciales y turísticas en las diferentes localidades que promuevan proyectos renovación urbana de esta índole. Esta tipología de proyecto puede incluir diferentes áreas tanto de conservación, como de aumento de la densidad, estímulos económicos y optimización del uso del suelo.

Artículo 13. Contenido del Proyecto de Renovación Urbana.

El Proyecto de Renovación Urbana debe contener tres secciones, a saber: una parte normativa, una parte gráfica y una parte programática. Dicho proyecto específico, estará demarcado en el mapa de zonificación del Plan Regulador y deberá cumplir con los requisitos urbanísticos vigentes en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador

Artículo 14. Componentes del Plan de Renovación Urbana.

Los Proyectos de Renovación Urbana, contendrán en su formulación por parte de los entes interesados:

1. Un componente diagnóstico.

El cual incluye al menos dos etapas:

La primera etapa permitirá a la Municipalidad realizar la definición y declaratoria de determinadas áreas como estratégicas para ser sometidas a un proceso de Renovación Urbana, donde se describe con detalle la situación actual del área por ser intervenida, señalando entre otros aspectos el estado de las actividades y usos del suelo existentes no sólo en la zona por ser renovada, sino en el entorno de influencia inmediato.

La segunda etapa se realizará una vez definidas las áreas a ser renovadas, comprende estudios detallados sobre el estado de la infraestructura existente en la zona a ser intervenida, las condiciones de tenencia de los diferentes predios involucrados, la caracterización de la población que habita el área de estudio, las características físico ambientales del área, el estado y capacidad de cobertura de servicios básicos o servicios sociales, características del paisaje circundante y cualquier otro aspecto que se considere técnicamente pertinente por parte de la Municipalidad y la comunidad.

En este componente se debe visibilizar las problemáticas y circunstancias generales que quieren ser revertidas con el proceso de Renovación Urbana.

2. Un componente de propuesta.

Que señale los objetivos del proyecto de Renovación Urbana y defina los indicadores que se pretenden mejorar con la puesta en marcha del proyecto, además se deberán definir las medidas requeridas para paliar o eliminar los conflictos e impactos identificados entre usos y actividades dentro de la zona a renovar o mejorar y su entorno urbano inmediato.

La propuesta deberá contener planimetría específica y claramente legible sobre las obras a realizarse a nivel de configuración predial, jerarquización de vías, usos del suelo, aprovechamientos urbanísticos, alineamientos, parámetros constructivos de las edificaciones, espacios públicos, equipamiento social, paisaje, altura y configuración prevista para las edificaciones, propuestas programáticas para mejorar la condición de los pobladores a través de su organización, educación y capacitación, así como el uso y mantenimiento de espacios públicos, conservación ambiental, planes de inversión entre otros.

Incluirá además detalle de las rentas proyectadas del proyecto y de la plusvalía que se pretende generar gracias a la intervención. Para el cálculo de las rentas proyectadas se deberá construir un instrumento que homogenice los criterios de evaluación. Para el cálculo de la plusvalía, se realizará calculando el valor residual del suelo antes y después del Proyecto de Renovación Urbana.

3. Una Propuesta de implementación.

Que señale la estructura de gestión encargada de ejecutar las obras, tramitar permisos ante la APC; gestionar recursos e interactuar con los diferentes actores involucrados de manera que no se pierda la coherencia o unidad del proyecto formulado una vez que se entra a la gestión y aplicación de recursos. Además, debe señalar la estructura administrativa financiera y una gestión gerencial de los proyectos, que dará soporte al proyecto, el origen de los recursos y su ejecución proyectada en el tiempo.

4. Una Propuesta de evaluación y seguimiento.

El proyecto deberá incluir como parte de sus resultados un Sistema de Indicadores de Seguimiento que puedan ser monitoreados por la Municipalidad o cualquier ente externo, de manera que sea posible evaluar la efectividad y resultados del proyecto de mejoramiento barrial, para estos fines la Municipalidad debe considerar la posibilidad de poner en marcha observatorios urbanos con clara participación de distintos sectores interesados.

El seguimiento debe detectar a tiempo y establecer medidas de control, para evitar que la población inicial de las áreas intervenidas sea expulsada rápida o progresivamente, conforme las mejoras y las plusvalías atraen a inversionistas y desarrolladores cuya población meta puede ser distinto.

Artículo 15. Aprobación del Proyecto de Renovación Urbana.

Para la aprobación del Plan Proyecto de Renovación Urbana, se deberán seguir los siguientes pasos en el orden que a continuación se indica:

- 1) Presentación del Plan Proyecto al departamento del gobierno municipal responsable de los temas urbanísticos, para su revisión y emisión de criterio técnico favorable o no favorable.
- 2) Una vez que el Plan Proyecto cuente con el criterio técnico municipal favorable, que contenga los lineamientos urbanísticos del área a renovar, así como el certificado del uso de suelo emitido por el gobierno municipal, éste o los actores responsables deberán remitirlo a la Dirección de Urbanismo del INVU para su visto bueno. Se exceptuarán del aval de esta Dirección los proyectos

Artículo 16. Incentivos.

La Municipalidad podrá establecer incentivos en la forma de mayores aprovechamientos urbanísticos, simplificación de trámites o bien cualquier otra condición favorable para la construcción de los proyectos a ser desarrollados en las áreas de Renovación Urbana, estas prácticas incentivables serán incluidas como parte de las normas programáticas de los proyectos de Renovación Urbana y serán definidas de previo por la Municipalidad, algunas de estas prácticas serán:

- 1) Integración de predios que permita un uso más intensivo del suelo
- 2) Donación de terrenos a la municipalidad
- 3) Restauración de inmuebles patrimoniales
- 4) Por mayores cesiones de espacio público, ensanchamiento de aceras.
- 5) Por el cumplimiento de accesibilidad para las personas con discapacidad
- 6) Por integrar cauces de ríos y quebradas al proyecto
- 7) Por proveer vías de alta calidad peatonal y paisajística
- 8) Por construir proyectos de uso mixto, que incluya vivienda en áreas centrales de las ciudades, o bien convertir un uso no residencial en residencia o de uso mixto en áreas centrales de las ciudades.
- 9) Por construir equipamiento social de educación o salud donde no se presente la oferta
- 10) Por eliminar actividades no permitidas o no conformes o bien condicionadas

11) Por cambiar el uso del suelo para la instalación de equipamiento social

12) Por la implementación de sistemas de ahorro energético, generación de energías limpias, reutilización de agua, entre otros.

De acuerdo con el cumplimiento de las prácticas anteriormente descritas, la Municipalidad podrá otorgar incentivos cuantitativos y cualitativos, y sin perjuicio de que en el Proyecto de Renovación Urbana se indiquen otros, el impuesto de construcción podrá reducirse hasta un 50% pero no podrá ser mayor al 1% del valor de la obra.

No se podrán variar los requisitos mínimos y restricciones establecidas en este Plan Regulador, a menos que se realicen procesos de modificación según lo establece la Ley de Planificación Urbana y se emplearán las normas de desempeño que defina la Municipalidad en las intervenciones.

Capítulo 4 - MECANISMOS DE GESTIÓN PARA LA RENOVACIÓN URBANA

Artículo 17. Instrumentos de Gestión.

Para cumplir con los fines de la Renovación Urbana señalados por la Ley de Planificación Urbana y con el objetivo de promover la participación e inversión del sector público, el sector privado y la sociedad civil, la Municipalidad podrá implementar en la reforma o actualización a su Plan Regulador y en las áreas delimitadas en este plan regulador los instrumentos de gestión del suelo señalados en este capítulo.

Artículo 18. Transferencia de potencial edificable.

Es un instrumento de compensación que puede ser utilizado para captar beneficios para el interés colectivo o para los segmentos más necesitados de la sociedad civil.

La Municipalidad podrá autorizar al dueño de un inmueble que se ve afectado por una norma urbanística o de interés público, sea este privado o público, para que haga efectivo en otro lugar o bien traspase el derecho de construir previsto en el plan regulador o en el Proyecto de Renovación Urbana según sea el caso, cuando el referido inmueble sea considerado necesario a los siguientes fines:

- 1) Implantación de equipamiento urbano o comunitario.
- 2) Preservación cuando el inmueble sea considerado de interés histórico, ambiental, paisajístico, social o cultural. En estos casos el propietario deberá dedicar parte de las ganancias generadas por la transferencia en la conservación del inmueble a preservar. La Municipalidad regulará lo concerniente a la periodicidad y equivalencia del potencial a traspasar.

- 3) Para regularización de la propiedad, consolidación de asentamientos en precario.
- 4) Se le podrá conceder la misma facultad al propietario que done a la municipalidad su inmueble, o parte de él, para los fines previstos en los artículos en este reglamento.
- 5) En el proyecto de Renovación Urbana específico, se establecerán las condiciones relativas a la aplicación de la transferencia del derecho a construir. Se debe generar una herramienta de definición del potencial constructivo en razón a la plusvalía de la zona receptora, pues al contar éstas con menores restricciones, tienden a tener un mayor valor del suelo. Esta herramienta contará con la autorización del INVU.
- 6) Las zonas receptoras son aquellas áreas o inmuebles que, por sus características de localización dentro de la trama urbana, se han identificado como sectores que pueden ser desarrollados con un potencial mayor a su potencial básico. Corresponde con las Zonas residenciales ZRAD1, ZRMD y ZRBD1 que estén dentro del Anillo de Contención Urbana.
- 7) Previo a cualquier negociación de transferencia de potencial edificable, el municipio, a partir de una serie de estudios técnicos, definirá cuál es el Potencial básico y el potencial sujeto a adquisición de las zonas receptoras.
- 8) En ningún caso, las áreas receptoras de potencial podrán ser desarrolladas más allá de la capacidad instalada de equipamientos e infraestructura debidamente determinada para esa zona, debiendo fijarse límites a ser alcanzados.

Artículo 19. Concesión onerosa de potencial edificable por inversión en espacio público.

La Municipalidad podrá conceder mayor aprovechamiento constructivo a los desarrolladores inmobiliarios o dueños de terreno que inviertan directamente en obras determinadas por el Municipio como de interés público, a saber, áreas recreativas, espacios públicos o infraestructura para equipamiento público.

- 1) Para los proyectos de Renovación Urbana, se establecerán las condiciones relativas a la aplicación de la concesión onerosa de potencial edificable por inversión en espacio público. La Municipalidad establecerá los equipamientos generadores y las áreas receptoras susceptibles a participar en la operación.
- 2) El aprovechamiento adicional y la obra realizada deben guardar una relación proporcional y tanto en costo como en superficie intervenida, en ningún caso, el aprovechamiento generado dará pie a desarrollos que

excedan la capacidad instalada de equipamientos e infraestructura debidamente determinada para el área receptora. Para garantizar esto, se debe generar un mecanismo que defina las limitaciones y que vincule los requisitos de las instituciones que brindan los servicios públicos.

Artículo 20. Concesión de mayor edificabilidad por inversión en espacio público

El gobierno municipal podrá conceder mayor edificabilidad en bienes inmuebles, en tanto se realice una inversión directa en obras determinadas por ésta como de interés público, que podrán ser áreas de parque, facilidades comunales, espacios públicos o infraestructura urbana.

Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de los porcentajes de superficie establecidos para espacios públicos en la Ley de Planificación Urbana. El gobierno municipal que aplique este instrumento deberá elaborar la metodología de cálculo que garantice un reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 21. Contribuciones especiales.

La Municipalidad podrá recuperar parte de la plusvalía generada por la construcción de obra pública y a la gestión urbana, en los siguientes casos:

- 1) Construcción de obra pública en general, pavimentación y construcción de caminos públicos cuando estos crucen zonas urbanas, aceras, cordones y cunetas, alcantarillado pluvial y sanitario, acueductos y distribución e iluminación eléctricas, obras de habilitación de espacio público, construcción de equipamiento urbano y equipamiento social.
- 2) De acuerdo con el artículo 77 del Código Municipal, la Municipalidad podrá establecer tributos especiales y tasas de valorización a los propietarios de los predios directamente beneficiados. El Concejo Municipal determinará la tasa de valorización a ser aplicada, la cual puede variar para cada proyecto y determinará el área de influencia beneficiada con las obras que será objeto del cobro por valorización.
- 3) En los casos de cobro de contribuciones especiales por los motivos expresados en el artículo 21 del presente reglamento, el cobro se realizará una vez que el propietario haga efectivo el beneficio interpuesto en la normativa a través del permiso de construcción, la venta del inmueble o bien solicitud de patente de uso.

Artículo 22. Derecho de superficie.

El propietario de un inmueble podrá conceder a otras personas físicas o jurídicas, el derecho de superficie correspondiente a su terreno para el desarrollo de un proyecto de Renovación Urbana por tiempo determinado o

indeterminado, mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro Nacional. El derecho de superficie comprende el derecho de utilizar el suelo, el subsuelo o el espacio aéreo relativo a un terreno, según lo establecido en el contrato respectivo, observándose la legislación urbanística vigente. La persona beneficiarios deberá responder a las cargas y tributos correspondientes al inmueble.

Artículo 23. Reajuste de terrenos.

Los procesos de reajuste de terrenos se llevarán a cabo en las áreas específicas marcadas en el mapa de zonificación, en la Urbanización Corina Rodríguez (marcado en el mapa de zonificación con “a”); Asentamiento La Guápil (b); Boulevard de La Guardia (c), Ciudadelas Unidas (d); Tiribí (e), Chorotega (f), Montealto (g), Calle El Chorro (h) y el Progreso (j). Estas disposiciones se plantean para ser aplicadas en futuros proyectos, los cuales se basarán en modificaciones que tendrán que someterse al proceso que determina la Ley de Planificación Urbana.

Para estos fines, la Municipalidad en las circunstancias que así lo ameriten, gestionarán convenios con los propietarios de los inmuebles sujetos a remodelación, en estos convenios se acordará lo concerniente a la redistribución de lotes, el modo de reubicarles dentro de la misma área, trasladarle a otra o bien efectuar compensaciones en dinero o en especie.

Para la realización de un proceso de reajuste de terrenos, deberá existir un modelo de reparto de cargas y beneficios consensuado entre las partes participantes de la operación de reajuste. Podrán existir en los Proyectos de Renovación Urbana, diferentes áreas o etapas a ser desarrolladas con reajuste de terreno.

Artículo 24. Reparto de cargas y beneficios por las operaciones de Renovación Urbana.

De conformidad con el artículo 53 de la Ley de Planificación Urbana, para efectos de implementar los programas de Renovación Urbana, la Municipalidad podrá suscribir convenios urbanísticos con los propietarios, usuarios, usufructuarios o poseedores por cual cualquier naturaleza jurídica, que posibiliten la ejecución del programa y en el cual se establezcan los acuerdos entre la Municipalidad, Instituciones Públicas, los propietarios del terreno y la comunidad involucrada en el programa, la cual puede además incorporar inversionistas nuevos, además de los propietarios originales.

Se procurará un reparto equitativo de las cargas y los beneficios asociados a la operación de Renovación Urbana, de manera que los participantes de la operación reciban beneficios proporcionales al aporte inicial efectuado.

Artículo 25. Facultad Remodeladora de la Municipalidad.

De conformidad con el artículo 53 de la Ley de Planificación Urbana, para efectos de Renovación Urbana la Municipalidad tendrá facultades de abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado. Según se defina para cada caso de Renovación Urbana, se contemplará lo que indique el plan regulador.

La Municipalidad gestionará con los propietarios de los inmuebles sujetos a remodelación, lo correspondiente a redistribución de lotes, para arreglar por convenio el modo de reubicarles dentro de la misma zona, trasladarle a otra y efectuar compensaciones. De no haber acuerdo, podrá procederse a la expropiación según lo establecido en la Ley No. 7495 de Expropiaciones.

Cualquier gasto referente a otorgamiento e inscripción en el Registro Público, y generado por las operaciones de remodelación, correrá a cargo de la Municipalidad, de tal forma que los propietarios afectados quedarán exentos.

Artículo 26. Plazo de los proyectos de Renovación Urbana.

El plazo de los proyectos es de 5 años, a partir de la aprobación del proyecto por el INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO Y EL CONCEJO MUNICIPAL según lo descrito en el artículo 52 de la ley 4240.

Capítulo 5 – RENOVACIÓN URBANA EN EL CANTÓN DE ALAJUELITA

Artículo 27. Renovación Urbana en el cantón de Alajuelita.

- 1) Elaborar un plan detallado de renovación urbana para cada uno de los distritos que se determine, que describa los diferentes tratamientos en el territorio y las condiciones de desarrollo del asentamiento a corto mediano y largo plazo. El plan de renovación urbana incluirá las acciones estratégicas determinadas para el proceso de formalización de la tenencia de la tierra, las obras a ser realizadas para el mejoramiento físico de la comunidad y la estrategia de vivienda para la reubicación y densificación establecidas en el plan regulador.
- 2) Establecer un convenio entre el INVU y la Municipalidad para formalizar el tema de tenencia en los diferentes distritos del cantón.
- 3) Diseño del proyecto para optar por fondos del Bono Colectivo y de ese modo recuperar las áreas verdes de la comunidad y realizar otras obras de mejoramiento barrial, incluyendo los tramites ante la APC.

- 4) Definición de los polígonos de tratamiento tanto en la zona de renovación urbana como en la zona de alta densidad.
- 5) Definición de los modelos arquitectónicos y econométricos para los micro reparcelamientos, en conjunto con la Municipalidad, el SFNV y el MIVAH, selección de las primeras zonas por ser intervenidas y establecer el modelo de reparto de cargas y beneficios.
- 6) Existencia de asentamientos informales y viviendas en mal estado en zonas identificadas como de alta fragilidad ambiental:

Como parte del proceso de renovación urbana se pretende establecer una estrategia de micro-reparcelamientos, que permitan con base en la estructura predial existente, aumentar la densidad en las áreas delimitadas por la municipalidad, además, promover soluciones de vivienda en las zonas no vulnerables del asentamiento, en tipologías de vivienda de alta densidad de tres a cuatro niveles según la normativa local para de este modo iniciar un proceso de erradicación de los asentamientos en condición de precario existentes.

- Rescate del espacio público existente y el remozamiento del equipamiento social de la comunidad:

La sumatoria del suelo destinado para áreas verdes y recreativas que hay en las comunidades zonificadas de renovación urbana es bastante, sin embargo, estos lotes se encuentran en estado de abandono. Habilitando estas áreas para su fin inicial sería posible mejorar mucho la cantidad de áreas verde por habitante y se mejorarán las condiciones de vida de cada uno de los residentes.

- Organización comunal y promoción de la participación de los habitantes del cantón de Alajuelita:

El proceso de organización comunal y promoción del proceso participativo estará a cargo de las unidades competentes en coordinación con los técnicos municipales que tienen a cargo el proceso Urbano Integral.

Para desarrollar este proceso de organización y promoción se buscará la alianza con aquellas instituciones gubernamentales que tienen programas sociales dentro del cantón de Alajuelita y que participan en el Comité Cantonal de Coordinación Interinstitucional (CCCI).

Artículo 28. Implantación de equipamiento urbano o comunitario

El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda pone a disposición de la municipalidad la herramienta del bono colectivo para el mejoramiento de barrios, el cual puede ser utilizado para la dotación y mejora de la infraestructura social, entendida ésta en lo fundamental como:

- 1) Las redes y los sistemas para la provisión de servicios básicos de saneamiento energía y comunicación.
- 2) El equipamiento social.
- 3) Las redes internas y externas de comunicación con los distintos sectores de la comunidad o la interrelación de esta con otras comunidades.
- 4) Las zonas verdes y recreativas para el mejoramiento de la calidad vida.
- 5) Equipamiento productivo referido al conjunto de instalaciones comunitarias o estatales donde se desarrollan actividades productivas o partes fundamentales del ciclo productivo.

Por otro lado, los diferentes proyectos a financiar a través de esta modalidad de atención deberán tener dentro sus prioridades el mejorar el acceso de los habitantes a los servicios institucionales, dándose especial preferencia a aquellos de atención integral, especialmente para la población en riesgo social, exclusión y vulnerabilidad, esto a fin de facilitar el acceso de ésta a la oferta institucional de programas sociales y saneamiento ambiental.

Artículo 29. Reajuste de terrenos.

El objetivo principal de los micros reparcelamientos es lograr la maximización del suelo residencial de las comunidades zonificadas como de renovación urbana, mediante la densificación estratégica de las zonas no vulnerables según los parámetros de alta densidad definidos en la Tabla de Parámetros Urbanos del Plan Regulador de Municipalidad de Alajuelita, aprovechando la estructura predial existente.

Capítulo 6 – NORMAS DE DESEMPEÑO

El presente capítulo establece los parámetros cualitativos mínimos que facilitan el diseño y la aprobación de proyectos de Renovación Urbana de cualquier tipo.

Artículo 30. Normas de Desempeño.

Es el conjunto de normas técnicas que pueden ser aplicadas en proyectos de Renovación Urbana, en los términos regulados que orientan para alcanzar requerimientos que se consiguen a través de respuestas de diseño, tomando como base estándares que deben cumplirse, los cuales se pueden alcanzar mediante diferentes soluciones, siempre

y cuando el enfoque propuesto, represente alternativas de mayor eficiencia y calidad que las normas generales vigentes, dándole a las partes involucradas en los proyectos, la flexibilidad para alcanzar las condiciones descritas en la norma, de la manera que sea más conveniente en primera instancia para el interés público, tomando en cuenta un análisis de las condiciones específicas del sitio y las características propias de cada proyecto.

Para la elaboración de las normas de desempeño correspondientes a los proyectos de Renovación Urbana, se deberá identificar el debido resultado o condición por cumplir para cada uno de los componentes de la infraestructura urbana por ser ejecutados. La garantía de cumplir con el debido desempeño sustantivo dará pie a la adecuación de la trama vial, las redes de servicios básicos, el sistema de espacios públicos, el amanzanamiento y el uso del suelo.

Artículo 31. Paisaje urbano, ventilación e iluminación.

Los proyectos de renovación urbana han de considerar todos los instrumentos reglamentarios contenidos en el plan regulador y en sus distintos reglamentos, así como las disposiciones ambientales dados por la SETENA en la viabilidad ambiental.

Artículo 32. Diseño de Sitio.

Gestión del Riesgo y Protección de la vida.

En la definición del diseño de sitio, se establecerá como principal prioridad la identificación de las zonas de riesgo mitigable y las zonas de riesgo no mitigable. Una vez establecido este parámetro, el diseño de sitio deberá dar prioridad a la erradicación de los asentamientos en condición de precario y las áreas residenciales localizadas en zonas de riesgo no mitigable y emprender las acciones necesarias en las zonas de riesgo mitigable, asegurando la seguridad de la población.

En cuencas de inundación de ríos y quebradas, principalmente donde se ubican viviendas y otras instalaciones tanto formales como informales; se deberán establecer estrategias para intervenir en estos espacios dentro de las áreas urbanas de manera que se conviertan en espacios aprovechables y utilizables para aspectos como la recreación, el paisaje, la conservación y el rescate cultural. En estas áreas se debe declarar las construcciones en zonas de protección de como usos no conformes, que cuando lleguen a su límite de vida útil, no puedan ser reconstruidos.

Artículo 33. Corregir los problemas asociados al inadecuado parcelamiento.

En los proyectos de renovación urbana, para repoblamiento, densificación y regeneración urbana, el tamaño y tipo de las manzanas o bloques de lotes dependerá del desarrollo urbano circundante y de las condiciones existentes de la zona, adaptadas a la forma y cabida de parcelas, a la provisión de espacios públicos, estacionamientos, accesos y otras facilidades conexas.

En los proyectos de renovación urbana para consolidación de asentamientos informales, se emprenderán procesos de reajuste de terrenos con el objetivo de lograr un mejor tejido urbano y una adecuada configuración y tamaño de los predios resultantes hasta donde sea posible según el análisis de cada asentamiento, dependiendo de la escala del proyecto, el reajuste se realizará por etapas procurando siempre una equitativa distribución de las cargas y de los beneficios producto del reajuste.

En terrenos donde el reajuste no se considere la opción y que permitan su parcelamiento sin apertura de vías, en los que su división de lotes regulares implique poco aprovechamiento de la infraestructura existente, se aceptarán lotes en forma irregular, pudiendo en este caso tener cada uno un frente a vía pública no menor de tres metros (3,00 m.).

Artículo 34. Procesos de intervención preliminares

Para el desarrollo de los distintos proyectos de renovación urbana y dentro del marco de lo planteado en este Reglamento, se ha conformado un listado de áreas de intervención, para que la Municipalidad ponga en práctica su Plan de Renovación Urbana.

Los sitios seleccionados se encuentran localizados por su número en el mapa de zonificación, junto al poígono que define el área de renovación urbana.

N°	Sitio	Problemática	Intervención
1	Condominio La Verbena	Area Urbana Disfuncional. Condominio del INVU donde no se cumplen normas de condominio, ni de vialidad, ni de redes sanitarias.	Rehabilitación del conjunto habitacional para su recuperación y formalización de la ocupación disfuncional.
2	Nuevo Amanecer	Asentamiento Informal. Ocupación en condición de precario por no tenencia legal de la tierra.	Erradicación del asentamiento por encontrarse en zonas no urbanizables con restricciones por normas de protección de ríos.

N°	Sitio	Problemática	Intervención
	Nuevo Milenio	Asentamiento Informal. Ocupación en condición de precario por no tenencia legal de la tierra.	Erradicación del asentamiento por encontrarse en zonas no urbanizables con restricciones por normas de protección de ríos.
3	Las Gavetas	Asentamiento Informal. Ocupación en condición de precario por no tenencia legal de la tierra.	Erradicación del asentamiento por encontrarse en zonas no urbanizables con restricciones por normas de protección de ríos.
4	Los Pinos	Asentamiento Informal. Ocupación en condición de precario por no tenencia legal de la tierra.	Formalización y mejoramiento de la infraestructura.
5	La Deportiva	Asentamiento Informal. Ocupación en condición de precario por no tenencia legal de la tierra.	Formalización y mejoramiento de la infraestructura.
6	El Jazmín	Combinación de área urbana disfuncional y asentamiento informal.	Erradicación por inhabitabilidad y mejoramiento como área de protección. Se relocizará en zonas receptoras.
7	El Muro	Asentamiento Informal. Ocupación en condición de precario por no tenencia legal de la tierra.	Erradicación del asentamiento por encontrarse en zonas no urbanizables con restricciones por normas de protección de ríos.
8	El Tejar	Asentamiento Informal. Ocupación en condición de precario por no tenencia legal de la tierra.	Erradicación y formalización parcial, con el mejoramiento de infraestructura, ajustado al anillo de Contención Urbana.
9	El Mango	Combinación de área urbana disfuncional.	Mejoramiento integral del barrio.
10	La Chanchera	Combinación de área urbana disfuncional y asentamiento informal.	Erradicación por inhabitabilidad y mejoramiento como área de protección. Se relocizará en zonas receptoras.
11	La Cascabela	Combinación de área urbana disfuncional y asentamiento informal, en zona de alto riesgo.	Erradicación por inhabitabilidad y mejoramiento como área de protección. Se relocizará en zonas receptoras.

Artículo 35. Atención a la gestión del riesgo y otras restricciones.

Todos los proyectos de renovación urbana han de respetar las normas establecidas por la fragilidad ambiental del cantón, observando el mapa de restricciones, los reglamentos del plan regulador, las normas de la SETENA y contando con el aval de la Comisión Nacional de Emergencias en sus distintos proyectos.

Artículo 36. Intervención de áreas resultantes de la renovación urbana

La Municipalidad velará mediante sus distintos departamentos y con la participación de su Comisión Técnica de Renovación Urbana, el apoyo del INVU y otras instituciones, en intervenir inmediatamente en aquellos terrenos que queden disponibles por algún proceso de reubicación o de desalojo, por ser zonas de riesgo o en razón de la renovación urbana, por medio de usos públicos que eviten que el terreno sea nuevamente ocupado para usos no adecuados o que se repita el problema de afectaciones en el mismo. Todo proyecto de renovación urbana ha de respetar las normas ambientales dadas por la SETENA en la viabilidad ambiental del plan regulador y lo que señalan los distintos reglamentos del plan regulador.

Artículo 37. Gestiones de revocatoria.

En caso de no estar los administrados de acuerdo con las disposiciones de la Municipalidad en torno de los diversos procesos de renovación urbana, podrán presentar los recursos de revocatoria ante el órgano que lo dictó y apelación para ante la Alcaldía Municipal.

Artículo 38. Derogación de otros reglamentos.

El presente reglamento deroga las anteriores disposiciones y regulaciones reglamentarias que tuviere la Municipalidad de Alajuelita en materia de renovación urbana en todo lo que se le oponga.

Rige a partir de su publicación y ratificación.

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIONES

MARIA DEL ROSARIO
SILES FERNANDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
MARIA DEL ROSARIO SILES
FERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2025.01.30 10:47:26
-06'00'

Rosario Siles Fernández
Alcaldesa Municipal



Jaime Casasa Vargas
Director de Planificación Urbana

Firmado digitalmente por
JAIME EDUARDO CASASA
VARGAS (FIRMA)
Fecha: 2025.01.29 12:19:47
-06'00'

HILDA MARTHA CARVAJAL BONILLA (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-07-0136-0610.
Fecha declarada: 31/01/2025 12:21:31 PM
Esta es una representación gráfica únicamente,
verifique la validez de la firma.

ENERO, 2025

Tabla de contenido

Capítulo 1	DISPOSICIONES GENERALES.....	5
Artículo 1	Consideración preliminar.	5
Artículo 2	Generalidades.....	5
Artículo 3	Impuesto sobre valor de la obra.....	6
Capítulo 2	FRACCIONAMIENTOS	7
SECCION I	GENERALIDADES	7
Artículo 4	Definición.	7
Artículo 5	Tipos de fraccionamiento.	7
Artículo 6	Derecho de vía que enfrente la propiedad a fraccionar	8
Artículo 7	Requisitos para el visado de planos catastrados.	9
Artículo 8	Reunión de predios	9
Artículo 9	Fraccionamiento mediante apertura de calles.....	9
SECCION II	FRACCIONAMIENTOS SIMPLES.....	10
Artículo 10	Fraccionamiento simple	10
Artículo 11	Requisitos para el visado por APT para el Fraccionamiento Simple.....	10
Artículo 12	Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos simples	11
Artículo 13	Lote con frente menor a la norma en fraccionamientos simples	11
SECCION III	FRACCIONAMIENTOS CON FINES URBANÍSTICOS.....	12
Artículo 14	Fraccionamiento con fines urbanísticos	12
Artículo 15	Visado por APT para el Fraccionamiento con Fines Urbanísticos.	13
Artículo 16	Dimensiones de predios en fraccionamientos con fines urbanísticos	14
Artículo 17	Convenios para el cuidado, mantenimiento y atención de áreas públicas	14
Artículo 18	Cesión de áreas públicas en fraccionamientos con fines urbanísticos.....	14
SECCION IV	ACCESO EXCEPCIONAL PARA USO RESIDENCIAL	15
Artículo 19	Acceso excepcional para uso residencial.....	15
Artículo 20	Condiciones del acceso excepcional para uso residencial.....	16
Artículo 21	Sobre excepcionalidad del acceso.....	17
Artículo 22	Dimensiones mínimas de predios en la excepción de fraccionamientos para uso residencial	17

Artículo 23	Localización de redes de servicios en la excepción de fraccionamiento para uso residencial 17	
SECCION V	FRACCIONAMIENTO DE PARCELAS CON FINES AGRÍCOLAS, PECUARIOS, FORESTALES O MIXTO	18
Artículo 24	Fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos.....	18
Artículo 25	Dimensiones mínimas de parcelas en fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios forestales o mixto.....	18
Artículo 26	Cobertura máxima.....	18
Artículo 27	Accesos a parcelas con fines agrícolas, pecuarias, forestales o mixtos.	18
Artículo 28	Parcelas con cobertura boscosa	19
Artículo 29	Excepción de cesión de área pública.....	19
Artículo 30	Requisitos documentales para el visado de fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos	19
Capítulo 3	URBANIZACIONES	20
SECCION I	GENERALIDADES DE URBANIZACIONES	20
Artículo 31	Definición.	20
Artículo 32	Condiciones para urbanizar predios.....	20
Artículo 33	Cesión de área pública	21
Artículo 34	Sistema de abastecimiento de agua potable.....	21
Artículo 35	Sistema de tratamiento de aguas residuales	22
Artículo 36	Pruebas de infiltración.....	23
Artículo 37	Sistema de alcantarillado pluvial	23
Artículo 38	Terrenos con pendiente	24
Artículo 39	Movimiento de Tierras.....	24
Artículo 40	Lotificación	25
Artículo 41	Superficie mínima de lote.....	26
Artículo 42	Cobertura	26
Artículo 43	Limitaciones para urbanizaciones y condominios.	26
Artículo 44	Áreas de protección forestal y de nacientes de agua.....	26
Artículo 45	Entubamiento de ríos	27
Artículo 46	Aprovechamiento maderable en predios a urbanizar.....	27
Artículo 47	Localización de redes de servicios.....	28
Artículo 48	Plano General de Urbanización o Conjunto Residencial.....	28
SECCION II	USOS DE LAS URBANIZACIONES	28

Artículo 49	Tipos de urbanizaciones	28
Artículo 50	Dimensiones mínimas de lotes en urbanizaciones de uso residencial.....	29
Artículo 51	Normativas urbanísticas para edificaciones en urbanizaciones de uso residencial	29
Artículo 52	Servicios comerciales o particulares en urbanizaciones de uso residencial	29
Artículo 53	Urbanizaciones de uso industrial	30
Artículo 54	Urbanizaciones de uso comercial	31
Artículo 55	Urbanizaciones de uso mixto	31
SECCION III	CESIÓN DE ÁREA PÚBLICA	31
Artículo 56	Cesión de área en juegos infantiles, parques y facilidades comunales.....	31
Artículo 57	Cesión de área pública destinada a vías	32
Artículo 58	Distribución del área pública en urbanizaciones de uso residencial	32
Artículo 59	Disposiciones a área pública en urbanizaciones residenciales.....	32
Artículo 60	Juegos infantiles en urbanizaciones de uso residencial.....	33
Artículo 61	Parques en urbanizaciones de uso residencial	34
Artículo 62	Facilidades comunales en urbanizaciones de uso residencial	34
Artículo 63	Obligaciones en urbanizaciones de uso residencial.....	35
Artículo 64	Cesión de área pública en urbanizaciones comerciales, industriales o mixtas	35
Artículo 65	Vialidad en urbanizaciones	35
Artículo 66	Normas para vialidad en urbanizaciones	37
Artículo 67	Movimiento de tierras en urbanizaciones.....	39
Artículo 68	Drenaje Pluvial.....	39
Artículo 69	Acueducto y red pluvial	40
Artículo 70	Cloacas	41
Artículo 71	Hidrantes.....	41
Artículo 72	Urbanizaciones de vivienda de interés social.....	41
SECCION IV	DISPOSICIONES FINALES.....	41
Artículo 73	Discrepancia con normativa	41
Artículo 74	Reglamento supletorio.	42
Artículo 75	Derogación de otras normas.....	42
Artículo 76	Violación a este reglamento.....	42

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

Capítulo 1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 Consideración preliminar.

El presente Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones regula a nivel local las condiciones para permitir fraccionamientos, urbanizaciones o ambas operaciones. Aquellos aspectos no regulados en el presente reglamento se regirán por la legislación nacional. El Reglamento asociado del INVU, será supletorio a este reglamento. La administración de este reglamento estará a cargo del Departamento de Planificación Urbana de la Municipalidad.

Es obligatorio el cumplimiento de las normas ambientales definidas por la SETENA como resultado de la viabilidad ambiental del plan regulador.

Artículo 2 Generalidades.

El desarrollo de terrenos mediante su fraccionamiento o urbanización será permitido siempre que reúna las siguientes condiciones:

- a) Que los usos proyectados estén conformes con las normas del reglamento de Usos de Suelo y el mapa de Zonificación del Plan Regulador.
- b) Que las características naturales del terreno o la alteración que a éstas puedan ocasionar las obras a realizar, ofrezcan una garantía previsible contra riesgos de inundación, derrumbes o deslizamientos, tomando en cuenta las características ecológicas del sitio y lo que indique el Mapa de Restricciones asociado a este plan regulador y las disposiciones que al respecto haya dictado la SETENA en la viabilidad ambiental al plan regulador.
- c) Que el diseño geométrico del desarrollo sea lo más acorde posible con las condiciones naturales del área (incluyendo la vegetación y el paisaje), tomando en cuenta no sólo las del terreno a desarrollar sino también las de sus inmediaciones.
- d) Que los lotes que se originen sean del tamaño mínimo solicitado en cada una de las zonificaciones establecidas en este plan regulador en sus Tablas de Uso y de Parámetros Urbanísticos, con acceso adecuado a la vía pública y de forma regular en lo posible.

- e) Que los lotes en fraccionamiento simple requieren de la disponibilidad de servicios públicos indispensables. Cuando el fraccionamiento sea para desarrollar urbanizaciones o condominios deben incluir el tratamiento de aguas residuales, la recolección de desechos sólidos y la disponibilidad de electricidad.
- f) Que los terrenos a fraccionar estén libres de afectaciones o limitaciones que muestra el mapa de restricciones; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con el desarrollo propuesto.
- g) Cuando se da la vecindad a otras urbanizaciones es obligatorio que el proyecto contemple la continuidad de la infraestructura mediante una adecuada integración física y funcional.
- h) En una misma finca podrán darse proyectos combinados, tanto fraccionamientos como proyectos de urbanización, condominios u otros, aplicando para cada caso lo pertinente y siempre que los usos sean compatibles.
- i) Que cada lote que se origine en una urbanización cuente con las proporciones necesarias para garantizar a la vivienda una distribución eficiente del espacio, de modo que todos sus espacios habitables cuenten con ventilación e iluminación natural.
- j) Las zonas de carácter comunal deben ser urbanizables y accesibles a toda la población y contribuir con el mejoramiento de la imagen urbana y la calidad de vida de la comunidad.
- k) Atender las disposiciones de los reglamentos del plan regulador.

Artículo 3 Impuesto sobre valor de la obra

Sobre el valor de las obras que el urbanizador proyecta ejecutar, debe pagarse la tasa establecida por el gobierno municipal con base en la facultad conferida en el Artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240 y sus reformas o la normativa que la sustituya, con las excepciones que la misma contiene. Para esos efectos el profesional responsable que firma la solicitud de permiso de construcción, debe presentar un presupuesto del valor total de la obra para su verificación municipal; éste no puede ser menor al tasado por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos.

Capítulo 2 FRACCIONAMIENTOS

SECCION I GENERALIDADES

En este capítulo, se definen las condiciones urbanísticas y técnicas requeridas para permitir fraccionamientos. Además, se presentan los requisitos que se deben cumplir para todo fraccionamiento de terrenos.

Artículo 4 Definición.

Fraccionamiento es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parque y facilidades comunales. No obstante, la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un 45% de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. Se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas.

Artículo 5 Tipos de fraccionamiento.

Los fraccionamientos se deben realizar por medio de alguna de las siguientes modalidades:

- a) Fraccionamiento simple.
- b) Fraccionamiento con fines urbanísticos.
- c) Excepción de fraccionamiento para uso residencial (acceso excepcional para uso residencial).
- d) Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto.
- e) Fraccionamiento en urbanización y condominio

Según las características y la ubicación del tipo de fraccionamiento, la municipalidad debe verificar la aplicación de los Artículos 10 para la coordinación con el INVU y el Art. 36 sobre las razones para negar un visado municipal, de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, para emitir su respectivo visado.

Artículo 6 Derecho de vía que enfrente la propiedad a fraccionar

Para todo tipo de fraccionamiento, la Municipalidad podrá solicitar al fraccionador todas las mejoras que considere necesarias sobre la calle a que se enfrenten los lotes resultantes del fraccionamiento, incluidas su extensión y habilitación de los servicios públicos indispensables, según el trámite que indique la Municipalidad. El Departamento de Planificación Urbana y la UTGV determinarán la aplicación de esta norma en función de los usos asignados en este plan regulador.

Todos los fraccionamientos deberán apegarse a lo indicado en el Artículo 4 de la Ley General de Caminos Públicos. El ancho de las carreteras y de los caminos vecinales será el que indique los Departamentos Técnicos del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, sin que pueda ser menor de veinte metros para las primeras y de catorce metros para los segundos; es decir el ancho mínimo para lotes que enfrenten una Ruta Nacional debe ser de 20.00 metros y según lo señala el Reglamento de Vialidad para las vías locales.

Si en sitio se tiene un ancho inferior al indicado, se puede aplicar un retiro de la línea de centro del derecho de vía de 10.00 metros para las Rutas Nacionales y de 7.00 metros para las Rutas Cantonales.

En rutas no incluidas en el inventario vial el ancho del derecho de vía no será inferior al ancho indicado en el plano madre, en caso de que no tenga plano madre la UTGV indicará el derecho de vía a respetar; el cual nunca será menor a 14 metros.

Rutas dentro del inventario vial:

- a) En rutas incluidas dentro del inventario vial, el ancho del derecho de vía a respetar en los fraccionamientos será comparado con el ancho promedio del camino, contemplando los siguientes casos:
- b) Si el ancho del derecho de vía del plano madre es mayor al ancho del derecho de vía promedio se respetará el ancho indicado en el plano madre.
- c) Si el ancho del derecho de vía del plano madre es inferior al ancho promedio del camino se debe cumplir con lo siguiente:
- d) Si el ancho promedio de la calle es inferior a 8.50 metros e inferior a 10.0 metros, la segregación debe respetar un ancho mínimo de 8.50 metros.
- e) Si el ancho promedio de la calle es mayor a 8.50 metros, la segregación debe respetar un ancho mínimo de 10.00 metros.
- f) Si el ancho promedio de la calle es mayor a 10.00 metros, la segregación debe respetar el ancho promedio de la vía.

Todos los fraccionamientos deberán indicar un derecho de vía no inferior al indicado en el plano madre, además, deberá indicarse en el cuerpo del plano la línea correspondiente a la futura ampliación vial; esta franja no puede ser tomada en cuenta para el cálculo del área efectiva del lote ni para el área aprovechable para construir.

Todos los fraccionamientos en el momento de su construcción deben contemplar la salida adecuada de las aguas pluviales en los lotes resultantes, por medio de la construcción del cordón y caño, y la conexión de estos al sistema de alcantarillado pluvial, de existir. Además, se deben construir aceras frente a los lotes a fraccionar, según las disposiciones establecidas en la ley de oportunidades para personas con discapacidad, Ley N. 7600, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N. 26831-MP y sus reformas o normativas que le sustituyan. El Departamento de Control Urbano y la UTGV determinarán la aplicación de esta norma en función de los usos asignados en este plan regulador.

Artículo 7 Requisitos para el visado de planos catastrados.

Únicamente se visarán los planos catastrados que tengan finca asociada y concordancia con el informe de registro, que hayan generado título.

Artículo 8 Reunión de predios

La reunión de predios se permite siempre que el lote resultante de dicha reunión, así como el resto de la finca fraccionada, cuando la hubiere, cumplan con las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento de Usos del Suelo del plan regulador.

Para el visado de planos correspondientes a reunión de predios (permuta de áreas entre fincas) no se requiere de disponibilidad del servicio de agua, ya que se está trabajando con fincas ya constituidas.

La reunión de fincas de porciones de terceras propiedades debe de tener disponibilidad de agua o bien que una de las fincas a reunir ya tenga un servicio.

Artículo 9 Fraccionamiento mediante apertura de calles

Si las características del predio a fraccionar permiten su división en lotes que cumplan con las dimensiones de área mínima establecidas en este Reglamento y a su vez se requiere la apertura de una vía pública para servir los lotes resultantes, se debe realizar la habilitación del predio mediante la apertura de calle y provisión de servicios, de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento.

SECCION II FRACCIONAMIENTOS SIMPLES

Artículo 10 Fraccionamiento simple

Los fraccionamientos simples de predios son permitidos siempre que los lotes resultantes del fraccionamiento cumplan las siguientes condiciones:

- a) Estar ubicados dentro del Anillo de Contención Urbana.
- b) Tener acceso directo a vía pública.
- c) Contar con disponibilidad de los servicios públicos indispensables.
- d) Cumplir con las disposiciones definidas en este Reglamento, en relación con áreas y frentes mínimos, se ajustarán a los requisitos del reglamento de usos del suelo y el mapa de zonificación de este plan regulador y a los parámetros urbanísticos del sector al que pertenezcan.
- e) Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas, emitidas por las instituciones competentes y que se muestra en el mapa de restricciones de este plan regulador, que impidan su aprovechamiento; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con el fraccionamiento propuesto.

Artículo 11 Requisitos para el visado por APT para el Fraccionamiento Simple.

Para autorizar el visado de planos es indispensable que el interesado presente los siguientes requisitos:

- a) Realizar la solicitud al correo electrónico asignado por la Municipalidad e indicar en el asunto el número de la minuta de la presentación y el propietario registral.
- b) Nota de disponibilidad de agua potable, emitido por la entidad correspondiente, con firma y sello; o en su efecto que mencione el número de la minuta de presentación. En casos donde ya exista una construcción debidamente declarada en la base de datos municipal y la misma quede contemplada dentro de la presentación se puede presentar el recibo del servicio de agua respectivo como disponibilidad.
- c) Las minutas de la presentación.
- d) El plano de la presentación con los sellos del CFIA y Catastro Nacional.
- e) Un montaje debidamente acotado, firmado por el profesional responsable, a escala, donde se indique la condición de resto de finca madre.
- f) El propietario registral, debe estar al día con el pago de los impuestos municipales. No se admiten los casos que se encuentran en condición de “arreglo de pago”.

- g) El documento de Uso del suelo de la finca madre debidamente aprobado y vigente, en los casos donde se pretenda construir en el lote, es decir, en casos donde se indique en el cuerpo del plano “Para Construir”.
- h) Archivo en formato “dxf”, “shp” o “csv” con el polígono de las presentaciones georreferenciado al sistema oficial de coordenadas nacionales. El interesado podrá consultar el mapa catastral municipal disponible en la página oficial municipal.

Artículo 12 Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos simples

En predios donde se pretenda realizar un fraccionamiento simple, el fondo del predio a fraccionar y el fondo de los lotes resultantes no debe ser mayor de 7 veces el frente. En caso de quedar restos de fincas producto de este tipo de fraccionamiento, también se debe cumplir con dicha relación.

El frente mínimo de los lotes resultantes del fraccionamiento se ajustará a los requisitos de zonificación del área y a los parámetros del sector al que pertenezcan, según las Tablas de Usos y de parámetros urbanísticos del plan regulador.

El área mínima de los lotes resultantes del fraccionamiento se ajustará a los requisitos de zonificación del área y a los parámetros del sector al que pertenezcan.

Todo lote resultante debe cumplir con el área mínima; en caso de existir afectaciones de índole medio ambiental, o producto de alineamientos, se ajustará a los requisitos de zonificación del área y a los parámetros del sector al que pertenezcan. Dicha área no será computable para el cálculo del área mínima.

Cuando el fraccionamiento simple se realice en una urbanización aprobada y recibida por la municipalidad, los lotes resultantes deben cumplir con el área de lote mínimo establecida en los planos aprobados del proyecto de urbanización.

Los fraccionamientos simples, sólo se pueden realizar dentro de los cuadrantes urbanos o zona urbanizada.

Artículo 13 Lote con frente menor a la norma en fraccionamientos simples

Los lotes con frente menor a la norma se permitirán en los casos en que se demuestre que esta es la forma única de segregar un predio

- a. El fraccionamiento realizado dé como resultado ocho lotes, cuatro en su interior y cuatro en el exterior, todos con frente a calle pública.

- b. Los lotes interiores deben tener un frente a vía pública de entre 3,00 m, para 30 metros de fondo y 4,00 m para 40 metros de fondo.
- c. Los lotes exteriores deben tener un frente mínimo que se ajustará a los requisitos de zonificación del área y a los parámetros del sector al que pertenezcan.

Tanto los lotes interiores como los lotes exteriores deben cumplir con las dimensiones del área mínima se ajustará a los requisitos del mapa de zonificación del área y a las Tablas de Uso y de Parámetros Urbanísticos del sector al que pertenezcan.

Deben de estar ubicados dentro de un cuadrante urbano, o dentro de un área previamente urbanizada que haya realizado la respectiva cesión de área para uso público.

Deben de contar con los servicios públicos indispensables.

En todos los casos, se han de respetar también las normas que establezca la SETENA en la viabilidad ambiental del plan regulador.

SECCION III FRACCIONAMIENTOS CON FINES URBANÍSTICOS

Artículo 14 Fraccionamiento con fines urbanísticos

Conlleva la habilitación por primera vez de lotes para fines urbanísticos, por lo que debe cumplirse con la cesión del área pública de la cesión de áreas públicas en fraccionamientos con fines urbanísticos, del presente reglamento.

Los fraccionamientos con fines urbanísticos son permitidos siempre que los lotes resultantes cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Estar ubicados fuera de un cuadrante urbano o un área previamente urbanizada.
- b) Realizar el fraccionamiento dentro de una misma finca madre o alguna de sus segregaciones generadas después de la entrada en vigencia del Plan Regulador.
- c) Tener acceso directo a vía pública.
- d) Cumplir con las disposiciones definidas en este reglamento en relación con áreas y frentes mínimos, se ajustará a los requisitos de zonificación del área y a los parámetros del sector al que pertenezcan
- e) Contar con disponibilidad de agua potable.

- f) Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas, emitidas por las instituciones competentes, que impidan su aprovechamiento; de lo contrario, que estas puedan conciliarse con el fraccionamiento propuesto.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones establecidas en la viabilidad ambiental del plan regulador otorgado por la SETENA.

En caso de no contar con los servicios públicos indispensables, el fraccionador debe costear las obras ejecutadas fuera de su propiedad, para ofrecer dichos servicios.

Todo fraccionamiento con fines urbanísticos debe proveer la recolección de las aguas pluviales de los lotes para evitar su empozamiento.

Artículo 15 Visado por APT para el Fraccionamiento con Fines Urbanísticos.

Los requisitos del Visado Municipal para Fraccionamientos con Fines Urbanísticos son los siguientes:

Para autorizar el visado de planos es indispensable que el interesado presente los siguientes requisitos:

- a) Realizar la solicitud al correo electrónico asignado por la Municipalidad e indicar en el asunto el número de la minuta de la presentación y el propietario registral.
- b) Nota de disponibilidad de agua potable, emitido por la entidad correspondiente, con firma y sello; o en su efecto que mencione el número de la minuta de presentación. En casos donde ya exista una construcción debidamente declarada en la base de datos municipal y la misma quede contemplada dentro de la presentación se puede presentar el recibo del servicio de agua respectivo como disponibilidad.
- c) Las minutas de la presentación.
- d) El plano de la presentación con los sellos del CFIA y Catastro Nacional.
- e) Un montaje debidamente acotado, firmado por el profesional responsable, a escala, donde se indique la condición de resto de finca madre.
- f) El propietario registral, debe estar al día con el pago de los impuestos municipales. No se admiten los casos que se encuentran en condición de “arreglo de pago”.
- g) El documento de Uso del suelo de la finca madre debidamente aprobado y vigente, en los casos donde se pretenda construir en el lote, es decir, en casos donde se indique en el cuerpo del plano “Para Construir”.

- h) Archivo en formato “dxf”, “shp” o “csv” con el polígono de las presentaciones georreferenciado al sistema oficial de coordenadas nacionales. El interesado podrá consultar el mapa catastral municipal disponible en la página oficial municipal.

Artículo 16 Dimensiones de predios en fraccionamientos con fines urbanísticos

En predios donde se pretenda realizar un fraccionamiento simple, el fondo del predio a fraccionar y el fondo de los lotes resultantes no debe ser mayor de 7 veces el frente. En caso de quedar restos de fincas producto de este tipo de fraccionamiento, también se debe cumplir con dicha relación.

El frente mínimo de los lotes resultantes del fraccionamiento se ajustará a los requisitos de zonificación del área y a los parámetros del sector al que pertenezcan, según las Tablas de Usos y de parámetros urbanísticos del plan regulador.

El área mínima de los lotes resultantes del fraccionamiento se ajustará a los requisitos de zonificación del área y a los parámetros del sector al que pertenezcan.

Todo lote resultante debe cumplir con el área mínima; en caso de existir afectaciones de índole medio ambiental, o producto de alineamientos, se ajustará a los requisitos de zonificación del área y a los parámetros del sector al que pertenezcan. Dicha área no será computable para el cálculo del área mínima.

Cuando el fraccionamiento simple se realice en una urbanización aprobada y recibida por la municipalidad, los lotes resultantes deben cumplir con el área de lote mínimo establecida en los planos aprobados del proyecto de urbanización.

Artículo 17 Convenios para el cuido, mantenimiento y atención de áreas públicas

La Municipalidad podrán suscribir convenios con asociaciones de vecinos o personas jurídicas que por interés directo como beneficiarios, vecinos o usuarios directos tengan la voluntad de hacerse cargo de la limpieza, mantenimiento, vigilancia y atención de las áreas de cesión pública. Todo dentro del marco de las disposiciones del reglamento de área pública.

Artículo 18 Cesión de áreas públicas en fraccionamientos con fines urbanísticos

Todo fraccionamiento con fines urbanísticos debe ceder gratuitamente para uso público el 10% del área total a fraccionar, siempre que esta sea igual o mayor se ajustará a los requisitos de zonificación del área y a los parámetros del sector al que pertenezcan y la suma de los lotes a fraccionar sea de 8 o más lotes, ambas

condiciones en conjunto. Dicha área se debe destinar a juegos infantiles, parques y facilidades comunales, en este orden de prioridad.

Cuando el 10% del área a ceder dé como resultado entre 120.00 m² y 250,00 m² la cesión puede darse en el sitio, o bien la municipalidad por medio del Departamento de Control Urbano, está facultada a solicitar al fraccionador la cesión del área en otro predio que determine, de acuerdo con sus necesidades. En caso de que el área a ceder sea mayor a 250,00 m², la cesión de área debe darse en el sitio.

Las áreas cedidas deben ser traspasadas a favor del dominio municipal para el uso público y ser utilizadas según lo indicado para urbanizaciones de uso residencial.

Los departamentos de Zonificación y de Catastro de la municipalidad deben llevar el registro de los fraccionamientos y las cesiones de área pública de cada finca madre y registrar en el Mapa Oficial.

SECCION IV ACCESO EXCEPCIONAL PARA USO RESIDENCIAL

Artículo 19 Acceso excepcional para uso residencial

Cuando un predio, por su relación de frente y fondo, por la irregularidad de su forma o por su pendiente, resulte imposible de dividir en lotes con acceso directo a la vía pública que cumplan con el área mínima, que se ajustan a los requisitos de zonificación del área y a los parámetros urbanísticos del sector al que pertenezcan, se puede admitir la excepción del fraccionamiento de lotes mediante la apertura de un acceso excepcional para uso residencial, para una única vivienda unifamiliar por cada lote resultante. Lo anterior con el fin de lograr un mayor aprovechamiento de las áreas urbanas que cuentan con infraestructura pública disponible.

Cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos pueden acceder a los lotes resultantes mediante accesos excepcionales para fines de control, municipal, seguridad pública, salud, bomberos, para fines de prestación y fiscalización de los servicios públicos cuando ello sea requerido y cualquier otro similar. La municipalidad no tiene obligación de dar mantenimiento o de prestar servicios al acceso excepcional ni a los lotes que éste sirve.

Las actuales servidumbres de paso se respetarán, pero sólo se aplican a partir de la vigencia de este Plan Regulador, los accesos excepcionales, en zonas urbanas y para uso residencial. Se podrá emplear esta figura de acceso excepcional en las zonas mixtas del plan regulador, siempre que sean para el uso residencial.

Artículo 20 Condiciones del acceso excepcional para uso residencial.

El acceso excepcional para uso residencial no constituye una vía pública, sin embargo, es de uso común para los lotes resultantes de esta excepción de fraccionamiento. Dicho acceso debe cumplir con las siguientes disposiciones:

- a) El ancho del acceso debe ser en todos los casos de 6,00 m; dentro de los cuales se debe contemplar la construcción de cordón y caño, así como aceras frente a los lotes resultantes, según las disposiciones establecidas la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Ley N.7600, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.26831-MP y sus reformas o normativa que les sustituya. Para el otorgamiento de un permiso de acceso excepcional, será requisito la construcción de las aceras según se disponga en el reglamento respectivo y que será corroborado en sitio por el departamento de Zonificación e Inspectores.
- b) La longitud del acceso no debe exceder de 60,00 m medidos desde la vía pública, que ha de contar con los todos los servicios públicos.
- c) Este acceso constará dentro de los polígonos de los lotes resultantes y no serán computables para determinar el área mínima establecida en este reglamento.
- d) Frente al acceso excepcional para uso residencial solamente se puede fraccionar un máximo de 6 lotes, los cuales pueden estar ubicados en uno o ambos lados del acceso. Para este cálculo se contabilizan los lotes que tengan únicamente salida a través del acceso excepcional para uso residencial, cuya área se constituye en un gravamen para el tránsito de personas y vehículos de emergencia.
- e) Debe terminar frente al último lote resultante, e indicarse en los planos como fin del acceso excepcional para uso residencial.
- f) Los lotes que enfrenten a la vía pública no pueden hacer uso del acceso excepcional para uso residencial, a menos que hayan sido contabilizados dentro del máximo de 6 lotes permitidos para fraccionar.

Toda excepción de fraccionamiento para uso residencial debe prever la recolección de las aguas pluviales de los lotes resultantes, para evitar su empozamiento.

Para habilitar espacios o lotes disponibles no construidos con accesos excepcionales existentes menores a los 6 m de ancho, se realizará una inspección en sitio por parte del departamento de Zonificación o inspectores para verificar que esa servidumbre no puede ser ampliada en su totalidad. Si la servidumbre de menor ancho no puede ser ampliada, en el tanto no sea menor de 3 m de ancho, el informe de inspección correspondiente

indicará si existe o no la posibilidad del aprovechamiento de esos lotes disponibles, análisis que realizará el departamento de Control Urbano.

En caso de posibilidad de darse una ampliación a la servidumbre utilizando parte del área del terreno colindante, la Municipalidad estudiará la viabilidad de esta ampliación. En caso afirmativo, se procederá con la habilitación de ese sector del acceso, según las normas establecidas al efecto.

Artículo 21 Sobre excepcionalidad del acceso.

No se permiten dos accesos excepcionales para uso residencial paralelos contiguos ni continuos, inclusive cuando el fraccionamiento no provenga de la misma finca, salvo que el interesado demuestre con certeza técnica y científica, que resulta imposible ubicar este acceso en otro lugar, por las condiciones de relación- frente y fondo; irregularidad de su forma; por su pendiente; o por medidas precautorias para evitar la afectación grave o inminente del ambiente, lo cual deberá ser analizado y autorizado por el INVU y la Municipalidad, con el fin de resguardar que no se utilice esa figura para contravenir normas urbanísticas.

Artículo 22 Dimensiones mínimas de predios en la excepción de fraccionamientos para uso residencial

En la excepción del fraccionamiento para uso residencial, el área mínima de los lotes resultantes se ajustará a los requisitos de zonificación del área según las Tablas de Uso y la de parámetros urbanísticos del sector al que pertenezcan. En caso de existir afectaciones de índole medio ambiental, o producto de alineamientos, se ajustará a los requisitos de zonificación del área y a los parámetros del sector al que pertenezcan. Dicha área no será computable para el cálculo. El área del acceso no es computable para efectos de cálculo del área mínima de lote; sobre ella no puede hacerse construcciones, salvo las tapias en línea de propiedad.

Artículo 23 Localización de redes de servicios en la excepción de fraccionamiento para uso residencial

En lo relacionado a localización de redes servicios de electricidad, acueductos, alcantarillados, telecomunicaciones u otros sistemas, estas deben estar ubicadas sobre la vía pública. El fraccionador debe costear las obras necesarias para la conexión de dichos servicios.

SECCION V FRACCIONAMIENTO DE PARCELAS CON FINES AGRÍCOLAS, PECUARIOS, FORESTALES O MIXTO

Artículo 24 Fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos

Los fraccionamientos de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos que se encuentra normados en el presente Reglamento, son aquellos que tienen acceso a través de una servidumbre agrícola, pecuaria o forestal.

Artículo 25 Dimensiones mínimas de parcelas en fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios forestales o mixto

Según las clases de capacidad de uso establecidas en los resultados de Edafoaptitud aprobados por la SETENA, las parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas cuya clasificación sea I, II, III, IV, V y VI deben tener un área mínima de 7 000,00 m². Todo lo anterior sin perjuicio de los entes competentes en materia ambiental.

Artículo 26 Cobertura máxima

En parcelas cuya clasificación sea I, II, III, IV, V, VI según la Edafoaptitud aprobado por la SETENA para este plan regulador, sus reformas o normativa que le sustituya, la cobertura máxima será de un 5%.

En este 5% de cobertura máxima, deberá contabilizarse el área total máxima de construcción de una única vivienda unifamiliar de hasta 300,00 m², que puede edificarse en una o dos plantas; las casas de trabajadores agrícolas y aquella infraestructura agroturística asociada a la actividad agropecuaria que se desarrolle en la parcela. El sumatorio total de estas áreas no excederá el 5%.

Artículo 27 Accesos a parcelas con fines agrícolas, pecuarias, forestales o mixtos.

Los accesos por servidumbre a parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtos deben tener conexión directa a la vía pública y su ancho mínimo debe ser de 7,00 m. Estos accesos deben ser constituidos en los asientos registrales de la Dirección del Registro Inmobiliario en favor de cada una de las parcelas fraccionadas y en contra de la finca que genera el fraccionamiento. El material de la capa de rodamiento en los accesos por servidumbre a parcelas con fines agrícolas, pecuarias o forestales debe ser permeable.

Cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos pueden acceder a la parcela mediante la servidumbre agrícola, pecuarias o forestal, para fines de control urbanístico, municipal,

de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar. No obstante, la municipalidad, ni ninguna institución pública, tienen obligación de dar mantenimiento o de prestar servicios a la servidumbre.

Este acceso no se categoriza como vía pública, por lo tanto, no se puede realizar frente a él, fraccionamientos de cualquier otro tipo que no sean los indicados en esta sección del presente Reglamento.

Artículo 28 Parcelas con cobertura boscosa

Para el fraccionamiento de parcelas con cobertura boscosa el área mínima debe ser de 20 000 m², de conformidad con lo establecido en la Ley Forestal, Ley N°7575, sus reformas o normativa que le sustituya.

La Administración Forestal del Estado puede autorizar la intervención o aprovechamiento del bosque en las parcelas con cobertura boscosa, en tanto no sea mayor del 10% de su área total; dicho aprovechamiento del bosque no debe sobrepasar este porcentaje autorizado, el cual puede ser utilizado en forma gradual.

El área de la servidumbre de las parcelas con cobertura boscosa debe ser contabilizada dentro del porcentaje de intervención o aprovechamiento del bosque.

Todo lo anterior conforme a lo establecido en la Ley Forestal, Ley N°7575, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N°25721-MINAE, y sus reformas o la normativa que les sustituya. También se atenderá lo que indique el Reglamento de Desarrollo Sostenible aprobado por la SETENA para este plan regulador.

Artículo 29 Excepción de cesión de área pública

Cuando el fraccionamiento se realiza en parcelas con fines agrícolas pecuarios, forestales o mixtos, no se exige la cesión de área pública.

Artículo 30 Requisitos documentales para el visado de fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos

Los requisitos para el visado de fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos son los que se indican en el presente Reglamento. Estos fraccionamientos no requieren de la disponibilidad de servicios públicos indispensables debido a sus características. Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones que dicten los entes competentes en materia ambiental.

- a) Para fines agrícolas, pecuarios y forestales se podrán permitir segregaciones de parcelas con frente a servidumbres especiales, que en adelante se denominarán agrícolas las porciones resultantes deberán ser iguales o mayores a los 7000 m², en estos casos los planos individuales deben indicar "uso

agrícola", "uso pecuario"; o "uso forestal", según corresponda. Las construcciones de vivienda y demás instalaciones y estructuras quedan sujetas a un máximo del 5% en área de cobertura. Los accesos o servidumbres reguladas en este artículo serán de un ancho mínimo de 7 metros.

- b) En la zona de uso agroforestal la construcción de vivienda queda sujeta a un área máxima del 5%. El resto de la cobertura permitida en la zona (indicada en las fichas urbanísticas y en la tabla de parámetros (ANEXO 1.del Reglamento de Zonificación de Usos de Suelo), será la destinada para las edificaciones y estructuras requeridas por la actividad agropecuaria o forestal.

Esta área no será computable para el cálculo del área mínima del lote, ni podrá construirse en ella.

- c) El tamaño, el frente y la forma de los lotes de cualquier fraccionamiento se ajustará a los requisitos de zonificación del área y a los parámetros del sector al que pertenezcan.

Capítulo 3 URBANIZACIONES

SECCION I GENERALIDADES DE URBANIZACIONES

Artículo 31 Definición.

Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines residenciales mediante la apertura de calles y provisión de servicios, donde el urbanizador se ve obligado a ceder a la municipalidad cierta porción de terreno para uso público, además de cumplir con todas las normativas urbanísticas pertinentes.

Artículo 32 Condiciones para urbanizar predios

El desarrollo de urbanizaciones es permitido siempre que el predio a urbanizar cumpla con las siguientes condiciones:

- a) Tener acceso directo a vía pública.
- b) Se cumpla con las normas de Uso y los parámetros urbanísticos del plan regulador y de sus diversos reglamentos.
- c) Contar con sistema de abastecimiento de agua potable, sistema de tratamiento de aguas residuales, sistema de alcantarillado pluvial, disponibilidad de servicio eléctrico y red de telecomunicaciones. En caso de no contar con los servicios descritos, el urbanizador debe costear las obras ejecutadas fuera de su propiedad, para ofrecer todos los servicios.

- d) Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas, emitidas por las instituciones competentes, que impidan su aprovechamiento y registradas en el mapa de restricciones del plan regulador; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con la urbanización propuesta.
- e) Contar con la viabilidad ambiental de conformidad con las normas vigentes y la aplicación de reservas según el resultado del EAE y de la licencia ambiental del plan regulador. Aplicar en movimientos de tierra.

Para los sistemas de abastecimiento de agua potable, sistema de tratamiento de las aguas residuales y sistema de recolección y disposición de aguas pluviales, se deben cumplir las disposiciones definidas en la Norma Técnica para Diseño y Construcción de Sistemas de Abastecimiento de Agua Potable, de Saneamiento y Sistema Pluvial del AyA y sus reformas o normativa que la sustituya.

Cuando en la colindancia del predio existan urbanizaciones ya construidas, se debe dar continuidad a la infraestructura vial, mediante la integración física y funcional.

El profesional responsable del proyecto de urbanización debe considerar en el diseño de sitio las condiciones naturales del área, tomando en cuenta no solo las del predio a desarrollar sino también las de sus inmediaciones. Además, debe considerar las características naturales del predio y del entorno según el Reglamento de Paisaje de este plan regulador o la alteración que a éstas puedan ocasionar las obras a realizar.

Artículo 33 Cesión de área pública

Toda urbanización debe ceder gratuitamente área al uso público, según las disposiciones señaladas en este reglamento y las disposiciones establecidas en la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240.

Artículo 34 Sistema de abastecimiento de agua potable

Toda urbanización debe contar con un sistema de abastecimiento de agua potable, que garantice la disponibilidad del servicio, mediante la infraestructura y el equipamiento para la captación del recurso hídrico, su potabilización y distribución.

La disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua debe ser otorgada por el AyA, una ASADA u otro operador encargado de brindar el servicio, mediante la emisión de un documento que garantice la existencia del recurso hídrico con factibilidad técnica y operativa para la producción de agua potable para el abastecimiento de todos los lotes resultantes de la urbanización.

Cuando la disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua sea otorgada por el AYA o una ASADA se deben cumplir las disposiciones del Reglamento para la Prestación de los Servicios de AYA. Para la construcción de la infraestructura que permita brindar este servicio, se debe acatar lo establecido en la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA y sus reformas o la normativa que la sustituya.

En caso que la disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua se otorgue a través de otro operador, se debe cumplir además de lo establecido por el AYA, las disposiciones definidas por el operador.

Cuando se requiera aumentar la cantidad del número de lotes o unidades habitacionales para modificaciones a urbanizaciones o conjuntos residenciales, también se debe contar con la disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua para la cantidad del número de lotes adicionales.

Artículo 35 Sistema de tratamiento de aguas residuales

En todo proyecto de urbanización las aguas residuales deben ser conducidas hacia un sistema de tratamiento, que garantice la capacidad de la infraestructura para la depuración de las aguas residuales; para esto se debe contar con un documento que certifique la disponibilidad del servicio de tratamiento de aguas residuales en la urbanización propuesta, a través de alcantarillado sanitario.

Cuando la disponibilidad del servicio de tratamiento de aguas residuales sea otorgada por el AYA, se deben cumplir las disposiciones del Reglamento para la Prestación de los Servicios de AyA. Para la construcción de la infraestructura que permita brindar este servicio, se debe acatar lo establecido en la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AyA y sus reformas o la normativa que la sustituya. En caso que la disponibilidad del servicio de tratamiento de aguas residuales se otorgue a través de otro operador, se debe cumplir además de lo establecido por el AyA, las disposiciones definidas por el operador.

Los proyectos de urbanizaciones pueden ser exonerados de la construcción de la red de alcantarillado sanitario siempre que se cuente con la Resolución Administrativa emitida por el AYA, según lo establecido en el Reglamento para la Prestación de los Servicios de AyA, sus reformas o normativa que lo sustituya.

De no contar con disponibilidad del servicio de tratamiento de aguas residuales por medio de alcantarillado sanitario, el urbanizador debe construir las obras que permitan conectarse a un sistema colector futuro, cuya descarga de las aguas residuales converja hacia alguno de los siguientes sistemas:

- a) Planta de tratamiento de aguas residuales, para lo cual es requerido el permiso de ubicación del MINSA.
- b) Tanque séptico o similar, para lo que se debe presentar una copia de las pruebas de infiltración del suelo, memoria de cálculo del tanque séptico o similar, y sistemas de infiltración del MINSA.

Cuando se requiera aumentar la cantidad del número de lotes o unidades habitacionales para modificaciones a urbanizaciones también se debe contar con la disponibilidad del servicio de tratamiento de aguas residuales para la cantidad del número de lotes adicionales.

Artículo 36 Pruebas de infiltración

Toda urbanización que no cuente con sistema de alcantarillado sanitario debe realizar las pruebas de infiltración, para evaluar la cantidad de agua que penetra en el suelo y definir la permeabilidad de éste.

Para esto se debe cumplir lo dispuesto, en relación con infiltración o percolación de aguas residuales, en el Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N°39887-S-MINAE y sus reformas o la normativa que la sustituya.

En casos de alteración sustancial de las condiciones naturales del predio, por razones de topografía u otros, se requiere una nueva prueba de infiltración para los niveles finales.

Artículo 37 Sistema de alcantarillado pluvial

Cumplir las disposiciones establecidas en la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AyA y sus reformas o la normativa que la sustituya.

En todo proyecto de urbanización las aguas pluviales deben ser conducidas hacia un sistema de alcantarillado pluvial, que garantice por medio de tuberías, conductos y demás obras accesorias, el vertido de las aguas de lluvia hacia lugares naturales de disposición.

Para la construcción de la infraestructura del sistema de alcantarillado pluvial se debe acatar lo establecido en la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA y sus reformas o la normativa que la sustituya.

En el caso de preverse en el predio terracedo, el profesional responsable del proyecto debe procurar la salida adecuada de las aguas pluviales de los lotes, prevenir la erosión de taludes y el empozamiento que pueda tener el predio.

Para la descarga final del sistema de alcantarillado pluvial, se debe contar con la autorización del desfogue por parte de la municipalidad; las obras de infraestructura de este sistema deben ser entregadas al gobierno municipal.

Cuando se requiera aumentar la cantidad del número de lotes o unidades habitacionales para modificaciones a urbanizaciones y esto implique el cambio del punto de desfogue, se debe contar con la autorización del desfogue por parte de la municipalidad.

Artículo 38 Terrenos con pendiente

Cuando el terreno donde se desarrolla la urbanización cuente con pendiente, se deben determinar las condiciones del movimiento de tierra en cuanto a cortes, rellenos y taludes, debiéndose acatar las siguientes disposiciones:

- a) Pendientes mayores al 15% debe presentarse un estudio preliminar de suelos y terraceo.
- b) Pendientes mayores del 30% se debe presentar el estudio de estabilidad del terreno.

Los estudios indicados deben ser llevados a cabo y suscritos por profesionales incorporados a sus respectivos colegios para los trabajos de neotectónica, geotecnia o ingeniería estructural, que garanticen la estabilidad de los terrenos y la seguridad de los ocupantes de los terrenos, sus obras y los vecinos inmediatos.

Para los terrenos que contengan o colinden con cauces fluviales, y presenten fuera del área de protección una pendiente igual o mayor al 30%, se deben presentar estudios geotécnicos de la zona a urbanizar, que demuestren que los terrenos son aptos para construir.

Para la presentación de todo proyecto ubicado en terrenos con pendientes como las indicadas en este artículo, se debe incluir una lámina con las recomendaciones de los estudios como cortes, rellenos, relación V:H, sistema de compactación, terrazas y taludes.

Artículo 39 Movimiento de Tierras

Cuando se deba efectuar movimiento de tierras en urbanizaciones que se realicen sobre terrenos con pendientes mayores al 15% se deben cumplir con las siguientes disposiciones:

- a) Las hileras de los lotes y las vías deben colocarse preferiblemente paralelas a las curvas de nivel.
- b) La capa vegetal que se remueva debe colocarse provisionalmente en lugares apropiados a fin de utilizarla después en el tratamiento final de las áreas.

Cuando en una urbanización las áreas destinadas a la construcción de viviendas requieran estar ubicadas en zonas de relleno, el urbanizador debe presentar estudios que especifiquen el grado de compactación de los rellenos. Además, los sitios de relleno pueden ser utilizados para parques, en cuyo caso debe especificarse en los planos constructivos los muros de retención, taludes y elementos protectores contra accidentes.

Para los casos anteriores, el profesional responsable debe verificar que se cumplan todas las recomendaciones indicadas en los estudios y especificar en los planos constructivos los elementos de estabilización de suelos a implementar, así como en la memoria de cálculo y los estudios de compactación de rellenos.

No debe dejarse escombros en el área destinada a futuras construcciones ni en las zonas públicas; estos deben de disponerse conforme a la Ley para la Gestión Integral de Residuos, Ley N°8839, sus reformas o la normativa que la sustituya.

Artículo 40 Lotificación

Para realizar la lotificación del predio de la urbanización, se deben cumplir las siguientes disposiciones para los lotes resultantes:

- a) El área, el frente y la forma de los lotes se ajustarán a los requisitos de zonificación y los parámetros urbanísticos del plan regulador.
Para establecer dichos parámetros se han considerado las restricciones ambientales (IFAs, efectos acumulativos y capacidad de carga), así como los lineamientos establecidos y aprobados por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) para el presente Plan Regulador (zonas con prioridad de densificación según cobertura de alcantarillado sanitario y acceso a transporte público, estructura de jerarquización de centros urbanos, etc.).
- b) En cuanto a la superficie mínima de lote, ésta se establece por norma general en función de la zona en la que se ubica el sector, en el catastro existente, y en el análisis posterior al trabajo de campo (Ver Anexo de Tabla de Usos y Parámetros).
- c) El fondo de los lotes resultantes no debe ser mayor de 7 veces el frente. Los lotes esquineros con frente menor de 6 m. tendrán un frente mayor a los demás en un tanto igual al del antejardín mínimo exigido en la zona.
- d) Los linderos laterales de los lotes deben tener preferiblemente un ángulo de 90° en relación con la línea de cordón y caño. Cuando las características físicas del predio no permitan esta condición, la relación puede variar, siempre que garantice la regularidad del lote.

- e) Los lotes resultantes deben quedar completamente libres de cualquier tipo de afectación.
- f) Cuando en la lotificación se proyecte una distancia entre 2 vías vehiculares mayor de 240,00 m debe subdividirse el bloque mediante un espacio abierto para producir un paso peatonal intermedio que conecte las dos vías, con un ancho mínimo de 6,00 m.

Artículo 41 Superficie mínima de lote.

La superficie mínima de lote requerida será, por norma general, la definida en la tabla de parámetros urbanísticos del plan regulador. Aquellos lotes existentes y catastrados antes de la entrada en vigor de este Plan Regulador, que no alcancen la superficie mínima establecida para el sector al que pertenecen, deberán cumplir con el resto de los parámetros (cobertura, retiros, altura máxima y niveles) y se podrá otorgar el permiso o licencia de construcción siempre y cuando al aplicar la cobertura y los retiros fijados, la superficie resultante supere lo establecido en el Reglamento de Construcciones del INVU vigente

Artículo 42 Cobertura.

Los porcentajes de cobertura que aplican en un lote serán, por norma general, los definidos en la tabla de parámetros urbanísticos. En los casos en los que el frente del lote sea mayor o igual que el fondo, o cuando el lote sea esquinero, podrá aumentarse la cobertura hasta un 80%.

Artículo 43 Limitaciones para urbanizaciones y condominios.

Los criterios para delimitar los lugares donde van a asentarse condominios y urbanizaciones se ajustarán a las normas de zonificación, usos y parámetros urbanísticos del plan regulador, junto con las normas de la SETENA dictadas en su viabilidad ambiental. En el mapa de restricciones se pueden observar aquellas limitaciones aplicables al desarrollo de estos proyectos.

Artículo 44 Áreas de protección forestal y de nacientes de agua

Tratándose de proyectos de urbanización en predios que contengan o colinden con áreas de protección, es obligatorio solicitar el alineamiento respectivo ante el INVU, de conformidad con la Ley Forestal, Ley N°7575, sus reformas o normativa que la sustituya. El alineamiento oficial debe cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones vigente.

En proyectos de urbanización ubicados en predios que colinden o que dentro del mismo se encuentren nacientes de agua, el urbanizador debe tramitar el Dictamen de Cuerpo de Agua ante la Dirección de Aguas del MINAE,

para la determinación de la afectación. En caso que el dictamen indique que el cuerpo de agua es naciente permanente, se debe tramitar la solicitud de alineamiento en el INVU.

El área de protección forestal y de nacientes de agua no debe computarse dentro del área urbanizable, ni en el porcentaje destinado para uso público. En el área de protección no se pueden realizar movimientos de tierra que alteren la topografía natural del predio, esto implica prohibición de terraceo y depósito o extracción de materiales.

En casos muy calificados, según lo establecido en la Ley de Aguas, Ley N°276, sus reformas o normativa que la sustituya, el MINAE puede autorizar obras en cauces de dominio público cuando se demuestre que no producen deterioro a los recursos naturales locales.

Artículo 45 Entubamiento de ríos

Cuando el predio a urbanizar se encuentre afectado por un cauce fluvial, para realizar trabajos de canalización o entubamiento, se debe contar con el visto bueno de la Dirección de Aguas del MINAE. El área utilizada para la canalización continúa siendo inalienable según lo establecido en la Ley Forestal, Ley N°7575, sus reformas o normativa que la sustituya. La Municipalidad solicitar adicionalmente estudios que determinen el manejo de las aguas mediante valoraciones con retorno superiores, etc.

En el caso que se entube una quebrada o arroyo, se modifique su eje y se rectifique su cauce, deben aplicarse las restricciones de las áreas de protección establecidas en la Ley Forestal, Ley N° 7575, a partir del borde del cauce en su entrada y salida del tubo.

Además, cuando existan proyectos municipales o de alguna institución para el entubamiento de dichas aguas, el urbanizador debe pagar la parte proporcional que le corresponde de las obras.

Artículo 46 Aprovechamiento maderable en predios a urbanizar

Cuando se requiera la tala de árboles maderables para su aprovechamiento en predios a urbanizar, se debe cumplir con las disposiciones establecidas en el Reglamento para Trámite de Permisos y Control del Aprovechamiento Maderable en Terrenos de Uso Agropecuario, Sin Bosque y Situaciones Especiales en Costa Rica, Oficialización de "Sistema de Información para el control del aprovechamiento forestal (SICAF)", Decreto Ejecutivo N°38863-MINAE y sus reformas o normativa que lo sustituya.

Artículo 47 Localización de redes de servicios

En lo relacionado a localización de redes servicios de electricidad, acueductos, alcantarillados, telecomunicaciones u otros sistemas, estas deben estar ubicadas en los derechos de vía, sobre o a través de áreas de uso público, o de forma independiente, con la indicación del uso del servicio.

Cuando el predio a urbanizar se encuentre ya afectado por servidumbres que den paso a los servicios indicados, estas deben quedar en el área pública destinada a vías, siempre que el ente encargado de brindar el servicio lo autorice.

Únicamente la servidumbre de uso pluvial puede localizarse en áreas de parque y juegos infantiles.

Cuando las redes sean de servicios del AYA, se deben cumplir las disposiciones en cuanto a ubicación física de la conexión y de tuberías, del Reglamento para la Prestación de los Servicios de AYA y la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA y sus reformas o normativa que les sustituya.

Artículo 48 Plano General de Urbanización o Conjunto Residencial

Una vez construida la urbanización, para la aprobación de la segregación de los lotes resultantes, se debe gestionar el visado del plano general de la urbanización, según lo establecido en el Reglamento del INVU.

La aprobación de los planos constructivos de proyectos de urbanizaciones por parte de la municipalidad, no constituye una aprobación para segregación de lotes.

SECCION II USOS DE LAS URBANIZACIONES

Artículo 49 Tipos de urbanizaciones

Se pueden realizar urbanizaciones con los siguientes destinos de uso en consonancia con las Tablas de Uso del plan regulador y de los Parámetros urbanísticos, así como las disposiciones de la SETENA en la viabilidad ambiental del plan regulador.

- a) Urbanización de uso residencial.
- b) Urbanización de uso comercial.
- c) Urbanización de uso industrial.
- d) Urbanización de usos Mixtos.

En ningún caso se permiten accesos excepcionales para uso residencial dentro de proyectos de urbanización.

Artículo 50 Dimensiones mínimas de lotes en urbanizaciones de uso residencial

Cuando se pretenda realizar una urbanización, el fondo de los lotes resultantes no debe ser mayor de 7 veces el frente. El frente mínimo de los lotes resultantes de la urbanización debe ser según se indica en la Tabla de Parámetros Urbanísticos.

Todo lote resultante debe cumplir con el área mínima; en caso de existir afectaciones producto de alineamientos, dicha área no será computable para el cálculo.

Artículo 51 Normativas urbanísticas para edificaciones en urbanizaciones de uso residencial

Las edificaciones en urbanizaciones de uso residencial deben cumplir lo siguiente:

- a) Densidad: Se aplica el cálculo para el número máximo de unidades habitacionales por lote establecido en el plan regulador.
- b) Área de construcción: Se calcula de acuerdo a la normativa de altura, retiros y cobertura de este reglamento y las Tablas de Parámetros Urbanísticos.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones emitidas por los entes competentes en materia ambiental.

Artículo 52 Servicios comerciales o particulares en urbanizaciones de uso residencial

En urbanizaciones de uso residencial se debe destinar una cantidad de lotes para uso comercial y servicios particulares, siempre que el área requerida para estos usos sea igual o mayor al lote mínimo de la urbanización.

El urbanizador debe reservar esta área para los siguientes usos, indicados en m² por vivienda, y en orden de prioridad:

Tabla 1: Otros usos en urbanización residencial

M2 / PERSONA	USO
1.00	Pulperías o abastecedores
3.00	Supermercados y tiendas

M2 / PERSONA	USO
0.75	Oficinas para servicios personales como barbería, soda, lavandería, salón de belleza, cafetería
0.25	Oficinas para servicios profesionales
0.50	Artesanía y talleres de reparación de electrodomésticos
0.50	Estacionamientos

Para calcular el área requerida para uso comercial y servicios particulares, se debe realizar la siguiente fórmula:

Área requerida mínima para uso comercial y servicios particulares = N° total de lotes x 6,00 m².

Cuando el cálculo del área requerida mínima sea mayor al lote mínimo, ésta se puede distribuir y ubicar en un mismo lote o en diferentes lotes, siempre que éstos cumplan con el área mínima de este reglamento.

En el diseño de sitio de la urbanización se debe indicar el área de uso comercial, así como en la tabla de áreas.

Artículo 53 Urbanizaciones de uso industrial

En todo proyecto de urbanización de uso industrial se debe aplicar la siguiente norma según su clasificación:

- a) Tipo A1: Área mínima de lote 350 m², frente mínimo de lote 14,00 m, cobertura 65%.
- b) Tipo B2: Área mínima de lote 420 m², frente mínimo de lote 14,00 m y cobertura 70%.
- c) Tipo C3: Área mínima de lote 700 m², frente mínimo de lote 14,00 m y cobertura 55%.

Los usos permitidos para cada uno de estos tipos de industria, son los establecidos en el este plan regulador y su tabla de usos. Las edificaciones ubicadas en urbanizaciones de uso industrial deben cumplir con las disposiciones vigentes en diversas instituciones. Las edificaciones dispuestas dentro de este tipo de lotes deben proveer facilidades de estacionamiento y disposiciones de retiros, según lo establecido en el Reglamento de Construcciones de este plan regulador.

Artículo 54 Urbanizaciones de uso comercial

En todo proyecto de urbanización de uso industrial se debe aplicar la siguiente norma según su clasificación:

- a) Tipo 1: Área mínima de lote 420,00 m², frente mínimo de lote 14,00 m, cobertura 70%.
- b) Tipo 2: Área mínima de lote 700,00 m², frente mínimo de lote 18,00 m y cobertura 65%.
- c) Tipo 3: Área mínima de lote 1000,00 m², frente mínimo de lote 20,00 m y cobertura 60%.

Los usos permitidos para cada uno de estos tipos de industria, son los establecidos en el este plan regulador y su tabla de usos. Las edificaciones ubicadas en urbanizaciones de uso industrial deben cumplir con las disposiciones vigentes en diversas instituciones. Las edificaciones dispuestas dentro de este tipo de lotes deben proveer facilidades de estacionamiento y disposiciones de retiros, según lo establecido en el Reglamento de Construcciones de este plan regulador.

Artículo 55 Urbanizaciones de uso mixto

Una urbanización puede incluir a la vez áreas residenciales, comerciales o industriales, siempre que los usos sean compatibles. En estos casos se debe designar claramente cada uso y se deben cumplir con los requisitos y disposiciones relativos al uso permitido en cada área. Las áreas de usos industriales, comerciales de actividad nocturna o aquellas que generen excesivo tráfico de vehículos, se deben separar de las áreas residenciales mediante franjas intermedias con ancho no menor de 30,00 m. Dichas franjas deben ser destinadas a áreas verdes y se permite establecer en ellas derechos de vías con un ancho no mayor de 20,00 m, con localización recargada hacia la zona de uso industrial o comercial.

SECCION III CESIÓN DE ÁREA PÚBLICA

Artículo 56 Cesión de área en juegos infantiles, parques y facilidades comunales

Todo urbanizador debe ceder área gratuitamente al uso público, según sea el tipo de urbanización:

- a) Urbanización de uso residencial: 20,00 m² por lote; esta cantidad en porcentaje no debe ser menor de un 5% ni mayor de un 20% del área urbanizable, salvo en vivienda de interés social, en cuyo caso el mínimo será el 10%.
- b) Urbanización de uso comercial: 10% del área urbanizable.
- c) Urbanización de uso industrial: 10% del área urbanizable.

- d) Urbanización de uso mixto: Se debe calcular el porcentaje según las áreas de los usos de la urbanización.

Las áreas indicadas en los incisos anteriores deben ser cedidas y traspasadas a favor del dominio municipal.

Artículo 57 Cesión de área pública destinada a vías

Toda urbanización debe ceder y traspasar al uso público las vías de la urbanización, las cuales deben cumplir con los requerimientos establecidos, según la clasificación de vías definidas en el plan regulador. El área de vialidad no forma parte de los porcentajes de área cedida.

La UTGV tendrá a su cargo la autorización de la red vial del proyecto de urbanización y una vez que haya sido cedida el área, deberá incluir dicha red dentro del inventario vial para el proceso de mantenimiento vial de su responsabilidad.

Artículo 58 Distribución del área pública en urbanizaciones de uso residencial

En toda urbanización de uso residencial, debe cederse para uso público el área definida en este reglamento. Esta debe destinarse a juegos infantiles, parque y facilidades comunales, en este orden de prioridad y se debe distribuir de la siguiente manera:

- a) Juegos infantiles: 10 m² por lote o unidad habitacional.
- b) Parque: 1/3 del área pública, una vez computada el área de juegos infantiles.
- c) Facilidades comunales: 2/3 partes del área pública restante.

Cuando el área pública a ceder sea menor que el área mínima del lote, según lo establecido en esta norma, ésta debe destinarse prioritariamente a juegos infantiles y parque, y en todo proyecto de urbanización estas dos áreas se ubicarán de manera contigua.

De requerirse la construcción de plantas de tratamiento, lagunas de retardo o ambas, el área destinada debe contabilizarse en demasía al área pública de juegos infantiles, parque y facilidades comunales.

Artículo 59 Disposiciones a área pública en urbanizaciones residenciales

Los lotes donde se ubiquen las áreas públicas en urbanizaciones de uso residencial, deben estar ubicadas contiguo a áreas ya establecidas para dicho uso, o en la periferia si no se han desarrollado las propiedades colindantes. Además, deben ser distribuidas equidistantemente de las viviendas si la escala de la urbanización lo requiere y tener un frente mínimo de 10,00 m.

Adicionalmente, las áreas destinadas a juegos infantiles y facilidades comunales deben contar con previstas de agua potable.

Los lotes en que se ubiquen las áreas públicas deben tener una topografía no mayor al promedio de la que tiene todo el predio a urbanizar. El área de juegos infantiles se debe habilitar por medio de terraceo y cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Ley N°7600, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N°26831-MP y sus reformas o normativa que les sustituya; el área de facilidades comunales debe quedar habilitada para su construcción.

Artículo 60 Juegos infantiles en urbanizaciones de uso residencial

La cesión de área pública destinada a juegos infantiles, además de cumplir con las disposiciones establecidas en estas normas, debe cumplir con lo siguiente:

- a) Tener una ubicación cuya distancia no sea mayor de 300,00 m de la vivienda más alejada, medidos sobre calles.
- b) El lote no debe formar ángulos agudos ni tener zonas de difícil vigilancia.
- c) Tener una topografía no mayor al promedio de la que tiene todo el predio a urbanizar.
- d) Proveer aceras con un ancho de 1,80 m con pendientes máximas de 10%, terraceo, bancas o cualquier otro detalle pertinente, según sea del caso.
- e) Cerrar el sitio con seto, malla u otro sistema que ofrezca seguridad.
- f) Instalar bebederos de agua potable con altura de 0,65 m distribuidas de acuerdo a una cobertura no menor de 50,00 m de radio.
- g) Estar enzacatadas y arborizadas previa autorización de la municipalidad.
- h) Se debe instalar un núcleo de juegos infantiles por cada 50 unidades habitacionales o lotes.
- i) Los equipamientos de los juegos deben ser durables y seguros.
- j) El núcleo de juegos infantiles debe incluir un juego para cada uno de los siguientes rangos de edad:
 - i. Menores de 3 años: Caja de arena, tióvivo o carrusel, túnel, hamacas con silla o similar. Además, se deben incluir facilidades para que los adultos permanezcan periodos prolongados de tiempo.
 - ii. De 3 a 7 años: Hamacas, sube-baja o similar.
 - iii. De 7 a 13 años: Escalera Horizontal, Tobogán o similar.

- k) Para edades escolares se pueden incluir canchas de fútbol infantil, de baloncesto y multiuso.
- l) Proveer área de resguardo para las personas, con un área mínima de 6,00 m² por cada 500 m². Por fracción adicional se debe incrementar proporcionalmente dicha área.

El diseño y la construcción de estos equipamientos deberán ser inclusivos.

Por razón de seguridad o durabilidad, el INVU o la Municipalidad pueden rechazar los tipos de juegos que proponga el urbanizador. El recorrido para acceder a los juegos infantiles, desde las viviendas a que sirvan, no debe implicar el cruzar vías primarias, ni salir de la urbanización.

Artículo 61 Parques en urbanizaciones de uso residencial

En urbanizaciones de uso residencial, además de cumplir con las disposiciones generales para lotes destinados a área pública en urbanizaciones de uso residencial del presente Reglamento, las áreas de parques deben estar ubicadas preferiblemente en un mismo lote y ser enzacatadas y arborizadas previa autorización de la municipalidad.

De forma excepcional, cuando las características del terreno no permitan la ubicación de las áreas destinadas a parques en zonas con iguales condiciones que los lotes de la urbanización, éstas pueden ubicarse en otros terrenos con pendientes mayores a 15% y en estos casos se deben realizar las obras de conservación de suelos y manejo de aguas.

Pueden diseñarse huertas urbanas ecológicas en las áreas de parques, siempre que se establezcan sistemas de recolección de aguas para riego, el suelo no haya sido alterado con materiales de construcción de relleno y se cuente con criterio técnico municipal que lo avale.

Artículo 62 Facilidades comunales en urbanizaciones de uso residencial

En urbanizaciones de uso residencial, las áreas destinadas a facilidades comunales pueden ser utilizadas para educación, salud, deporte, policía, servicios públicos, centros comunales, bibliotecas y guarderías u otro equipamiento comunal. Su ubicación debe ser determinada según la densidad de población.

Los lotes donde se ubiquen las áreas destinadas a facilidades comunales deben tener una topografía no mayor al promedio de la que tiene todo el terreno urbanizable.

El gobierno municipal puede autorizar que las áreas destinadas a facilidades comunales sean traspasadas directamente a las entidades estatales encargadas de brindar los servicios o facilidades de su respectiva competencia.

Las áreas destinadas a facilidades comunales deben indicarse claramente en la lámina de terrazas de los planos constructivos.

Artículo 63 Obligaciones en urbanizaciones de uso residencial

El urbanizador debe dar cumplimiento a las siguientes disposiciones:

- a) Entregar el área para juegos infantiles con el equipamiento necesario. Tanto el área de juegos infantiles como el área de parque se deben entregar enzacatadas, arborizadas previa autorización de la municipalidad y cumplir con lo indicado en este reglamento.
- b) Incluir dentro de los planos constructivos una lámina completa que indique las obras a realizar y el equipamiento que se instalará. Dichas obras incluirán: juegos, área de resguardo, pavimentos, aceras, vallas, arborización, terraceo, bancas y cualquier otro detalle pertinente, todo según sea del caso y la normativa aplicable.

Artículo 64 Cesión de área pública en urbanizaciones comerciales, industriales o mixtas

Toda urbanización que no sea de uso residencial, debe destinar el porcentaje de área pública a ceder establecido en este reglamento de la siguiente manera:

- a) Urbanización de uso Comercial: Espacios públicos, que pueden ser zonas verdes, parques, plazoletas, u otros.
- b) Urbanización de uso Industrial: Espacios públicos recreativos, que pueden ser canchas deportivas o multiusos, parques, plazoletas y cualquier otra actividad similar, u otros.
- c) Urbanización de uso mixto: Deben ser proporcionales a las áreas de los usos en la urbanización, según lo establecido en este Reglamento.

Además, el área pública de estas urbanizaciones debe proveer, aceras, vallas, terraceo, bancas y cualquier otro detalle pertinente, todo según sea del caso; además de salidas de agua potable.

Artículo 65 Vialidad en urbanizaciones

Para la vialidad de las urbanizaciones, se disponen las siguientes normas:

- a) El sistema vial de las urbanizaciones debe amarrarse a una vía pública reglamentaria según corresponda por su clasificación.
- b) Si la propiedad enfrenta vías existentes, tanto para fraccionamiento fuera del cuadrante como para urbanización, correrán por cuenta del urbanizador las ampliaciones o mejoras que aquellas requieren para ajustarse a las normas debidas en el tanto correspondiente a la mitad de vía a que enfrentan; en cuanto al ancho de la pista de rodamiento las mejoras deberán hacerse por lo menos en 3,00 m., o 4,50 m., de acuerdo con el tipo de vía. En el lado opuesto al caño deberán hacerse las obras necesarias para proteger el pavimento.
- c) Cuando se urbanicen terrenos contiguos a una vía de acceso restringido, existente o proyectada, ha de separarse el tránsito propio de una urbanización respecto al de dicha vía por medio de calles marginales. Estas calles son para darle acceso a las propiedades y, por lo tanto, es obligación del urbanizador aportar el terreno necesario y construir las obras que demanden. Para efectos de diseño, éste deberá construirse de forma similar a las calles secundarias.
- d) La interconexión entre calles y vías de acceso restringido en rutas nacionales se hará únicamente en los sitios y de la manera que determine el Ministerio de Obras Públicas y Transporte.
- e) Las calles sin salida deberán rematarse con un ensanchamiento que facilite el viraje de los vehículos, pudiendo hacerlo mediante el diseño de rotondas, “te” o “martillo”. La municipalidad revisará a nivel de anteproyecto, el tipo de vía que se puede utilizar en cada urbanización para lo cual tomará en cuenta los accidentes topográficos, el número de viviendas servidas, la generación de tránsito y continuidad vial, entre otras.
- f) Si la urbanización va a estar ubicada cerca de una ruta de autobuses importante y es mayor a 50 unidades habitacionales deberá disponer de al menos un sitio para paradas de autobús con su respectiva bahía.
- g) Toda urbanización con más de 50 unidades habitacionales debe contar al menos con dos accesos vehiculares diferenciados entre sí, con una separación mínima de 100 m uno del otro. Cada uno de ellos deberá tener al menos dos carriles, uno de entrada y uno de salida. La suma de ambos carriles será equivalente al ancho de la calle a la cual pertenecen.

Artículo 66 Normas para vialidad en urbanizaciones

a) Pendiente máxima:

Para calles principales y especiales: 12 % en tramos menores a 50 metros se podrán tener pendientes hasta de un 15 %. En calles secundarias, terciarias y de uso restringido: 15 % y en tramos no mayores a 50 metros se podrán tener pendientes hasta de un 20 %

b) Intersecciones:

En toda intersección de vías, una de ellas se considerará como principal y las que empaten con estas deberán tener como máximo una pendiente del 5% en una distancia mínima de quince metros fuera del derecho de vía, antes del empate. Los niveles de calles y alcantarillado al desembocar en calles existentes deberán ser definidos por la Municipalidad en congruencia con lo existente, si el empate es con carretera de ruta nacional existente o proyectada, el urbanizador deberá presentar al MOPT, el perfil longitudinal para su estudio. En el caso de calles con jardinería central, ésta deberá interrumpirse en las zonas de paso para peatones, con una franja libre, a nivel de la calzada, de un ancho mínimo de 120 cm.

c) Aceras:

La construcción de aceras se exigirá como parte de las obras de urbanización cuando se vayan a construir viviendas simultáneamente; cuando no se contempla esto, se exigirá en los desarrollos frente a las calles primarias. En los otros casos la construcción de aceras podrá diferirse hasta la realización de obras, sobre cada lote en particular, a criterio municipal. No obstante, la previsión de éstas mantendrá una debida relación con las cunetas de drenaje pluvial y las rasantes del pavimento.

Para usos comerciales se podrá exigir un ancho de acera mayor al fijado en este reglamento, a criterio de la Municipalidad. El acabado de las aceras será antideslizante y llevará loseta táctil.

La pendiente en el sentido transversal tendrá como máximo el 3% y como mínimo el 2%. En el caso de acceso vehicular a los predios, el desnivel debe salvarse con rampas construidas en la franja verde. Cuando no exista, la rampa se deberá resolver en una longitud máxima de cincuenta centímetros. Los desniveles que se generan en los costados también deberán resolverse con rampas de pendiente no mayor de un 30% de la que tiene la acera.

d) Ochavos:

En todo cruce de calles se recortarán las esquinas en el límite de propiedad, mediante un ochavo de dos metros cincuenta centímetros por cada lado en el caso de preferirse una curva, esta deberá estar inscrita dentro de la línea de propiedad y el ochavo.

e) **Rampa en esquinas:**

En todas las esquinas se construirán rampas de longitud igual al ancho del área verde para salvar el desnivel existente entre la calle y la acera. Estas rampas deberán tener un ancho mínimo de 1,20 m., ser de material antideslizante, tener una estría de 1 cm., de profundidad mínima cada 10 centímetros y estar ubicadas fuera de la sección curva de intersección.

f) **Cordón y caño:**

El cordón y caño en las esquinas de calles se proyectarán en forma circular con radio mínimo de seis metros. En el caso de zonas industriales o comerciales o cuando existan ángulos de intersección vial de tipo agudo (nunca menor de sesenta grados) en las esquinas, el radio se incrementará a diez metros como mínimo.

g) **Colocación de objetos en áreas públicas:**

Cualquier señal u objeto saliente colocado en calles, acera, o espacios públicos, deberá estar a una altura mínima de 2,40 m., salvo en el caso de los postes, teléfonos públicos y armarios de distribución de teléfonos los cuales deberán ubicarse en las franjas verdes, de tal forma que no obstruyan el paso de personas y vehículos sin que traspasen dicha franja, salvo que exista un reglamento específico que establezca otros criterios.

No se permite la colocación de áreas temporales de desechos sólidos sobre las aceras, si es una canasta de recolección de basura para una urbanización está deberá colocarse sobre la franja verde, y si es de uso privado deberá de estar dentro de la edificación.

h) **Señalamiento de vías:**

El señalamiento vial tanto vertical como horizontal de calles y avenidas, incluyendo todas las indicaciones; altos, flechas direccionales, velocidad y otros, correrá por cuenta del urbanizador. Dicho señalamiento deberá hacerse de previo a la entrega de la urbanización a la Municipalidad.

La demarcación, altura y ubicación de estos letreros se dará conforme a lo indicado por el Departamento de Señalamiento Vial del MOPT y de otras disposiciones puntuales que la Municipalidad haya definido.

i) **Estacionamiento sobre calles primarias:**

En conjuntos que contemplan la construcción de más de 50 unidades de vivienda y que tengan frente a calles primarias se proveerá un área de estacionamiento para vehículos de transporte colectivo sitio adecuado en la acera para la eventual construcción de refugios de espera cubierto, ampliando el derecho de vía en no menos de 2,50 m., y por una longitud de 12 m, salvo que exista un reglamento específico que establezca otros criterios.

Artículo 67 Movimiento de tierras en urbanizaciones

Al proyectar urbanizaciones sobre terrenos accidentados o de fuerte pendiente, tanto las hileras de vivienda como las vías deberán colocarse preferiblemente paralelas a las curvas de nivel. La capa vegetal que se remueva debe colocarse provisionalmente en lugares apropiados a fin de utilizarla después en el tratamiento final de las áreas.

No deberán dejarse escombros en el área destinada a futuras construcciones ni en las zonas públicas, sino en lugares designados precisamente por la Municipalidad como botaderos, en cuyo caso deberá indicarse así en los planos. Las áreas destinadas a construcción no deberán quedar en zonas de relleno; eventualmente la municipalidad con base en estudios presentados por el urbanizador, podrán permitir que se construyan viviendas en dichas áreas, en cuyo caso se deberá especificar claramente el grado de compactación de los rellenos e informar el momento en que se iniciarán las obras de descompactación a la municipalidad, todo sin responsabilidad de esta.

La municipalidad se reserva el derecho de rechazar el grado de compactación propuesta para el área cuando ésta no esté de acuerdo con los estudios de suelo u otras variables técnicas de diseño. Los sitios de relleno podrán ser utilizados para parques en cuyo caso el INVU podrá exigir la construcción de muros de retención y de elementos protectores contra accidentes, si fuere pertinente.

Tiene que estar acreditada ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos la responsabilidad profesional del responsable de los diseños y los planos y supervisión de los trabajos de los movimientos de tierra.

En todo caso se respetarán las indicaciones de la CNE relacionadas con la gestión del riesgo.

Artículo 68 Drenaje Pluvial.

Todo proyecto debe cumplir con lo estipulado por SETENA para Estudio de Impacto Ambiental para actividad, obra o proyecto según corresponda el tipo de infraestructura y para obras menores pueden solicitar un análisis de pendientes para la canalización de escorrentías y aguas pluviales del proyecto para no afectar las propiedades que se ubiquen pendientes abajo.

Se debe de complementar con un estudio de la cuenca dentro de la cual se encuentra comprendido a efecto de tomar en cuenta el desarrollo de otros proyectos tanto aguas arriba como abajo. En el caso de tener el terreno

pendiente fuerte (mayores al 10%) y preverse su terraceo deberá procurarse la salida adecuada de las aguas pluviales de los lotes, prevenirse la erosión de taludes y el empozamiento de pequeños valles que pueda tener el terreno.

La entrega de aguas pluviales a un colector (quebrada, o río) debe tomar en cuenta el nivel máximo probable de las avenidas de este último, a fin de no obstaculizar la incorporación de las aguas. Esta entrega no debe ser hecha en forma perpendicular al curso del colector, sino que un ángulo no mayor de 45°. En lo que se refiere al diseño de la red de alcantarillado pluvial y obras accesorias, deberá ajustarse a las normas de Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA).

Artículo 69 Acueducto y red pluvial

El abastecimiento de agua potable y la evacuación de aguas pluviales se ajustarán a las normas del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

En materia de sistemas de recolección y disposición de aguas pluviales, se deben cumplir las disposiciones establecidas en la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA y sus reformas o la normativa que la sustituya.

En todo proyecto de urbanización las aguas pluviales deben ser conducidas hacia un sistema de alcantarillado pluvial, que garantice por medio de tuberías, conductos y demás obras accesorias, el vertido de las aguas de lluvia hacia lugares naturales de disposición.

Para la construcción de la infraestructura del sistema de alcantarillado pluvial se debe acatar lo establecido en la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA y sus reformas o la normativa que la sustituya.

En el caso de preverse en el predio terraceo, el profesional responsable del proyecto debe procurar la salida adecuada de las aguas pluviales de los lotes, prevenir la erosión de taludes y el empozamiento que pueda tener el predio.

Para la descarga final del sistema de alcantarillado pluvial, se debe contar con la autorización del desfogue por parte de la municipalidad respectiva; las obras de infraestructura de este sistema deben ser entregadas al gobierno municipal.

Cuando se requiera aumentar la cantidad del número de lotes o unidades habitacionales para modificaciones a urbanizaciones o conjuntos residenciales, y esto implique el cambio del punto de desfogue, se debe contar con la autorización del desfogue por parte de la municipalidad respectiva.

Artículo 70 Cloacas

Solamente se permitirán urbanizaciones en los terrenos que tengan servicio de colector de aguas negras.

Para construcción de una única vivienda en un lote particular que cumpla con las medidas mínimas reglamentarias se podrá utilizar el tanque séptico de dos fases, siempre y cuando el estudio de infiltración demuestre que existe suficiente capacidad de absorción del suelo.

No se permiten las urbanizaciones con soluciones de tanque séptico.

Artículo 71 Hidrantes

Al desarrollador, la entidad o empresa promotora de obras públicas o privadas que construyan nuevas urbanizaciones, centros comerciales, multifamiliares, construcciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, industria y comercio, en general, así como cualquier otra edificación, les corresponderá instalar los hidrantes, conforme al ordenamiento jurídico respectivo. Esta disposición solo se aplica en los casos de edificaciones cuya área de construcción supere los 2000 metros cuadrados, siempre y cuando no existan hidrantes cercanos, según los parámetros dispuestos en la normativa vigente.

Artículo 72 Urbanizaciones de vivienda de interés social.

El cantón de Alajuelita se ha visto saturado de proyectos de vivienda de interés social sin contar con los servicios necesarios complementarios. Por estas razones no se permiten proyectos para desarrollar urbanizaciones de interés social.

SECCION IV DISPOSICIONES FINALES

Artículo 73 Discrepancia con normativa.

En caso de no estar el propietario de acuerdo con lo señalado en las disposiciones sancionatorias de los anteriores artículos, podrá presentar los recursos de revocatoria ante el órgano que lo dictó y apelación para ante la Alcaldía Municipal. Para ello se podrá solicitar colaboración al CFIA a efecto que externen el criterio técnico sobre el caso, para resolver la controversia planteada.

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIONES

Artículo 74 Reglamento supletorio.

Para las normas constructivas y otras disposiciones asociadas que no se encuentran en este Reglamento, la Municipalidad recurrirá supletoriamente a las normas general del Reglamento de Construcciones vigente.

Artículo 75 Derogación de otras normas.

El presente reglamento deroga las anteriores disposiciones y regulaciones reglamentarias que tuviere la Municipalidad de Alajuelita en materia de construcciones, en todo lo que se le oponga.

Artículo 76 Violación a este reglamento.

El funcionario municipal que autorice o responda por el visado de un plano, con violación evidente de los reglamentos de desarrollo urbano, se hará acreedor a la pena que señala el artículo 372 del Código Penal.

Rige a partir de su publicación y ratificación.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

MARIA DEL
ROSARIO SILES
FERNANDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
MARIA DEL ROSARIO
SILES FERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2025.01.30
10:42:38 -06'00'

Rosario Siles Fernández
Alcaldesa Municipal



Jaime Casasa Vargas
Director de Planificación Urbana

Firmado digitalmente por JAIME
EDUARDO CASASA VARGAS
(FIRMA)
Fecha: 2025.01.29 12:21:30 -06'00'

HILDA MARTHA CARVAJAL BONILLA (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-07-0136-0610.
Fecha declarada: 31/01/2025 12:22:06 PM
Esta es una representación gráfica únicamente,
verifique la validez de la firma.

ENERO, 2025

Contenido

Titulo.1	Disposiciones generales	3
Titulo.2	Requisitos previos a la solicitud del permiso de construcción.....	4
Titulo.3	Los Alineamientos.....	5
Titulo.4	Sobre las Obras de Construcción	6
Titulo.5	De los permisos de construcción	9
Titulo.6	Normas para el sector comercial	12
Titulo.7	De la construcción, reparación de aceras y canoas	14
Titulo.8	Del pago de impuesto.....	15
Titulo.9	De las infracciones y sanciones	17
Titulo.10	Obras terminadas o empezadas sin licencia municipal	19
Titulo.11	Disposiciones finales	19

Este Reglamento de Construcciones es de acatamiento obligatorio en el Cantón de Alajuelita. Las edificaciones propiedad del Gobierno Central y/o instituciones descentralizadas quedan también sujetas al cumplimiento de las normas establecidas en el presente reglamento.

Se aplican las normas de la Ley N° 8220 de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos.

Para las normas constructivas y otras disposiciones asociadas que no se encuentran en este Reglamento, la Municipalidad recurrirá supletoriamente al Reglamento de Construcciones del INVU.

Título.1 Disposiciones generales

Artículo 1º—Corresponde a la Municipalidad de Alajuelita velar porque las construcciones que se realicen en su jurisdicción territorial, respondan a condiciones necesarias de seguridad, salubridad, estética y además fácil acceso, según lo establece el artículo 41 de la Ley 7600 y las normas que al respecto se establezca en este reglamento y otros de este plan regulador.

Artículo 2º—Toda construcción para ser edificada, reparada o remodelada, deberá responder a los trámites, condiciones y previsiones establecidas en este reglamento y lo que dispongan las normas asociadas con este plan regulador.

Artículo 3º—Nadie podrá construir edificación alguna, aprovechándose de terrenos calificados como vías públicas, los cuales son inalienables e imprescriptibles.

Artículo 4º—Cuando se trate de ejecución de obras que pueden alterar el equilibrio del subsuelo, el Departamento de Construcciones de la Municipalidad de Alajuelita deberá recomendar las medidas técnicas necesarias a fin de evitar daños a terceros y a los mismos solicitantes.

Artículo 5º—Al ejecutar una obra constructiva, el particular no podrá invadir la vía pública ni el subsuelo, sin el permiso escrito de la Municipalidad de Alajuelita. Cualquier accidente que aconteciera, consecuencia de la edificación, será responsabilidad exclusiva del dueño de la obra, quien deberá tomar las previsiones respectivas a fin de evitar cualquier inconveniente o accidente. Los materiales y escombros donde se ejecute la obra, se permiten provisionalmente previo permiso municipal, colocando el dueño de la obra a una distancia de quince metros del obstáculo, las señales, rótulos y banderas visibles tanto de día como de noche, que prevengan anticipadamente al que transite por la vía. Caso contrario la Municipalidad de Alajuelita podrá suspender la obra o eliminar el obstáculo de conformidad con La Ley de Caminos Públicos.

Artículo 6º—Cuando se causen daños o se destruyan servicios públicos existentes en las vías públicas, con motivo de la ejecución de obras particulares; la reparación o reposición del servicio público perjudicado, será por cuenta del dueño de la obra. En caso de rotura del pavimento, se requiere permiso previo de la Municipalidad, quien fijará las condiciones bajo las cuales se concede.

Artículo 7°—El fraccionamiento de un predio en manzanas y lotes, para ponerlos a la venta con fines constructivos, previo a la aprobación del Concejo Municipal, deberán cumplir con las regulaciones establecidas en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones de este plan regulador.

Artículo 8°— Toda obra relacionada con la construcción sea de carácter permanente o provisional, deberá sujetarse a la obtención previa de la licencia de la Municipalidad, autorizada a través de un profesional responsable, Ingeniero o Arquitecto incorporado al Colegio respectivo.

Artículo 9°— Los requisitos documentales que sean otorgados por la misma municipalidad, han cumplir con el procedimiento de coordinación institucional, establecido en la Ley de Protección al Ciudadano de exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N. 8220, sus reformas o normativa que la sustituya.

Título.2 Requisitos previos a la solicitud del permiso de construcción.

Artículo 10°. — Para la solicitud de permiso de construcción, el administrado deberá solicitar:

- a. Uso de Suelo de la propiedad donde se pretende llevar a cabo la edificación, el cual incluirá las normas aplicables a ese terreno según el plan regulador.
- b. Alineamiento del Unidad Técnica de Gestión Vial de la Municipalidad o bien del MOPT, en el caso que así lo requiera.
- c. Alineamiento del INVU para inmuebles afectados por el paso de cauces de ríos y quebradas.
- d. Alineamiento de la autoridad competente del MINAE para propiedades afectadas por nacientes de agua o afectados por zonas protectoras forestales.
- e. Contrato de Consultoría.
- f. El inmueble debe contar con la constancia de estar al día en el pago de los tributos y obligaciones municipales.
- g. Informe registral del inmueble.
- h. En caso de sociedades, presentar personería jurídica al día.
- i. Certificado de viabilidad ambiental emitido por la SETENA para construcciones de más de 500 m² y cuando así lo especifique la normativa vigente de SETENA.
- j. Certificado de viabilidad de SETENA, cuando se trate de una ampliación a una obra existente pero la suma de las dos áreas en superior a los 500 m².
- k. Disponibilidad de agua, si ya cuenta con servicio, certificación de cliente activo y si el agua se obtiene de una naciente o pozo la concesión del cuerpo de agua.
- l. Certificado de póliza emitida por el INS o bien la exoneración del INS en casos de las obras ya terminadas.
- m. El propietario y los profesionales responsables deben de estar al día con la seguridad social.

Todas las obras de construcción menores a 45 m², serán consideradas como obras menores.

Los cambios de techos, instalación de canoas, tanques sépticos, drenajes, aceras, portones, reparaciones de paredes, cielos y pisos, no requerirán de permisos de construcción.

Artículo 11°. A ninguna solicitud de permiso de construcción se le dará trámite hasta tanto no cuente con estos requisitos previos. Únicamente se realizará el trámite de permiso por medio de la plataforma

de Administración de Proyectos de Construcción (APC) cumpliendo también con los requisitos con que cuenta ese instrumento.

Artículo 12°. —De señalarse en el mapa de restricciones de este plan regulador que una propiedad queda dentro de un área de protección de naciente y con el fin de demostrar de acuerdo a los criterios de la ciencia y la técnica la no afectación del cuerpo de agua, el administrado puede realizar las consultas que correspondan a las instituciones pertinentes, para el eventual aprovechamiento de esas áreas de protección.

La actualización de la base de datos de los sitios de localización de las nacientes, estará a cargo del Depto. de Gestión Ambiental en coordinación con el Depto. de Catastro Multifinalitario y la Dirección de Aguas o la institución correspondiente. Para las consultas de los interesados sobre el proceso a seguir ante las instituciones, la municipalidad facilitará las referencias necesarias.

Agregar un artículo referente al pago de los importes municipales

Título.3 Los Alineamientos

Artículo 13°. — Toda edificación que se construya o reconstruya en lo sucesivo, con frente a la vía pública cantonal, deberá sujetarse al alineamiento y nivel oficial que fijará la Municipalidad de Alajuelita o el Ministerio de Transportes, dependiendo de la naturaleza de vía si es cantonal o nacional.

Para las vías cantonales, la administración hará la fijación dentro de los 10 días hábiles de presentada la solicitud. Si no resolvieran en el término antes indicado, se establecerá como límite de alineamiento vial mínimo de un derecho de vía de 14 metros.

Para otorgar el alineamiento frente a calle municipal, la definición del retiro estará a cargo del encargado de la Unidad Técnica de Gestión Vial con base en la Tabla de Parámetros Urbanísticos del plan regulador.

Este artículo es aplicable a los permisos de construcción de muros y rampas.

Previo a la construcción de cualquier tipo de edificación sobre predios que se encuentren ubicados frente a carreteras de la Red Vial Nacional, es obligatorio tramitar la solicitud de alineamiento ante el Departamento respectivo del MOPT en materia de Previsión Vial, y cumplir con los requisitos dispuestos en la normativa vigente del Ministerio. Lo anterior conforme a la Ley General de Caminos Públicos, N°5060 y la Ley de Construcciones, N°833, y sus reformas o la normativa que la sustituya.

Artículo 14°. — Los dueños de construcciones que deban retirarse con arreglo a la alineación oficial, no podrán ejecutar en ellas obras de reparación que conduzcan a consolidarlas en su totalidad y a perpetuar su estado actual. Se consideran obras de consolidación los cambios de paredes, refuerzos, estructura, remodelación de fachadas, apertura o cierre de puertas y ventanas o sustitución de unas por otras.

Artículo 15°. —No se autorizará la construcción de ningún elemento constructivo en el espacio destinado a antejardín. Sin embargo, por motivos de seguridad ciudadana previamente valorada de

manera oficial por las autoridades de la Fuerza Pública, la Dirección de Planificación Urbana podrá autorizar en cerramiento de las tapias frontales y el antejardín.

Artículo 16°. —Toda alteración al trazo del frente de una construcción, hacia fuera del alineamiento oficial, será considerada como una invasión de la vía pública.

La municipalidad por medio de la UTVG notificará al dueño de la construcción para que proceda con la demolición de la obra en el área invadida. El plazo para esa demolición será de 30 días naturales después de la notificación. En caso de que el dueño no acate la orden, se ejecutará la demolición y se cargará el costo de los trabajos realizados más un 50 % a costo del propietario.

Artículo 17°. —Ningún elemento estructural o arquitectónico situado a una altura menor de 2,5 metros, podrá sobresalir del alineamiento de construcción oficialmente fijado. Los que se encuentran a mayor altura podrá hacerlo en la siguiente forma:

- a- Diez centímetros los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada, como pilares, voladizos, marcos de puertas y ventanas, banquetas, cornisas, rejas u otros similares.
- b- Un metro los elementos de sombra y partes móviles de ventanas que abran hacia fuera. En ningún caso podrán proyectarse sobre el derecho de la vía pública.
- c- Diez centímetros las rejas en ventanas.
- d- Las hojas de las ventanas podrán abrirse al exterior siempre que todos los elementos estén a una distancia mayor de dos metros de una línea de transmisión eléctrica.
- e- Los aleros, marquesinas, cortinas de sol y toldos (fijos o desmontables) frente a la entrada de los edificios podrán sobresalir hasta 50 centímetros antes del cordón y caño.

Artículo 18°. - Distancia o conductores eléctricos.

Todo elemento de un edificio, estructural o puramente ornamental, así como todo rótulo o anuncio comercial que se fije a aquéllos, en su punto más próximo a líneas de conducción eléctrica, ha de respetar las distancias mínimas que señala la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos ARESEP. En cuanto a las acometidas eléctricas para el propio edificio, las distancias de los elementos de éste están indicadas en la Normativa Técnica Nacional de ARESEP.

Artículo 19°. —El nivel de piso de cualquier construcción que se edifique dentro del cantón deberá estar por lo menos diez centímetros sobre el nivel del terreno donde se ubique.

Título.4 Sobre las Obras de Construcción

Artículo 20°. — Los responsables de las obras serán el propietario y el Ingeniero o Arquitecto a cargo del diseño y dirección de la obra, quienes responderán solidariamente de los datos que se indiquen en el proyecto constructivo. La Municipalidad será responsable de lo referido a la definición del alineamiento y de los niveles, así como de la verificación del cumplimiento de las normas del plan regulador, junto con los responsables de la obra.

Podrán construirse túneles o puentes que junten obras de una calle a otra o bien de una acera a otra o de un sector a otro. Para estos efectos se necesitará la aprobación conjunta extraordinaria de la Unidad Técnica de Gestión Vial y el Departamento de Planificación Urbana.

Artículo 21°. — La Municipalidad no autorizará obras de construcción:

- a- Cuando las mismas no guarden conformidad con especificaciones de uso, ubicación, retiro, cobertura, y demás condiciones de zonificación según lo determine el plan regulador.
- b- Siempre que se trate de usar fondos de terrenos, sin requisitos de urbanización o faltos de acceso adecuado a la vía pública.
- c- Si el lote o fracción de este, tiene cabida o dimensiones menores a los mínimos establecidos.
- d- En tanto lo vede alguna limitación impuesta por reserva a uso público.
- e- En tanto lo vede alguna limitación impuesta por declaratoria formal de inutilización del área motivada en renovación urbana.
- f- En tanto lo vede alguna limitación impuesta por protección contra inundaciones, derrumbes y otros peligros evidentes.
- g- Por violación a imperativos legales establecidos por la legislación nacional.
- h- Cuando los lotes no cumplan con las medidas indicadas en este plan regulador.
- i- Cuando el predio en el que se pretende construir constituya un relleno y no se realicen las obras previas de contención y estabilización del relleno y los taludes.
- j- Si en las zonas de riesgo en el cantón, no se cuenta con el aval de la Comisión Nacional de Emergencias y el cumplimiento de sus recomendaciones.
- k- Cuando no cuenten con servicios de agua potable, electricidad o ambos.
- l- Cuando en la zona existan problemas serios de evacuación o saturación de aguas negras.

Artículo 22°. — Cuando no existan tapias divisorias en la colindancia a una altura mínima del cargador del primer piso, no se permitirá abrir ventanas ni balcones que den vista a las propiedades colindantes; a menos que intervenga una distancia de metro y medio en unidades habitacionales de un piso y tres metros en unidades habitacionales de dos pisos y cuatro metros para los pisos superiores.

Artículo 23°. — No se permite construir cerca de una pared medianera o colindante, pozos, acueductos, tanques sépticos, hornos, fraguas, depósitos de materiales corrosivos o inflamables, establos, u otros que, por su uso, resulten peligrosos, nocivos o perjudiciales, sin guardar una distancia mínima de dos metros de dicha pared. El Departamento encargado de los permisos de construcción podrá considerar consultas a otras instituciones en casos calificados.

Artículo 24°. — No se permiten balcones ni otros elementos salientes que puedan constituir uso sobre las vías públicas o que sobre ésta formen cuerpo con la edificación.

Artículo 25°. — Para efectuar trabajos de demolición parcial o total, o para hacer excavaciones en un predio particular, el profesional responsable del proyecto debe obtener el respectivo permiso municipal, acatando las disposiciones de este reglamento y otras disposiciones asociadas de este plan regulador, así como lo que indique el Reglamento de Seguridad en las Construcciones emitido por el Instituto Nacional de Seguros.

Artículo 26°. — Salvo que lo dispongan otras normas legales, está prohibido:

- a- Usar la vía pública para aumentar el área utilizable de predio o de una construcción, tanto en forma aérea como subterránea.
- b- Usar las vías públicas para establecer puestos con fines comerciales de cualquier clase.
- c- Colocar postes, cobertizos o quioscos de publicidad.
- d- Instalar aparatos y recipientes para basura que entorpezcan el tránsito.

El acatamiento de estas disposiciones estará a cargo de la UTGV.

Artículo 27°. Con la autorización de los usos en precario del Concejo Municipal, el visto bueno de La Unidad Técnica de Gestión Vial, manteniendo los requisitos de la ley 7600, cumpliendo con el pago correspondiente de patentes y alquiler que se le asigne por parte de la administración; que no entorpezcan el libre tránsito se podrá utilizar la vía pública para:

- a. Establecer puestos no permanentes con fines comerciales de carácter de servicio de comidas o bebidas. Se refiere a la utilización de las zonas públicas para establecer mesas y sillas y prestar el servicio de restaurantes y afines.
- b. Colocar postes para telecomunicaciones.
- c. Instalar aparatos y recipientes para recolección de residuos sólidos y basura.
- d. Instalación equipos de entretenimiento y ejercicios.
- e. Instalación de servicios sanitarios y duchas en parques y propiedades públicas y municipales.
- f. Obras provisionales para juegos, teatro, cine y otro tipo de espectáculos masivos de aspecto cultural y de desarrollo humano.

Artículo 28°. Con la autorización del Concejo Municipal y el visto bueno del Departamento de Gestión Ambiental, se podrá utilizar las zonas de protección y en general cualquier espacio del cantón para obras permanentes o temporales de carácter comunal o municipal; tales como:

- a. Establecer puestos no permanentes con fines comerciales de carácter de servicio de comidas o bebidas. Se refiere a la utilización de las zonas públicas para establecer mesas y sillas y prestar el servicio de restaurantes y afines.
- b. Colocar postes para telecomunicaciones.
- c. Instalar aparatos y recipientes para recolección de residuos sólidos y basura.
- d. Instalación equipos de entretenimiento y ejercicios.
- e. Instalación de servicios sanitarios y duchas.
- f. Obras para juegos, teatro, cine y otro tipo de espectáculos masivos de aspecto cultural y de desarrollo humano.
- g. Construcción de senderos de carácter peatonal, vehicular o para bicicletas de propiedad municipal o comunal.

Artículo 29°. —Para el estacionamiento de vehículos que carguen o descarguen en la vía pública se debe solicitar permiso a la Dirección General de Tránsito, como se solicita en el Reglamento de Vialidad.

Artículo 30°. — Exclusivamente frente al predio en donde se ejecute una obra, no es permitido dejar escombros, hacer excavaciones o en alguna forma poner obstáculos al libre tránsito en la vía pública local, en forma provisional; para ello es obligatorio obtener de previo la autorización de la UTGV.

Además, se deberán colocar banderas y letreros durante el día y señales luminosas, claramente visibles, durante la noche, a una distancia de quince metros de los obstáculos, de manera que prevengan anticipadamente al que transite por dicha vía.

No se permite el trabajo de construcción, tales como la preparación de mezclas de concreto y otros en la vía pública, que puedan obstaculizar caños y redes pluviales.

En caso contrario, la UTGV coordinará con el Depto. de Construcciones para que proceda, según corresponda, a la suspensión de la obra y la eliminación del obstáculo, costo a ser cubierto por el propietario. Cuando corresponda, la UTGV coordinará con el MOPT si estas obras ocurriesen en las vías nacionales.

Artículo 31°. — Para efectuar alteraciones o reparaciones de edificios que afecten la seguridad de los peatones, se debe cumplir los siguientes requisitos:

- a- Condenar el acceso y la vista del peatón al predio, con un cierre en la línea de propiedad de no menos de 2,00 metros de alto. Si el edificio estuviere construido en la línea de propiedad, bastará con clausurar los vanos que existan.
- b- Evitar el acceso directo desde la calle, cuando por obras se requiera previa autorización municipal, mediante una valla de 1,80 m de alto mínimo, sobre la línea del cordón de caño. Mediante la colocación de un rótulo visible en ambos lados de la valla, se dará aviso a los peatones para el uso de la acera del frente y en ausencia de una, advertir del peligro de uso de la vía pública.
- c- En caso de vías nacionales, se exigirá el permiso formal del MOPT.

Título.5 De los permisos de construcción

Artículo 32°. —Toda obra, actividad o proyecto constructivo a ejecutar o reparar en el cantón de Alajuelita, ya sea de carácter permanente o provisional, deberá ejecutarse siempre y cuando exista de previo, el permiso de la Municipalidad; para lo cual es necesaria el pago anticipado del importe municipal, la patente temporal de construcción y los timbres de parques nacionales.

Estos pagos no serán reembolsables.

Artículo 33°. —El permiso de construcción, deberá ser solicitado ante el Departamento de Planificación Urbana encargado de los permisos de construcción de la Municipalidad de Alajuelita por medio de la plataforma APC del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, este departamento tendrá 30 día naturales para resolver a partir del momento que el profesional responsable por medio de la plataforma APC pase a revisión el proyecto a la Municipalidad y sea recibido.

Artículo 34°. — Cuando se trate de permisos de construcción de ampliaciones en planta baja y otros proyectos menores de treinta metros cuadrados a excepción de proyectos habitacionales desligados de construcciones existentes, locales comerciales, construcciones con baño y servicio, siempre y cuando dichas obras no excedan el equivalente a diez salarios base, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N° 7337, de 5 de mayo de 1993, deben aportar:

- a. Ostentar un uso de suelo acorde al proyecto a construir o presentar el documento de Uso del suelo (debe solicitarse previamente).
- b. Dibujo constructivo y detallado con especificaciones, correctamente presentado que permita determinar claramente el proyecto en su forma de construcción y el volumen de trabajo a realizar; debidamente acotado, especificación de acabados y materiales, ubicación en el lote indicando los retiros de ley. Todos los dibujos deben de dibujarse a escala apropiada. Las escalas que se aceptarán serán 1:10; 1:20; 1:50; 1:100; 1:200; el departamento que otorga los permisos podrá aceptar otras escalas o rechazar “ad portas” el dibujo si se considera inapropiado o técnicamente ilegible y no se le dará trámite solicitud del permiso o licencia de construcción.
- c. Certificación registral.
- d. Copia del plano catastrado.
- e. Constancia de estar al día en el pago de los tributos municipales.
- f. En caso de sociedades copia de la personería jurídica al día.
- g. Disponibilidad de agua, si ya cuenta con servicio, certificación de cliente activo y si el agua se obtiene de un naciente o pozo la concesión del cuerpo de agua.
- h. El propietario, el constructor y los profesionales responsables deberán de estar al día con la seguridad social.

Si no se presentan los documentos probatorios de las obligaciones correspondientes, certificaciones, constancias y otros documentos; el departamento encargado de otorgar los permisos de construcción revisará las situaciones particulares y en caso de no corresponder rechazará el trámite solicitado.

Artículo 35°. - No se considerarán obras menores las obras de construcción que, según el criterio técnico especializado del funcionario municipal competente, incluyan modificaciones al sistema estructural, eléctrico o mecánico de una obra, que pongan en riesgo la seguridad de sus ocupantes o de sus vecinos inmediatos.

Artículo 36°.- Si dentro del plazo de doce meses, contado a partir del otorgamiento de un permiso de obra menor, que establezca realizar reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y otras obras de carácter menor, se presentan nuevas solicitudes de obra menor sobre un mismo inmueble, la municipalidad, previa inspección, denegará el nuevo permiso si se determina que una obra mayor está siendo fraccionada para evadir los respectivos controles, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar el permiso de construcción

Artículo 37°. —En caso de movimiento de tierras para terraceo de superficies, cimientos y demoliciones, el propietario debe obtener permisos y debe aportar:

- a. Documento de Uso del suelo vigente (debe solicitarse previamente).
- b. Alineamientos otorgados por la UTV o del MOPT según corresponda.

- c. Formulario debidamente lleno y firmado por el propietario del inmueble.
- d. En caso de sociedades, copia de personería jurídica al día. En caso del que el solicitante no sea el propietario debe adjuntarse un poder otorgado ante un notario público.
- e. Informe registral del inmueble.
- f. En obras menores a los 200 m³, dibujo del proyecto firmado por un profesional responsable
- g. En obras menores a los 200 m³ deberá presentar el proyecto por medio de la plataforma APC debidamente aprobado por el C.F.I.A. y otras instituciones pertinentes.
- h. Copia del plano catastrado.
- i. Estar al día con los impuestos municipales.
- j. En caso de colindancia con una quebrada, río, naciente, yurro o cuerpo de aguas alineamiento del INVU.
- k. Viabilidad ambiental emitida por SETENA en movimientos mayores a los 200 m³.
- l. Nota del profesional responsable en donde indique el tratamiento y disposición final de la tierra y de los escombros, según corresponda.
- m. Los materiales retirados deberán de colocarse en un lugar que ostente los permisos correspondientes aprobados para el depósito de estos.

En el caso de demoliciones por incumplimiento de las normas constructivas de este plan regulador, el propietario también debe indicar dónde dispondrá adecuadamente de los escombros.

Artículo 38°. — Para la solicitud de permiso para el desfogue de aguas pluviales, el cual es necesario para toda obra superior a los 500 m², el propietario del proyecto debe aportar los siguientes requisitos:

- a. Documento de Uso del suelo vigente.
- b. Memoria de cálculo donde se indique:
 - i. Área tributaria del proyecto y área tributaria de la zona
 - ii. Caudal de desfogue del proyecto y caudal del área tributaria de la zona
 - iii. Capacidad hidráulica del alcantarillado o cuerpo de aguas donde se realiza el desfogue pluvial.
- c. Dos croquis detallados con especificaciones, firmado por profesional responsable, el croquis debe ser hecho con computadora; en forma digital, y presentado en un formato que permita la manipulación y los cálculos del analista del departamento encargado de otorgar los permisos de construcción; debidamente acotado, indicando las obras a realizar y el punto de desfogue, especificación de acabados y materiales, planta mecánica, planta de área tributaria y perfil longitudinal de las obras, ubicación en el lote con respecto al área tributaria de la zona. Todos los dibujos del croquis deben dibujarse a escala e indicarlas.
- d. Informe registral.
- e. Copia del plano catastrado.
- f. Constancia de estar al día en el pago de los impuestos municipales y declaración de bienes inmuebles.
- g. En caso de sociedades copia de la personería jurídica.
- h. Todos los involucrados, propietarios, desarrolladores profesionales responsables deben de estar al día con la seguridad social.

Artículo 39°. —En los casos de obras menores en que la Municipalidad lo considere necesario, podrá realizar una recalificación del monto del impuesto de construcción con base en una inspección realizada una vez concluida la obra, si de dicha inspección se desprende un área de construcción mayor a la autorizada.

Título.6 Normas para el sector comercial

Artículo 40°. — No se autorizarán nuevas patentes y permisos de construcción para usos no residenciales en lotes ubicados frente a alameda o a calles menores de 10 metros de derecho de vía. Las patentes existentes continuarán en la misma situación en que se autorizaron.

Artículo 41°. — Los edificios comerciales y multifamiliares que sean mayores a tres plantas deberán contar con ascensor que cumpla con las siguientes dimensiones mínimas internas en la cabina:

- a. Ancho puerta: 90 cm.
- b. Ancho libre: 110 cm.
- c. Profundidad libre: 140 cm.
- d. Altura de los controles de servicio: 120 cm.

En caso de no contar con ascensor, deberá cumplir con la respectiva rampa de acceso y estacionamientos con espacio suficiente para personas con alguna discapacidad de acuerdo a las especificaciones indicadas en la Ley 7600.

Artículo 42°. —En el caso de edificios que cuenten con varios ascensores, por lo menos uno de éstos tendrá parada en todos los pisos (incluyendo mezanines y sótanos, si los hubiere).

Artículo 43°. — Los comercios deberán contar con espacios destinados para estacionamientos debidamente pavimentados (asfalto, concreto o adoquín) debidamente demarcados con dimensiones mínimas de 5.50 x 2,60 metros más las áreas destinadas para maniobras de entrada y salida, y con los respectivos topes de la siguiente manera:

- a. Hasta 25 m², 2 espacios.
- b. Hasta 100 m², 3 espacios
- c. Más de 100 m², se solicitará 1 espacio por cada 50 m² de construcción completa tomando en cuenta áreas libres, zonas verdes, de pasillos y de servicios sanitarios.

Se exceptúan de este artículo las ventanas de comida rápida, pulperías o comercios que sus productos o servicios no se consuman en el lugar. Las patentes existentes continuarán en la misma situación en que se autorizaron.

En todas las nuevas unidades de vivienda, debe contar con espacio para estacionamiento,

Artículo 44°. — Los edificios de estacionamiento podrán construirse hasta las colindancias cuando las paredes y los pisos sean contruidos con materiales con un coeficiente retardatorio al fuego u otros dispositivos según el Reglamento Nacional de Protección contra Incendios vigente, en este caso, además, se permitirá el uso mixto en el edificio. Cuando las paredes sean de otro tipo de materiales deberán ubicarse por lo menos a tres metros (3,00 m) de las colindancias

Artículo 45. —En los edificios de estacionamiento en que existan escaleras, la comunicación con éstas deberá hacerse a través de una puerta de cierre automático construida con material con un coeficiente retardatorio al fuego según la norma vigente ya citada.

Artículo 46°. —Los estacionamientos deberán tener carriles separados para la entrada y salida de los vehículos, con un ancho mínimo de 3,0 m y altura mínima de 2,25 m. En edificios de uso mixto, el garaje no podrá servir como acceso único a locales destinados al alojamiento de personas. Entre los carriles de entrada y salida, al desembocar a la calle, deberá dejarse una faja libre para peatones, con un ancho mínimo de un metro y medio (1.50 m) y una longitud mínima de tres metros (3 m). En estacionamientos con superficie de dos mil quinientos metros cuadrados (2 500 m²), se tendrá por lo menos una entrada y una salida de vehículos y otra para personas, pero de manera tal que los caminos no se crucen y deberán diseñarse de forma que cuenten con iluminación natural. Podrá sustituirse parcialmente por iluminación artificial conectada a un sistema de emergencia

Artículo 47°. — Los estacionamientos deberán tener áreas para la salida y entrada de personas a los vehículos al nivel de las aceras, a cada lado de los carriles, con una longitud mínima de seis metros (6,00 m) y una anchura mínima de un metro ochenta centímetros (1,80 m).

Artículo 48°. —Altura mínima. En ningún caso en las construcciones para estacionamientos se tendrá una altura libre entre pisos menores de dos metros veinticinco centímetros (2,25 m).

Artículo 49°. - Ventilación e iluminación. Los estacionamientos deberán tener ventilación natural que señala el Reglamento de Construcciones del INVU, supletorio a este reglamento.

Artículo 50°. — Las rampas rectas de los estacionamientos deberán tener una pendiente de un quince por ciento (15%) como máximo y las rampas curvas de seis y medio por ciento (6,50%). La anchura mínima de circulación en recta será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) y de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) de anchura en curvas. La circulación vehicular vertical ya sea en rampa o montacargas será independiente de las áreas para ascenso y descenso de personas. La Municipalidad podrá analizar casos especiales por las características cantonales para hacer las variaciones necesarias.

Artículo 51°. — Dimensiones. En los edificios de estacionamiento se seguirán las normas que señala el Reglamento de Construcciones del INVU incluyendo las disposiciones para los estacionamientos con accesorios mecánicos.

Artículo 52°. — Las columnas y muros de los estacionamientos para vehículos, deberán tener un bordillo de quince centímetros (0,15 m) de altura y treinta centímetros (0,30 m) de separación, con los ángulos redondeados.

Artículo 53°. — Servicios sanitarios. Los estacionamientos públicos deberán tener servicios sanitarios, precedidos por un vestíbulo, independientes para hombres y mujeres, a razón de: un mingitorio, un inodoro y un lavabo respectivamente. Se contemplarán los alineamientos establecidos en las normas de este plan regulador.

Artículo 54°. — Los estacionamientos públicos tendrán una caseta de control con área de espera para el público no menor de seis metros cuadrados (6,00 m²). Se contemplará los alineamientos establecidos en las normas de este reglamento

Artículo 55°. — Los lotes destinados para estacionamiento deberán tener piso pavimentado y un sistema de drenaje adecuado; contar con entradas y salidas independientes, con las mismas dimensiones que se señalan en este reglamento, tendrán delimitadas las áreas de circulación y de estacionamiento, contarán con topes para las ruedas; en todos los linderos deberán tener una tapia con una altura mínima de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m); deberán contar también con una caseta de control y servicios sanitarios según se describe en este Reglamento.

Artículo 56°. — Para los Centros sociales, se proveerá un espacio de estacionamiento por cada quince metros cuadrados (15 m²) o fracción mayor de ocho de área de piso destinada al público.

Artículo 57°. — Para los locales de culto, centros de enseñanza y edificios comunales, se deberá prever un espacio para estacionamiento por cada 50 m² de área total.

Artículo 58°. — En caso de que por la ubicación o características del terreno se haga difícil la provisión de los espacios requeridos para estacionamiento en el edificio, el propietario podrá proveer los espacios de estacionamiento requeridos por su edificio en otro lote, previa aprobación de la municipalidad, siempre que no se exceda una distancia de doscientos metros (200 m) medida a lo largo de las vías públicas, entre las entradas del edificio y el área del establecimiento. La Municipalidad podrá aprobar un terreno de estacionamiento más alejado, si el propietario facilita transporte formal gratuito a sus clientes.

Artículo 59°. — Cuando el uso de un terreno o edificio se cambie de naturaleza deberá ajustarse a lo que indique el presente reglamento según corresponda.

Artículo 60°. — Todo edificio de más de cuatro pisos, o con piezas habitables que estén a una altura de doce metros (12,00 m) o más sobre el nivel de la acera, deberá contar con un ascensor capaz de transportar como mínimo, al doce por ciento (12%) de su población en cinco minutos.

Título.7 De la construcción, reparación de aceras y canoas

Artículo 61°. — Toda edificación que se construya o repare deberá instalar canales o canoas y colocar los tubos necesarios para recoger las aguas pluviales. Dichas aguas deberán ser descargadas

directamente en la vía pública y su paso por las aceras deberá hacerse bajo el piso de las mismas, no permitiéndose caídas libres sobre las aceras. Los tubos para el drenaje pluvial sobre la fachada, en construcciones sin antejardín, no podrá salir del plano de la pared más de diez centímetros. La Municipalidad podrá analizar casos especiales en las zonas rurales que por sus características requieran de otras alternativas.

Título.8 Del pago de impuesto

Artículo 62°. —Para cobrar el impuesto de permiso de construcciones el departamento encargado de los permisos de construcción utilizará en monto la tasación establecida por Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos el cual viene indicado en los documentos y el sello del APC.

La municipalidad también podrá realizar una tasación con base en las áreas de construcción y los valores de tipología constructiva del Ministerio de Hacienda y se tomará la mayor de las tasaciones realizadas.

En caso de que el administrado no este conforme con la tasación municipal deberá de presentar el presupuesto detallado de la obra, incluyendo materiales, mano de obra, cargas sociales, imprevistos, seguros, transportes utilidad y otros.

En ningún caso se aceptará un valor menor al indicado por el CFIA.

Para obras menores se tomará el presupuesto aproximado con lo indicado en el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda vigente.

Estos valores se tomarán con un mínimo de 1,000,000 escalonado en trectos de 500,000 colones.

Si una obra tiene un costo inferior a 1,000,000 se tasará en 1,000,000 de colones para efectos del pago de los importes municipales y patente de construcción.

Las inspecciones municipales inicial y final, tendrá un costo equivalente al 0.4 del salario base del oficinista 1 del Poder Judicial redondeado al siguiente múltiplo superior de 1 000. Estos Valores se ajustarán dos veces al año: el 30 de enero y el 30 de julio de cada año.

La Municipalidad en un plazo prudencial tendrá que establecer un reglamento y el costo de la tarifa de la recolección de los residuos de materiales de construcción. En ese momento se sumará al coste del importe municipal por licencia de construcción.

Artículo 63°. —El importe municipal corresponde al pago de:

- a. Importe por la licencia de construcción, correspondiente al 1% del monto tasado.
 - b. Importe de la Patente temporal de construcción correspondiente a 0.0025 del monto tasado.
- Ley 7547 artículos del 01 al 04 y 14

- c. Timbre de parque nacionales correspondiente al 2% del importe de la patente temporal de construcción o lo que establezca la ley correspondiente.
- d. Importe correspondiente a la recolección de residuos de construcción.

Para solicitar la licencia de construcción se debe de cancelar anticipadamente el importe correspondiente. Si por alguna razón no se pudiera otorgar la licencia o está fuera rechazada no se reembolsará el importe cancelado.

Artículo 64°. Los desechos de las construcciones deberán de ser almacenados apropiadamente y depositados en una zona con la autorización apropiada. Mantener los desechos de construcción en la vía pública, o desechos en lugares inapropiados como espacios públicos o privados, quebradas o parques u otros no autorizados, serán causa de la clausura y anulación de la licencia de construcción y la multa correspondiente.

Artículo 65°. Cuando la Municipalidad brinde el servicio de recolección de desechos de construcción; todas las obras tendrán que instalar el contenedor correspondiente o bien las bolsas apropiadas o suministradas por el municipio para la recolección de los desechos. Este servicio tendrá un costo el cual será establecido en su momento por el Departamento de Gestión Ambiental y se agregará a la tarifa del importe municipal.

Artículo 66°. Las Construcciones de Interés Social pagarán el mismo importe municipal establecido en el artículo 65. No se aplicará descuento en las obras de interés social o con declaratoria de interés social.

Artículo 67°. Las obras de carácter comunitario tales como instalaciones deportivas comunales, salones comunales u obras de infraestructura municipales o comunales no pagarán el importe por la licencia de construcción contando con solamente la aprobación del Concejo Municipal, por cuanto de consideran obras de carácter comunal, aunque el inmueble no se encuentre inscrito a nombre de la Municipalidad.

Artículo 68°. Todas las obras de construcción realizadas por la municipalidad estarán libres del pago del importe municipal y de la patente temporal de construcción. Aquellas obras contratadas por la Municipalidad estarán libres del importe por la licencia de construcción y las empresas adjudicadas deberán de cubrir el importe de la patente temporal de construcción y el timbre de parques nacionales.

Artículo 69°. —Cancelado el impuesto de construcción y obteniendo la póliza de riesgos del trabajo, se le entregará la correspondiente constancia de permiso aprobado al usuario. En la obra deberá de permanecer una copia emplastada y debidamente colocada visiblemente del permiso de construcción. A estas diligencias podrá asistir y participar activamente el dueño de la obra o los profesionales bajo cuya responsabilidad se llevará a cabo la construcción.

Título.9 De las infracciones y sanciones

Artículo 70°. —De acuerdo al numeral 88 de la Ley de Construcciones N° 833, la Municipalidad impondrá como sanciones por violación a las normas de construcción establecidas en el presente reglamento y otras normas conexas, las siguientes sanciones: multas, clausura de la obra, desocupación, destrucción o demolición de lo construido, suspensión.

- a. Quien ejecute sin licencia previa se le impondrá una multa de 5% del valor de la obra tasada por el Colegio de Ingenieros y Arquitectos o por la tasación municipal con base en la tabla de valores Unitarios por metro cuadrado del Ministerio de Hacienda. Además de la clausura inmediata de la obra en el momento en que los inspectores realicen la visita en sitio. Esta multa aplica también al propietario registral que realice un movimiento de tierra sin permiso.
- b. Quien ejecute con licencia de plazo vencido se le impondrá una multa de 5% del valor de la obra tasada por el CFIA, o en su defecto el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda vigente. Además de la clausura inmediata de la obra en el momento en que los inspectores realicen la visita en sitio.
- c. Quien ejecute modificaciones parciales o totales al proyecto presentado ante la municipalidad sin previa autorización, se le impondrá una multa del 5% del valor de la obra tasada por el CFIA o en su defecto el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda vigente. Además de la clausura inmediata de la obra en el momento en que los inspectores realicen la visita en sitio.
- d. Quien ejecute obras sin la debida protección, u obras que pongan en peligro la vida o las propiedades se le impondrá una multa del 5% del valor de la obra tasada por el CFIA, o en su defecto el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda vigente. Además de la clausura inmediata de la obra en el momento en que los inspectores realicen la visita en sitio.
- e. Quien no envíe oportunamente a la Municipalidad los informes de datos que se previenen en diferentes Capítulos del Reglamento, se le impondrá una multa del 5% del valor de la obra tasada por el Colegio de Ingenieros y Arquitectos, o en su efecto el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda vigente. Además de la clausura inmediata de la obra en el momento en que los inspectores realicen la visita en sitio.
- f. Si el profesional responsable de la obra no da aviso a la Municipalidad de suspensión o terminación de obras, al propietario registral del inmueble, se le impondrá una multa del 5% del valor de la obra tasada por el CFIA o en su efecto Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda vigente.
- g. El propietario registral del inmueble que no obedezca las órdenes sobre modificaciones, suspensión o destrucción de obras de la Municipalidad, se le impondrá una multa del 10% del valor de la obra tasada por el Colegio de Ingenieros y Arquitectos, o en su efecto el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda vigente.

Además de la clausura inmediata de la obra en el momento en que los inspectores realicen la visita en sitio. El profesional responsable de la obra que no obedezca las órdenes sobre modificaciones, suspensión o destrucción de obras de la Municipalidad será reportado al CFIA.

- h. Quien utilice indebidamente la vía pública, o la obstruya con materiales de construcción o escombros se le prevendrá y en caso de desacato, se le impondrá una multa del 5% del valor de la obra tasada por el Colegio de Ingenieros y Arquitectos, o en su efecto el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda vigente. Además de la clausura inmediata de la obra en el momento en que los inspectores realicen la visita en sitio. En caso de obstrucción de caños y alcantarillas, se aplicarán las sanciones que establece este plan regulador.
- i. El propietario registral que ocupe o use una construcción antes de haber dado aviso de la terminación de la obra, se le impondrá una multa del 5% del valor de la obra tasada por el Colegio de Ingenieros y Arquitectos, o en su efecto el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda vigente, igualmente se aplicará dicha multa al propietario registral que no instale bajantes y canoas, ni construya la acera frente a su propiedad al momento de la terminación de la obra.
- j. Quien impida o estorbe a los inspectores cumplir su cometido (revisar documentación, verificar que la obra esté a derecho, medir la construcción y la colocación de sellos si fuese necesario, así como el ingreso a la propiedad en caso de demolición del inmueble), se le impondrá una multa del 5% del valor de la obra tasada por el Colegio de Ingenieros y Arquitectos, o en su efecto el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda vigente. Además de la clausura inmediata de la obra en el momento en que los inspectores realicen la visita en sitio.

Artículo 71°. – Inicio y entrega de la obra.

El administrado o bien el profesional responsable deberán informar de la iniciación de la obra y hacer entrega de la misma ante la municipalidad de Alajuelita. Lo anterior se reportará en la plataforma de servicios o correo electrónico institucional. El reporte solicitará la visita municipal, para verificar que la obra está terminada conforme a la legislación vigente y aún no está siendo habitada.

Artículo 72°. – Antes de iniciar la obra, el administrado o bien el profesional responsable deberán de solicitar la inspección inicial a la Unidad Técnica de Gestión Vial con copia al Departamento Planificación Urbana para la determinación de la línea de construcción y el alineamiento vial. El no realizar estas acciones se expone a una multa del 5% del valor de la obra tasada por el Colegio de Ingenieros y Arquitectos, o en su efecto el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda vigente. Además de la demolición de las obras construidas fuera del alineamiento vial.

Título.10 Obras terminadas o empezadas sin licencia municipal

Artículo 73°. - Cuando una construcción ha sido terminada sin licencia emitida por la Municipalidad, se emitirá orden de clausura otorgándole al propietario un plazo de treinta (30) días naturales, para que dé trámite al permiso y licencia constructiva según lo establecido en la ley de construcciones y este reglamento, presentando el proyecto en la Municipalidad de Alajuelita.

Artículo 74°. - Si pasado el plazo fijado, el propietario no ha dado cumplimiento a la orden anterior, el Departamento Planificación Urbana emitirá una resolución administrativa y se fijará un último plazo improrrogable de 15 días naturales para su cumplimiento o su ampliación mediante recursos formales avalados por la alcaldía.

Artículo 75°. - Si el propietario registral no presenta el proyecto ante la municipalidad de Alajuelita para su respectivo trámite o no puede obtener la licencia correspondiente, se solicitará la demolición de las obras construidas en forma irregular. Cumpliendo con lo establecido en la ley en el artículo 40 del presente reglamento, se enviará el expediente a la Alcaldía para dictar acto final.

Artículo 76°. - Si la construcción sin permiso municipal se localiza dentro del área de protección de una naciente, se procederá con la gestión ante las instancias judiciales y administrativas correspondientes y se tramitará la sanción de este reglamento.

Artículo 77°. - Si el propietario presenta los documentos para la obra construida a la Municipalidad, ésta deberá comprobar si la obra ha sido ejecutada de acuerdo con los documentos presentados y si estos satisfacen los requisitos exigidos por la Ley y este reglamento.

Artículo 78°. - Si no se presenta el proyecto o no se hacen las modificaciones ordenadas, se iniciará el procedimiento administrativo respectivo por el incumplimiento. En ningún caso autorizará el uso de la construcción y si está en uso, impondrá multa por esta causa y dispondrá la desocupación y clausura de ella.

Título.11 Disposiciones finales

Artículo 79°. En caso de no estar el propietario de acuerdo con lo señalado en las disposiciones sancionatorias de los anteriores artículos, podrá presentar los recursos de revocatoria ante el órgano que lo dictó y apelación para ante la Alcaldía Municipal, conforme a lo dispuesto en el artículo 171 del código Municipal.

Se podrá solicitar colaboración al CFIA a efecto que externen el criterio técnico sobre el caso, para resolver la controversia planteada.

Artículo 80°. En todo el proceso de permisos de construcción y de la obra se deben respetar las disposiciones ambientales que señala la SETENA en la viabilidad ambiental del plan regulador.

Artículo 81°. Para las normas constructivas y otras disposiciones asociadas que no se encuentran en este Reglamento, la Municipalidad recurrirá supletoriamente al Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 82°. El presente reglamento deroga las anteriores disposiciones y regulaciones reglamentarias que tuviere la Municipalidad de Alajuelita en materia de construcciones, en todo lo que se le oponga.

Artículo 83°. Referente a los permisos de construcción.

- a. La aprobación de los permisos municipales corresponde al otorgamiento de la licencia de *construcción*.
- b. La autorización u otorgamiento de la licencia de construcción no representa la aprobación o aceptación de la omisión o irrespeto de normas constructivas.
- c. La responsabilidad del cumplimiento de las normas, las leyes y los reglamentos corresponde a los profesionales responsables que han acreditado su responsabilidad profesional al proyecto registrado en el CFIA.
- d. El pago de los importes Municipales, licencias, multas, patente temporal de construcción y otros no constituyen la autorización de la licencia correspondiente.
- e. Las licencias de construcción tendrán una vigencia de un año para dar inicio las obras. En caso de su vencimiento deberán de realizar el trámite nuevamente y cancelar los importes correspondientes.
- f. Los pagos realizados no serán reembolsables o aplicables a otras licencias.
- g. En el caso de resello de planos se ajustará en costo correspondiente en el caso de ser mayor al anterior. En caso de ser menor se mantendrá el anteriormente impuesto.

Rige a partir de su publicación y ratificación.

REGLAMENTO DE MAPA OFICIAL

MARIA DEL ROSARIO SILES
FERNANDEZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por
MARIA DEL ROSARIO SILES
FERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2025.01.30 10:48:21
-06'00'

Rosario Siles Fernández
Alcaldesa Municipal



Plan Regulador Alajuelita
Enero 2025

Jaime Casasa Vargas
Director de Planificación Urbana

Firmado digitalmente por JAIME
EDUARDO CASASA VARGAS
(FIRMA)
Fecha: 2025.01.29 12:23:47 -06'00'

HILDA MARTHA CARVAJAL BONILLA (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-07-0136-0610.
Fecha declarada: 31/01/2025 12:22:40 PM
Esta es una representación gráfica únicamente,
verifique la validez de la firma.

ENERO, 2025

TABLA DE CONTENIDO

Capítulo 1. Disposiciones Generales	3
ARTÍCULO 1. DEFINICIÓN.....	3
ARTÍCULO 2. FINALIDAD DE LOS BIENES PÚBLICOS	3
ARTÍCULO 3. CESIÓN DE TERRENOS.....	3
ARTÍCULO 4. INCORPORACIÓN DE LOS PLANOS DE UN PROYECTO AL MAPA OFICIAL.....	3
ARTÍCULO 5. DISPOSICIONES GENERALES	4
Capítulo 2. Disposiciones particulares.....	4
ARTÍCULO 6. CONTENIDO DEL MAPA OFICIAL DEL PLAN REGULADOR.	4
ANEXO 1. INVENTARIO DE PREDIOS.....	5
ANEXO 2. VIALIDAD	5

REGLAMENTO DE MAPA OFICIAL

Capítulo 1. Disposiciones Generales

Artículo 1. Definición.

El **Mapa Oficial** es el mapa o conjunto de mapas que de forma clara indica los trazados de vías públicas y áreas de reserva para usos y servicios comunales, sean aquellas áreas de calles, plazas, jardines, parques u otros espacios abiertos de uso público y general.

Son bienes públicos los que, por ley, están destinados de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellos de los que todos pueden disfrutar por estar entregados al uso público.

Artículo 2. Finalidad de los bienes públicos.

Los bienes indicados en el mapa oficial, como son las vías públicas y áreas de reserva para usos y servicios comunales, son bienes demaniales o públicos, los cuales no necesitan ser inscritos en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para consolidar la titularidad de bien demanial; basta solamente con que conste en el Mapa Oficial.

Artículo 3. Cesión de terrenos

Se incorporarán al mapa oficial, los terrenos que obligatoriamente deben ceder los fraccionadores y urbanizadores, que serán formalmente entregados al uso público y que se integrarán a los bienes de dominio público.

Las áreas verdes destinadas al uso público, en virtud de su uso y naturaleza, son parte del patrimonio de la comunidad y quedan bajo la jurisdicción de los entes municipales para que los administre como bienes de dominio público, con lo cual participan del régimen jurídico de estos bienes, que los hace inalienables, imprescriptibles e inembargables, es decir, no pueden ser objeto de propiedad privada del urbanizador o fraccionador, tal y como lo dispone el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.

Los parques, jardines y paseos públicos son de libre acceso a todos los habitantes del país, los que al usarlos tienen la obligación de conservarlos en el mejor estado posible.

Artículo 4. Incorporación de los planos de un proyecto al Mapa Oficial.

Los planos se agregan al Mapa Oficial en el momento en que la entidad competente otorgue el respectivo visado o permiso a los planos; ello por cuanto es en ese momento cuando se identifican y oficializan las áreas ahí descritas.

La Municipalidad podrá variar el destino de los terrenos cedidos, únicamente a los terrenos que se dediquen a cubrir las facilidades comunales, no así a los que deben destinarse para parque.

Artículo 5. Disposiciones generales.

- a) El mapa oficial será la representación cartográfica del conjunto de planos que en forma clara indica los trazados de vías públicas y áreas de reserva para usos y servicios comunales, los cuales constituyen bienes demaniales.
- b) De conformidad con el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana, estos bienes públicos no necesitan ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para consolidar su condición de tales, sino que basta solamente con que consten en el Mapa Oficial.
- c) Los planos en conjunto del proyecto se convierten en Mapa Oficial en el momento en que la municipalidad o en su defecto, la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, visen o aprueben, por primera vez, dichos planos.
- d) Dado el especial régimen de protección que el ordenamiento jurídico otorga a los bienes de dominio público –dentro de los cuales están las áreas cedidas por los urbanizadores y fraccionadores -, para poder disponer de ellos, desafectarlos o cambiarles su destino, el Estado y los demás entes públicos requieren de una norma legal expresa que los autorice en ese sentido, desafectándolos así del fin público al que han sido destinados.
- e) El Mapa Oficial puede ser actualizado por la Municipalidad según se vayan incorporando nuevos planos de los terrenos correspondientes.
- f) La actualización del mapa oficial incluirá aquellas vías que la Municipalidad vaya recuperando o estableciendo.

Capítulo 2. Disposiciones particulares.

Artículo 6. Contenido del Mapa Oficial del Plan Regulador.

En el Mapa Oficial incluido en la parte cartográfica de este Plan Regulador, se han identificado aquellos equipamientos, dotaciones, y espacios recreativos públicos ubicados en el cantón.

Tanto los equipamientos sanitarios, docentes, deportivos, parques y plazas públicas, tales como:

Cementerios, clínicas, colegios, Cruz Roja, EBAIS, edificios institucionales (como el edificio de la Municipalidad), centros de enseñanza especial, escuelas, estadios, institutos de enseñanza media, parques y plazas.

Todos ellos elementos de propiedad pública, bien de la Municipalidad de Alajuelita o del Estado.

No obstante, la omisión de algún elemento o la incorrecta ubicación en el mapa no implica la falta de titularidad pública de dicho elemento. Y es potestad de la Municipalidad el incorporar o corregir dichos elementos.

Artículo 7. Compromiso municipal para la recuperación e inscripción de los predios municipales.

Durante los primeros dos años de vigencia del presente plan regulador, La Municipalidad y el Concejo Municipal asumen el compromiso de levantar un inventario detallado de los predios municipales y proceder con la normalización correspondiente.

Para ello brindaran los recursos necesarios, financieros y de personal necesario para el traspaso de las propiedades municipales. Garantizando el contenido presupuestario para poder ejecutar los procedimientos necesarios. La contratación de los servicios de información geografía, topografía y legales necesarios.

Artículo 8. Compromiso municipal para el mantenimiento y desarrollo del plan regulador.

La administración Municipal y el Concejo Municipal brindarán los recursos necesarios para el mantenimiento y desarrollo del plan regulador, otorgando los recursos necesarios para la contratación del personal correspondiente, el equipo y las contrataciones necesarias para los trabajos y estudios necesarios.

Anexo 1. Inventario de Predios para el Mapa Oficial

En el Mapa Oficial incluido en la parte cartográfica de este Plan Regulador, se han identificado aquellos equipamientos, dotaciones, y espacios recreativos públicos ubicados en el cantón.

A continuación, se incorpora una tabla donde se recogen los elementos públicos identificados en el Mapa Oficial, detallando el uso, el nombre y la superficie, en todos aquellos en los que ha sido posible:

N°	Nombre
1	Parque Las Bellotas
2	La Aurora
3	Escuela Los Pinos / Liceo Teodoro Picado
4	Ebais / Cen Cinaí Corina Rodríguez/ Parque La Corina
5	Escuela Ciudadelas Unidas
6	Subestación del ICE
7	Colegio Técnico Profesional Alajuelita
8	Centro Infantil de Atención Integral
9	Salón Comunal de Tejarcillos
10	Centro Educativo San Felipe
11	Clínica Nueva de Alajuelita
12	Escuela Abraham Lincoln
13	Estadio Municipal de Alajuelita
14	Instituto Nacional de Aprendizaje
15	Liceo de Alajuelita
16	Escuela de Concepción Abajo
17	Escuela Calle El Alto
18	Escuela Ismael Coto Fernandez
19	Escuela Carmen Lyra
20	Escuela Los Filtros de Alajuelita
21	Escuela Mixta El Llano de Alajuelita
22	Escuela de Lámparas
23	Planta de AyA

Fuente: Municipalidad de Alajuelita, 2024

Anexo 2. Vialidad

La red vial forma parte del Mapa Oficial cantonal, con sus vías de la Red Vial Nacional y de las vías cantonales. Una nueva versión de la red vial cantonal está en proceso de actualización. Una vez que esa información esté avalada por el MOPT, la Municipalidad se compromete a realizar las reformas necesarias en el mapa de vialidad, oficial y de zonificación y lo que corresponda en sus reglamentos, todo de acuerdo con lo que señala la Ley de Planificación Urbana.

Rige a partir de su publicación.

1 vez.—(IN202601039736).

ANEXO 1. TABLA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLAN REGULADOR DE ALAJUELITA

	Zona	Sistema de manejo de aguas residuales	Viviendas por ha	Superficie mínima del lote (m²)	Cobertura %	Área de construcción (%)	Frente mínimo (m)	Niveles	Altura (m)	Retiros		
										Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)
ZRBD1	Zona Residencial Baja Densidad 1 (ZRBD1)	Canalización de aguas negras	40	400	60	60	12	2	7	5	Reg Const	3
		Planta de tratamiento o sistema mejorado de manejo de aguas residuales	26									
ZRBD2	Zona Residencial Baja Densidad 2 (ZRBD2)	Canalización de aguas negras	77	500	50	50	15	2	7	5	Reg Const	3
		Planta de tratamiento o sistema mejorado de manejo de aguas residuales	26									
ZRMD	Zona Residencial Media densidad (ZRMD)	Canalización de aguas negras	115	160	50	50	7	3	11	2	Reg Const	3
		Planta de tratamiento o sistema mejorado de manejo de aguas residuales	77									



ANEXO 1. TABLA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLAN REGULADOR DE ALAJUELITA

	Zona	Sistema de manejo de aguas residuales	Viviendas por ha	Superficie mínima del lote (m²)	Cobertura %	Área de construcción (%)	Frente mínimo (m)	Niveles	Altura (m)	Retiros		
										Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)
ZRAD1	Zona Residencial Alta Densidad 1 (ZRAD 1)	Canalización de aguas negras	154	120	70	70	6	9	32	2	Reg Const	3
		Planta de tratamiento o sistema mejorado de manejo de aguas residuales	115									
ZRAD2	Zona Residencial Alta Densidad 2(ZRAD 2)		115	200	70	70	7	5	18	2	Reg Const	3
ZMIX	Zona Mixta(ZMIX)		115	120	100	100	8	9	32	6	-	
ZCO	Zona Comercial (ZCO)		115	130	60	60		4	15	2	-	-
ZCC	Zona Comercial Concentrada (ZCC)		1*	130	60	60		4	15	2	-	-
ZIN	Zona Industrial (ZIN)			700	55	55	12	6	22	6	-	3
ZIS	Zona Institucional (ZIS)		154	120	100	100	6	9	32	-	-	-
ZRE	Zona Recreativa (ZRE)		-	-	100	100	-	3	11	-	-	-
ZVP	Zona Verde de parque (ZVP)		-	-	-	10	-	2	7	2	2	2
ZAG	Zona Agrícola (ZAG)		1*	7 000	10	10	50	2	7	25	20	10
ZAF	Zona Agroforestal 1(ZAF 1)		1*	7 000	5	5	50	2	7	25	20	10
ZAF	Zona Agroforestal 2(ZAF 2)		1*	10 000	5	5	50	2	7	25	20	10
ZAT	Zona Agroturística (ZAT)		1*	7 000	30	50	30	2	7	6	6	6

ANEXO 1. TABLA DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLAN REGULADOR DE ALAJUELITA

	Zona	Sistema de manejo de aguas residuales	Viviendas por ha	Superficie mínima del lote (m²)	Cobertura %	Área de construcción (%)	Frente mínimo (m)	Niveles	Altura (m)	Retiros		
										Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)
ZPE	Zona de protección Especial (ZPE)		-	-	-	-	6	-	-	20	20	20
ZAM	Zona de Amortiguamiento (ZAM)		1**	7000	20	20	30	2	9	12	6	20

*	La densidad para ZCC, ZAG, ZAF, y ZAT será de una vivienda por lote. En el caso del ZAT observar el condicionante 155
**	La densidad para ZAM será de una vivienda por lote. En este caso observar el condicionante 166
***	La cobertura del 100 % podría aplicarse dentro del Anillo de Contención, pero no para las zonas mixtas, institucionales y recreativas (ZMIX, ZIS, ZRE) fuera del Anillo de Contención (sectores de Llanos y Lámparas). Para estas será del 75 %.

Nota: La Zona de Protección Hídrica (ZPH) en el mapa de zonificación es indicativa. Esas zonas las definen el INVU y la Dirección de Aguas, según las normas vigentes.

Reg Const: Lo indicado en el Reglamento de Construcciones

ANEXO 2. TABLA DE LOS USOS SEGÚN LAS ZONAS DEL PLAN REGULADOR
 Permitidos: SI. No Permitidos: NO. Condicionales: SI/CO



USOS	ACTIVIDADES	ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH *	ZAM
01. AGROPECUARIA	01.01. Agricultura extensiva (amigable)	SI/CO1	SI/CO42	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI
	01.02. Agricultura intensiva	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO
	01.03. Bodegas de agroquímicos	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO
	01.04. Clínicas veterinarias	SI/CO2	SI/CO43	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI
	01.05. Empacadoras y procesadoras	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI
	01.06. Granja avícola	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI/CO160	NO	SI/CO164
	01.07. Granja porcina	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO
	01.08. Lecherías	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI/CO165
	01.09. Pecuario estabulado	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI
	01.10 Piscicultura	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO
	01.11. Planteles, ingenios, beneficios	NO	NO	NO	NO	NO	SI/CO84	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO
	01.12. Producción de abono orgánico pequeño	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI/CO161	SI/CO163	SI
	01.13. Venta de insumos agrícolas	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI
	01.14. Viveros de producción (2 500 m2)	NO	NO	SI/CO56	NO	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI/CO162	NO	NO
	01.15. Centro de acopio de hortalizas	NO	NO	SI/CO57	NO	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI
02. ALMACÉN	02.01. Bodegas de materiales inocuos	NO	SI/CO44	SI/CO58	SI/CO79	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI
	02.02. Bodegas para Materiales no inocuos, de contenedores, depósitos, bodega: menaje	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	02.03. Bodegas de reciclaje de materiales inocuos, cementerio de chatarra, cementerio de vehículos	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
03. COMER CIO A	03.01. Acuarios	NO	SI	SI/CO59	SI	SI	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO
	03.02. Boticas, farmacias	SI/CO3	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2. TABLA DE LOS USOS SEGÚN LAS ZONAS DEL PLAN REGULADOR
Permitidos: SI No Permitidos: NO Condicionales: SI/CO

USOS	ACTIVIDADES	ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH *	ZAM
	03.03. Clínicas veterinarias	SI/CO4	SI	SI	SI	SI	NO	SI/CO92	SI/CO116	SI	SI	SI	NO	NO	SI
	03.04. Cristalerías	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	03.05. Floristerías y viveros	SI/CO5	SI	SI	SI	SI	NO	SI/CO93	SI/CO117	SI	NO	SI	NO	NO	NO
	03.06. Heladerías, refresquería y golosinas	SI/CO6	SI	SI	SI	SI	NO	SI/CO94	SI/CO118	SI	NO	SI	NO	NO	NO
	03.07. Librerías, revistas, periódicos	SI/CO7	SI	SI	SI	SI	SI	SI/CO95	SI/CO119	SI	NO	SI	NO	NO	NO
	03.08. Ópticas	SI/CO8	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	03.09. Panaderías pequeñas/ pastelerías y reposterías	SI/CO9	SI	SI	SI	SI	NO	SI/CO96	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO
	03.10. Pasamanerías	SI/CO10	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	03.11. Puestos de venta de golosinas	SI/CO11	SI	SI	SI	SI	SI	SI/CO97	SI/CO120	SI	NO	SI	NO	NO	NO
	03.12. Pulperías	SI/CO12	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	03.13. Sastrería y costura	SI/CO13	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	03.14. Tiendas, bazares	SI/CO14	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	03.15. Verdulerías	SI/CO15	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO
	03.16. Zapaterías	SI/CO16	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	03.17. Fotocopiadoras y fax	SI/CO17	SI	SI	SI	SI	SI	SI/CO98	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	03.18. Joyerías, bisutería y alhajas	SI/CO18	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	03.19 Servicios de Internet	SI/CO19	SI	SI	SI	SI	SI	SI/CO100	SI/CO121	SI	NO	SI	NO	SI	NO
	03.20. Tiendas equipo cómputo pequeñas	SI/CO20	SI	SI	SI	SI	NO	SI/CO101	SI/CO122	SI	NO	NO	NO	NO	NO
04. COMERCIO B	04.01. Carnicerías	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	04.02. Ferreterías grandes	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	04.03. Ferreterías pequeñas	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	04.06. Licoreras	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	04.07. Mueblerías, carpintería (taller artesanal)	NO	NO	NO	SI/CO80	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2. TABLA DE LOS USOS SEGÚN LAS ZONAS DEL PLAN REGULADOR

Permitidos: SI No Permitidos: NO Condicionales: SI/CO

USOS	ACTIVIDADES	ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH *	ZAM
	04.08. Pescaderías	NO	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	04.09. Tiendas equipo cómputo medianas	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	04.10. Tiendas equipo de cómputo grande	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	04.11. Venta de artesanías	SI/CO21	SI	SI	SI	SI	SI	SI/CO102	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	04.12. Venta de equipos de oficina	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	04.13. Soda	SI/CO22	SI	SI	SI	SI	SI	SI/CO103	SI/CO123	SI	SI	SI	NO	NO	NO
04. COMERCIO C	05.03. Centros comerciales grandes	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	05.04. Centros comerciales medianos	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	05.05. Centros comerciales pequeños	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	05.06. Depósitos de materiales pequeño	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	05.07. Hoteles comerciales pequeños	SI/CO23	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI/CO134	NO	SI	NO	NO	SI
	05.08. Restaurante grande	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI/CO135	NO	SI	NO	NO	CO
	05.09. Restaurante pequeño	SI/CO24	SI	SI	SI	SI	NO	SI/CO104	SI/CO124	SI	NO	SI	NO	NO	SI
	05.10. Supermercados grandes	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	05.11. Supermercados medianos	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	05.12. Supermercados pequeños	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	05.13. Ventas de vehículos	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
06. COMUNIDAD	06.01. Parques, plazas y plazoleas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
	06.02. Salones Comunes y multiusos	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	SI
	06.03. Sitios para Monumentos e hitos	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI
07. CULTURA	07.01. Anfiteatro	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO
	07.02. Auditorio	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO
	07.03. Biblioteca	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	07.04. Recinto para conciertos	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	07.05. Kiosco de información	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	NO
	07.06. Museo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2. TABLA DE LOS USOS SEGÚN LAS ZONAS DEL PLAN REGULADOR

Permitidos: SI No Permitidos: NO Condicionales: SI/CO

USOS	ACTIVIDADES	ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH *	ZAM
	07.07. Sala de exhibiciones / exposiciones	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	07.08. Teatros	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO
08. DEPORTE	08.01. Campos de Golf	SI/CO25	SI	SI/CO60	NO	SI	SI	SI	SI/CO136	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	08.02. Estadios	NO	SI	SI	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	08.03. Gimnasios y academias deportivas	SI/CO26	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	08.04. Pesca deportiva	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	08.05. Pistas de carreras	NO	NO	SI	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	08.06. Polideportivos, plazas, canchas	SI/CO27	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
09. EDUCACIÓN A	09.01. Academia pequeña	SI/CO28	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	09.02. Centro técnico pequeña	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	09.03. Dirección 1	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	09.04. Dirección 2	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	09.05. Escuela y centro de artes pequeño	SI/CO29	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
	09.06. Guardería pequeña	SI/CO30	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
	09.07. Unidocente	SI/CO31	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
10. EDUCACIÓN B	10.01. Academia mediana	NO	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	10.02. Centro Educación Superior Pequeño	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	10.03. Centro Enseñanza Especial	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	10.04. Centro técnico mediano	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	10.05. Dirección 3	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	10.06. Dirección 4	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	10.07. Escuela de Artesanías y/o manualidades	SI/CO32	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
	10.08. Escuela y centro de artes mediano	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
11. EDUCACIÓN C	11.01. Academia grande	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2. TABLA DE LOS USOS SEGÚN LAS ZONAS DEL PLAN REGULADOR

Permitidos: SI. No Permitidos: NO. Condicionales: SI/CO

USOS	ACTIVIDADES	ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH *	ZAM
	11.02. Centro Educación Superior Grande	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	11.03. Centro Educación Superior Mediano	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	11.04. Centro de Investigación	NO	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
	11.05. Centro Técnico Grande	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	11.06. Dirección 5	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	11.07. Escuela y Centro de artes grande	NO	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
12. HABITACIÓN	12.01. Condominio	SI	SI	SI/CO61	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI/CO155	NO	NO	NO
	12.02. Multifamiliar	SI	SI	SI/CO62	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	12.03. Residencia de Alta Densidad	SI	SI	SI/CO63	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	12.04. Residencia de Baja Densidad	SI	SI	SI/CO64	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	12.05. Residencia de Media Densidad	SI	SI	SI/CO65	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	12.06. Vivienda unifamiliar	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI/CO166
13. INDUSTRIA A	13.01. Agroindustria pequeña	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	SI
	13.02. Alimenticias (Taller artesanal)	SI/CO33	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO
	13.03. Fábrica artesanal de dulces	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO
	13.04. Fábrica de productos de vidrio pequeña	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	13.05. Fábrica pequeña de prendas de vestir	SI/CO34	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	13.06. Fábrica peq. y transform. de productos metálicos	NO	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	13.07. Imprentas y serigrafías pequeñas	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	13.08. Talabartería pequeña	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
14. INDUSTRIA B	14.01. Agroindustria mediana	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	14.02. Alimenticias medianas	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	14.03. Aserraderos	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	14.04. Centros de acopio y reciclaje	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2. TABLA DE LOS USOS SEGÚN LAS ZONAS DEL PLAN REGULADOR

Permitidos: SI No Permitidos: NO Condicionales: SI/CO

USOS	ACTIVIDADES	ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH *	ZAM
	14.05. Fábrica de alimentos para animales	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	14.06. Productos de concreto y agregados mediana	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	14.07. Productos de concreto y agregados pequeña	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	14.08. Fábrica de productos de loza mediana	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	14.09. Fábrica de productos de loza pequeña	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	14.10. Fábrica de productos de vidrio mediana	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	14.11. Fábrica de tejidos mediana	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	14.12. Fábrica mediana de prendas de vestir	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	14.13. Fabricación de productos de plástico	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	14.14. Fábricas medianas de productos metálicos	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	14.15. Imprentas y serigrafías medianas	NO	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	14.16. Talabartería mediana	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	14.17. Trapiches	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO
15. INDUSTRIA C	15.01. Agroindustria grande	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	15.02. Alimenticias grandes	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	15.03. Fábrica de equipo	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	15.04. Fábrica de maquinaria	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	15.05. Fábrica de productos de concreto y agregados	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	15.06. Fábrica de productos farmacéuticos	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	15.07. Fábrica de tejidos grande	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	15.08. Fábrica grande de prendas de vestir	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2. TABLA DE LOS USOS SEGÚN LAS ZONAS DEL PLAN REGULADOR

Permitidos: SI No Permitidos: NO Condicionales: SI/CO

USOS	ACTIVIDADES	ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH *	ZAM
	15.09. Fabricación de productos de limpieza	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	15.10. Fábricas y transformación productos metálicos	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	15.11. Imprentas y serigrafías grandes	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	15.12. Industrias metalúrgicas	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	15.13. Mataderos	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	15.14. Procesamiento de agregados	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	15.15. Talabartería grande	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	15.16. Tenerías	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
16. AMBIENTAL	16.01. Parque público	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
17. RECREACIÓN A	17.01. Áreas de recreación comunal y áreas verdes	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	17.02. Balneario	SI/CO35	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	17.03. Boliches	NO	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	17.04. Cines	NO	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	17.05. Club Campestre	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	17.06. Club Social	NO	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	17.07. Máquinas de Juegos	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	17.08. Parque de Diversiones	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	17.09. Parque Multiusos	NO	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	17.10. Redondel de toros	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	17.11. Salas de Billar	NO	SI	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	17.12. Salones de juegos infantiles	NO	SI	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	17.13. Salones de patines	NO	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	17.14. Salones para fiestas	NO	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	17.15. Mariposario	NO	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	17.16. Exhibición de animales e insectos	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2. TABLA DE LOS USOS SEGÚN LAS ZONAS DEL PLAN REGULADOR

Permitidos: SI No Permitidos: NO Condicionales: SI/CO

USOS	ACTIVIDADES	ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH *	ZAM
18. RECREACIÓN B	18.01. Cantina, taberna o bar / Karaokes	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
19. RECREACIÓN C	19.01. Casinos y máquinas de juego	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	19.02. Clubes nocturnos	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	19.03. Salones de Baile	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
20. SALUD A	20.01. Puesto de Salud Rural	NO	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI
	20.02. Centros de Educación (CINAI)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI
	20.03. Centros de Nutrición (CEN)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI
	20.04. Equipo Básico Atención Integral en Salud (EBAIS)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI
	20.05. Centros odontológicos	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	SI
21. SALUD B	21.01. Centros de Salud (Ministerio de Salud)	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI
	21.02. Clínicas (CCSS)	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO
	21.03. Hospitales Regionales (Hospitales de Áreas)	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
22. SALUD C	22.01. Hospitales Nacionales	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	22.02. Hospitales Especializados	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
23. SERVICIOS A	23.01. Alquiler de películas/ video clubes	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	23.02. Alquiler y reparación de bicicletas	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	23.03. Peluquerías / Salones de belleza	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	23.04. Reparadoras de calzado	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
24. SERVICIOS B	24.01. Agencias de viajes / tours	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	24.02. Cajeros automáticos	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	24.03. Funerarias	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	24.04. Lavado de automóviles	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	24.05. Lavanderías	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2. TABLA DE LOS USOS SEGÚN LAS ZONAS DEL PLAN REGULADOR

Permitidos: SI. No Permitidos: NO. Condicionales: SI/CO

USOS	ACTIVIDADES	ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH *	ZAM
	24.06. Oficina de correos	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO
	24.07. Oficina grande	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	24.08. Oficina mediana	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	24.09. Oficina pequeña	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	24.10. Oficinas bancarias	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	24.11. Oficinas gubernamentales	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	24.12. Organismos Internacionales	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	24.14. Venta e instalación de accesorios para automóviles	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
25. SERVICIOS C	25.01. Alquiler de maquinaria	NO	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	25.02. Alquiler de vehículos	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	25.03. Lugares de culto religioso grande	NO	NO	SI/CO66	SI/CO81	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	25.04. Lugares de culto religioso mediano	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	25.05. Lugares de culto religioso pequeños	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	25.06. Reencauchadoras	NO	SI/CO45	SI/CO67	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	25.07. Reparación de baterías, llantas	NO	SI/CO46	SI/CO68	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	25.08. Taller de Audio y Video	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	25.09. Mecánica automotriz, de precisión y lubricentros	NO	SI/CO47	SI/CO69	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	25.10. Talleres artesanales y de ebanistería	NO	SI	CO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	25.11. Talleres de enderezado y pintura	NO	SI/CO48	SI/CO70	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	25.12. Talleres de estructuras metálicas	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	25.13. Talleres de tapicería, forja, hojalatería y plomería	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	25.14. Talleres eléctricos grandes	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	25.15. Talleres eléctricos medianos	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2. TABLA DE LOS USOS SEGÚN LAS ZONAS DEL PLAN REGULADOR

Permitidos: SI No Permitidos: NO Condicionales: SI/CO

USOS	ACTIVIDADES	ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH *	ZAM
	25.16. Talleres eléctricos pequeños	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
26. TRANSPORTE A	26.01. Estacionamientos de autobuses	NO	SI/CO49	SI/CO71	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	26.02. Estacionamientos públicos comerciales	NO	SI/CO50	SI/CO72	SI	SI	NO	SI/CO105	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
27. TRANSPORTE B	27.01. Estacionamiento vehículo pesado	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	27.02. Expendio de combustible / Estación de Servicio	NO	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	27.03. Terminal de autobuses	SI/CO36	SI/CO51	SI/CO73	SI/CO82	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	27.04. Terminal de taxis y porteadores	SI/CO37	SI/CO52	SI/CO74	SI/CO83	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
28. TURISMO A	28.01. Hoteles	SI/CO38	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI/CO139	CO	SI	NO	NO	SI/CO167
29. TURISMO B Alojamiento Servicio Limitado	29.01. Albergues	NO	SI	SI	SI	SI	NO	SI/CO106	NO	SI/CO140	NO	SI	NO	NO	SI/CO168
	29.02. Bed & Breakfasts	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI/CO141	NO	SI	NO	NO	SI/CO169
	29.03. Hosterías	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI/CO142	NO	SI	NO	NO	SI/CO170
	29.04. Lodges	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI/CO143	NO	SI	NO	NO	SI/CO171
30. TURISMO C Alojamiento Servicio Mínimo	30.01. Cabañas o cabinas	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI/CO144	NO	SI	NO	NO	SI/CO172
	30.02. Moteles	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	30.02. Escampaderos y Áreas de Acampar	NO	SI	SI	NO	NO	NO	SI	SI	SI/CO145	NO	SI	NO	NO	SI/CO173
31. TURISMO Servicios Auxiliares	31.01. Alquiler de equipo	NO	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	31.02. Alquiler de vehículos	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	31.03. Canopy	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI/CO107	SI/CO137	SI/CO146	NO	SI	NO	NO	NO
	31.04. Tiendas de Souvenirs	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI/CO108	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	31.05. Teleférico	SI/CO39	SI/CO53	SI/CO75	NO	SI	NO	SI/CO109	SI/CO138	SI/CO147	SI/CO151	SI/CO156	NO	NO	SI/CO174
32. VARIOS	32.01. Antenas de MICRO/CELULAR	SI/CO40	SI/CO54	SI/CO76	NO	SI	SI/CO85	SI/CO110	SI/CO128	SI/CO148	SI/CO152	SI/CO157	NO	NO	SI/CO175
	32.02. Campos FERIALES	NO	NO	SI	SI	SI	SI/CO86	SI/CO111	SI/CO129	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	32.03. Canteras / Tajos	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2. TABLA DE LOS USOS SEGÚN LAS ZONAS DEL PLAN REGULADOR

Permitidos: SI No Permitidos: NO Condicionales: SI/CO

USOS	ACTIVIDADES	ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH *	ZAM
	32.04. Cementerios	SI	SI	SI	NO	SI	SI/CO87	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	32.05. Centrales telefónicas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	32.06. Estaciones y antenas de radio y televisión	SI/CO41	SI	SI	NO	SI	SI	SI/CO112	SI/CO130	SI/CO149	SI/CO153	SI/CO158	NO	NO	SI/CO176
	32.07. Feria de orgánicos y agricultor	SI	SI	SI	SI	SI	SI/CO88	SI/CO113	SI/CO131	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	32.08. Líneas de transmisión de alta tensión	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	32.09. Parques ambientales	SI	SI	NO	NO	SI	NO	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	SI
	32.10. Plantas de tratamiento grandes	SI	SI	SI	NO	SI	SI/CO89	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
	32.11. Plantas de tratamiento individuales	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI/CO114	SI/CO132	SI	SI	SI	NO	NO	SI
	32.12. Plantas hidroeléctricas	NO	NO	NO	NO	NO	SI/CO90	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	32.13. Relleno Sanitario Regional	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	32.14. Repetidoras de radio, televisión, telefonía	NO	SI	SI/CO77	NO	SI	NO	SI/CO115	SI/CO133	SI/CO150	SI/CO154	SI/CO159	NO	NO	SI/CO177
	32.15. Subestaciones	NO	SI/CO55	SI/CO78	NO	SI	SI/CO91	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

La Zona marcada como ZR corresponde a las zonas ZRBD1, ZRBD2, ZRMD, ZRAD1, ZRAD2 indicadas en el reglamento

La Zona Protectora de los Cerros de Escazú, se regirá por las normas que establece el Plan de Manejo administrado por el Ministerio de Ambiente y Energía.

La Zona Verde y de Parque será exclusivamente para esparcimiento público al aire libre, con mobiliario urbano, aceras, senderos, arborización y césped, servicios sanitarios y estructura de limpieza y baños

Las áreas de Renovación Urbana son bordes donde se señala la intervención. Su uso actual se sustituye por el uso propuesto en el mapa de zonificación.

La Zona de Protección Hídrica ZPH es de referencia. Será oficialmente definida por el INVU según la norma vigente.

Los Usos Recreativos A y B para la ZAF, sólo frente a calle pública.

No se permitirán los rellenos sanitarios.

Se permitirá para uso específico de una planta de incineración de residuos sólidos condicionado al cumplimiento de las leyes y reglamentos al respecto y la utilización de filtros especiales para los gases emanados. Para estos fines se estudiará y se planteará una resolución por parte de la comisión de Plan Regulador y el Concejo Municipal.

Para usos no contemplados en esta tabla se solicitará la documentación correspondiente y la justificación para ser analizada por la comisión de Plan Regulador y el Concejo Municipal.

Las casillas marcadas con SI/CO (número) corresponden a una lista de condicionamientos que se pueden observar en el anexo 3.

El Teleférico es un proyecto en la Planificación de la Municipalidad desde hace años pero no se tiene ni parámetros y proyecciones de cuando se pueda hacer.

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
1	SI/CO1		Huertas urbanas menores de 30 metros cuadrados o huertas en las azoteas de los inmuebles con el correspondiente diseño estructural y mecánico	01.01. Agricultura extensiva (amigable)	ZR
2	SI/CO2		Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	01.04. Clínicas veterinarias	ZR
3	SI/CO3	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	03.02. Boticas, farmacias	ZR
4	SI/CO4	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	03.03. Clínicas veterinarias	ZR
5	SI/CO5	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	03.05. Floristerías y viveros	ZR
6	SI/CO6	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	03.06. Heladerías, refresquería y golosinas	ZR
7	SI/CO7	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	03.07. Librerías, revistas, periódicos	ZR
8	SI/CO8	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	03.08. Ópticas	ZR
9	SI/CO9	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	03.09. Panaderías pequeñas/ pastelerías y reposterías	ZR
10	SI/CO10	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	03.10. Pasamanerías	ZR
11	SI/CO11	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	03.11. Puestos de venta de golosinas	ZR
12	SI/CO12	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	03.12. Pulperías	ZR
13	SI/CO13	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	03.13. Sastrería y costura	ZR
14	SI/CO14	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	03.14. Tiendas, bazares	ZR

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
15	SI/CO15	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	03.15. Verdulerías	ZR
16	SI/CO16	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	03.16. Zapaterías	ZR
17	SI/CO17	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	03.17. Fotocopiadoras y fax	ZR
18	SI/CO18	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	03.18. Joyerías, bisutería y alhajas	ZR
19	SI/CO19	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	03.19 Servicios de Internet	ZR
20	SI/CO20	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	03.20. Tiendas equipo cómputo pequeñas	ZR
21	SI/CO21	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	04.11. Venta de artesanías	ZR
22	SI/CO22	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	04.13. Soda	ZR
23	SI/CO23	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	05.07. Hoteles comerciales pequeños	ZR
24	SI/CO24	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	05.09. Restaurante pequeño	ZR
25	SI/CO25		Viviendas integradas a los campos. Sistemas de riego con aguas llovidas o residuales tratadas en plantas de tratamiento acreditadas. No se permitirá el uso de agua potables para el riego de los campos.	08.01. Campos de Golf	ZR
26	SI/CO26	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	08.03. Gimnasios y academias deportivas	ZR
27	SI/CO27	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	08.06. Polideportivos, plazas, canchas	ZR

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
28	SI/CO28	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	09.01. Academia pequeña	ZR
29	SI/CO29	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	09.05. Escuela y centro de artes pequeño	ZR
30	SI/CO30	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	09.06. Guardería pequeña	ZR
31	SI/CO31	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	09.07. Unidocente	ZR
32	SI/CO32	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	10.07. Escuela de Artesanías y/o manualidades	ZR
33	SI/CO33	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	13.02. Alimenticias (Taller artesanal)	ZR
34	SI/CO34		Actividades de pequeña escala en forma familiar con ayudas de IMAS u otras instituciones.	13.05. Fábrica pequeña de prendas de vestir	ZR
35	SI/CO35	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	17.02. Balneario	ZR
36	SI/CO36		Se permitirán zonas para terminales de transporte público. Deben de tener un local independiente y las facilidades mínimas de agua potable y servicios sanitarios. En caso de ser en la vía pública deben de existir las islas en la calzada autorizadas por la UTGV y deben de tener servicios sanitarios, temporales o provisionales debidamente mantenidos, en funcionamiento y aseados.	27.03. Terminal de autobuses	ZR

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
37	SI/CO37	SI/CO36	Se permitirán zonas para terminales de transporte público. Deben de tener un local independiente y las facilidades mínimas de agua potable y servicios sanitarios. En caso de ser en la vía pública deben de existir las islas en la calzada autorizadas por la UTGV y deben de tener servicios sanitarios, temporales o provisionales debidamente mantenidos, en funcionamiento y aseados.	27.04. Terminal de taxis y porteadores	ZR
38	SI/CO38	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	28.01. Hoteles	ZR
39	SI/CO39		Para las terminales y estaciones deberán de tener un predio dedicado a este fin. Deben de tener un local independiente y las facilidades mínimas de agua potable y servicios sanitarios. Podrán pasar las líneas en forma aérea con los respectivos seguros para cubrir a las propiedades inferiores. En el caso de los postes deberán ubicarse estratégicamente en las zonas públicas de la región por donde estarán pasando o en zonas privadas con el acuerdo correspondiente con los propietarios.	31.05. Teleférico	ZR

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
40	SI/CO40		Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.01. Antenas de MICRO/CELULAR	ZR

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
41	SI/CO41	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.06. Estaciones y antenas de radio y televisión	ZR
42	SI/CO42	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	01.01. Agricultura extensiva (amigable)	ZMIX
43	SI/CO43	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	01.04. Clínicas veterinarias	ZMIX
44	SI/CO44	SI/CO2	Locales destinados únicamente al comercio con frente a calle pública y espacio de parqueo	02.01. Bodegas de materiales inocuos	ZMIX

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
45	SI/CO45		Brindar el servicio dentro de los locales para tales fines. Recoger y depositar los residuos especiales brindando el tratamiento apropiado. Los aceites y otros contaminantes deben de ser recolectados por empresas especializadas en estos servicios.	25.06. Reencauchadoras	ZMIX
46	SI/CO46	SI/CO45	Brindar el servicio dentro de los locales para tales fines. Recoger y depositar los residuos especiales brindando el tratamiento apropiado. Los aceites y otros contaminantes deben de ser recolectados por empresas especializadas en estos servicios.	25.07. Reparación de baterías, llantas	ZMIX
47	SI/CO47	SI/CO45	Brindar el servicio dentro de los locales para tales fines. Recoger y depositar los residuos especiales brindando el tratamiento apropiado. Los aceites y otros contaminantes deben de ser recolectados por empresas especializadas en estos servicios.	25.09. Mecánica automotriz, de precisión y lubricentos	ZMIX
48	SI/CO48	SI/CO45	Brindar el servicio dentro de los locales para tales fines. Recoger y depositar los residuos especiales brindando el tratamiento apropiado. Los aceites y otros contaminantes deben de ser recolectados por empresas especializadas en estos servicios.	25.11. Talleres de enderezado y pintura	ZMIX
49	SI/CO49		Autorización de la salida a la calle pública, los predios deben de tener al menos un árbol por cada 4 estacionamientos, deben de contar con los servicios mínimos de instalaciones sanitarias.	26.01. Estacionamientos de autobuses	ZMIX
50	SI/CO50	SI/CO49	Autorización de la salida a la calle pública, los predios deben de tener al menos un árbol por cada 4 estacionamientos, deben de contar con los servicios mínimos de instalaciones sanitarias.	26.02. Estacionamientos públicos comerciales	ZMIX

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
51	SI/CO51	SI/CO36	Se permitirán zonas para terminales de transporte público. Deben de tener un local independiente y las facilidades mínimas de agua potable y servicios sanitarios. En caso de ser en la vía pública deben de existir las islas en la calzada autorizadas por la UTGV y deben de tener servicios sanitarios, temporales o provisionales debidamente mantenidos, en funcionamiento y aseados.	27.03. Terminal de autobuses	ZMIX
52	SI/CO52	SI/CO36	Se permitirán zonas para terminales de transporte público. Deben de tener un local independiente y las facilidades mínimas de agua potable y servicios sanitarios. En caso de ser en la vía pública deben de existir las islas en la calzada autorizadas por la UTGV y deben de tener servicios sanitarios, temporales o provisionales debidamente mantenidos, en funcionamiento y aseados.	27.04. Terminal de taxis y porteadores	ZMIX
53	SI/CO53	SI/CO39	Para las terminales y estaciones deberán de tener un predio dedicado a este fin. Deben de tener un local independiente y las facilidades mínimas de agua potable y servicios sanitarios. Podrán pasar las líneas en forma aérea con los respectivos seguros para cubrir a las propiedades inferiores. En el caso de los postes deberán ubicarse estratégicamente en las zonas públicas de la región por donde estarán pasando o en zonas privadas con el acuerdo correspondiente con los propietarios.	31.05. Teleférico	ZMIX

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
54	SI/CO54	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.01. Antenas de MICRO/CELULAR	ZMIX
55	SI/CO55		Cumplir con los retiros indicados en las normativas asociadas a las plantas eléctricas y las instalaciones de esta índole. Retiros mínimos de 6 metros en cada colindancia y la aprobación de bomberos.	32.15. Subestaciones	ZMIX
56	SI/CO56		Contar con espacios de parqueo uno por cada 50 metros cuadrados, plantas de tratamiento de aguas y sistemas de reutilización de aguas de lluvia. Debe de acondicionar los espacios de parqueo y desalmacenaje	01.14. Viveros de producción (2 500 m2)	ZCO

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
57	SI/CO57	SI/CO56	Contar con espacios de parqueo uno por cada 50 metros cuadrados, plantas de tratamiento de aguas y sistemas de reutilización de aguas de lluvia. Debe de acondicionar los espacios de parqueo y desalmacenaje	01.15. Centro de acopio de hortalizas	ZCO
58	SI/CO58	SI/CO56	Contar con espacios de parqueo uno por cada 50 metros cuadrados, plantas de tratamiento de aguas y sistemas de reutilización de aguas de lluvia. Debe de acondicionar los espacios de parqueo y desalmacenaje	02.01. Bodegas de materiales inocuos	ZCO
59	SI/CO59	SI/CO56	Contar con espacios de parqueo uno por cada 50 metros cuadrados, plantas de tratamiento de aguas y sistemas de reutilización de aguas de lluvia. Debe de acondicionar los espacios de parqueo y desalmacenaje	03.01. Acuarios	ZCO
60	SI/CO60		Utilizar sistemas de almacenamiento de aguas de lluvia y utilizar sistemas complementarios para el riego de los campos. No utilizar los servicios de agua destinados al servicio de agua potable de la población	08.01. Campos de Golf	ZCO
61	SI/CO61		Se condicionan a disponer de las primeras plantas para desarrollo comercial y las segundas para desarrollo de vivienda.	12.01. Condominio	ZCO
62	SI/CO62	SI/CO61	Se condicionan a disponer de las primeras plantas para desarrollo comercial y las segundas para desarrollo de vivienda.	12.02. Multifamiliar	ZCO
63	SI/CO63	SI/CO61	Se condicionan a disponer de las primeras plantas para desarrollo comercial y las segundas para desarrollo de vivienda.	12.03. Residencia de Alta Densidad	ZCO
64	SI/CO64	SI/CO61	Se condicionan a disponer de las primeras plantas para desarrollo comercial y las segundas para desarrollo de vivienda.	12.04. Residencia de Baja Densidad	ZCO

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
65	SI/CO65	SI/CO61	Se condicionan a disponer de las primeras plantas para desarrollo comercial y las segundas para desarrollo de vivienda.	12.05. Residencia de Media Densidad	ZCO
66	SI/CO66		espacios de parqueo	25.03. Lugares de culto religioso grande	ZCO
67	SI/CO67	SI/CO45	Brindar el servicio dentro de los locales para tales fines. Recoger y depositar los residuos especiales brindando el tratamiento apropiado. Los aceites y otros contaminantes deben de ser recolectados por empresas especializadas en estos servicios.	25.06. Reencauchadoras	ZCO
68	SI/CO68	SI/CO45	Brindar el servicio dentro de los locales para tales fines. Recoger y depositar los residuos especiales brindando el tratamiento apropiado. Los aceites y otros contaminantes deben de ser recolectados por empresas especializadas en estos servicios.	25.07. Reparación de baterías, llantas	ZCO
69	SI/CO69	SI/CO45	Brindar el servicio dentro de los locales para tales fines. Recoger y depositar los residuos especiales brindando el tratamiento apropiado. Los aceites y otros contaminantes deben de ser recolectados por empresas especializadas en estos servicios.	25.09. Mecánica automotriz, de precisión y lubricentos	ZCO
70	SI/CO70	SI/CO45	Brindar el servicio dentro de los locales para tales fines. Recoger y depositar los residuos especiales brindando el tratamiento apropiado. Los aceites y otros contaminantes deben de ser recolectados por empresas especializadas en estos servicios.	25.11. Talleres de enderezado y pintura	ZCO

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
71	SI/CO71	SI/CO49	Autorización de la salida a la calle pública, los predios deben de tener al menos un árbol por cada 4 estacionamientos, deben de contar con los servicios mínimos de instalaciones sanitarias.	26.01. Estacionamientos de autobuses	ZCO
72	SI/CO72	SI/CO49	Autorización de la salida a la calle pública, los predios deben de tener al menos un árbol por cada 4 estacionamientos, deben de contar con los servicios mínimos de instalaciones sanitarias.	26.02. Estacionamientos públicos comerciales	ZCO
73	SI/CO73	SI/CO36	Se permitirán zonas para terminales de transporte público. Deben de tener un local independiente y las facilidades mínimas de agua potable y servicios sanitarios. En caso de ser en la vía pública deben de existir las islas en la calzada autorizadas por la UTGV y deben de tener servicios sanitarios, temporales o provisionales debidamente mantenidos, en funcionamiento y aseados.	27.03. Terminal de autobuses	ZCO
74	SI/CO74	SI/CO36	Se permitirán zonas para terminales de transporte público. Deben de tener un local independiente y las facilidades mínimas de agua potable y servicios sanitarios. En caso de ser en la vía pública deben de existir las islas en la calzada autorizadas por la UTGV y deben de tener servicios sanitarios, temporales o provisionales debidamente mantenidos, en funcionamiento y aseados.	27.04. Terminal de taxis y porteadores	ZCO

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
75	SI/CO75	SI/CO39	Para las terminales y estaciones deberán de tener un predio dedicado a este fin. Deben de tener un local independiente y las facilidades mínimas de agua potable y servicios sanitarios. Podrán pasar las líneas en forma aérea con los respectivos seguros para cubrir a las propiedades inferiores. En el caso de los postes deberán ubicarse estratégicamente en las zonas públicas de la región por donde estarán pasando o en zonas privadas con el acuerdo correspondiente con los propietarios.	31.05. Teleférico	ZCO
76	SI/CO76	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.01. Antenas de MICRO/CELULAR	ZCO

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
77	SI/CO77	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.14. Repetidoras de radio, televisión, telefonía	ZCO
78	SI/CO78	SI/CO55	Cumplir con los retiros indicados en las normativas asociadas a las plantas eléctricas y las instalaciones de esta índole. Retiros mínimos de 6 metros en cada colindancia y la aprobación de bomberos.	32.15. Subestaciones	ZCC
79	SI/CO79	SI/CO56	Contar con espacios de parqueo uno por cada 50 metros cuadrados, plantas de tratamiento de aguas y sistemas de reutilización de aguas de lluvia. Debe de acondicionar los espacios de parqueo y desalmacenaje	02.01. Bodegas de materiales inocuos	ZCC

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
80	SI/CO80		Serán talleres de menor escala con su mayoría de producción artesanal y de bajo impacto. Deben de controlar las emisiones de ruido y el polvo y mantenerlos a niveles aceptables.	04.07. Mueblerías, carpintería (taller artesanal)	ZCC
81	SI/CO81		Solo se permite el existente y debe de contar con al menos 50 espacios de parqueo.	25.03. Lugares de culto religioso grande	ZCC
82	SI/CO82	SI/CO36	Se permitirán zonas para terminales de transporte público. Deben de tener un local independiente y las facilidades mínimas de agua potable y servicios sanitarios. En caso de ser en la vía pública deben de existir las islas en la calzada autorizadas por la UTGV y deben de tener servicios sanitarios, temporales o provisionales debidamente mantenidos, en funcionamiento y aseados.	27.03. Terminal de autobuses	ZCC
83	SI/CO83	SI/CO36	Se permitirán zonas para terminales de transporte público. Deben de tener un local independiente y las facilidades mínimas de agua potable y servicios sanitarios. En caso de ser en la vía pública deben de existir las islas en la calzada autorizadas por la UTGV y deben de tener servicios sanitarios, temporales o provisionales debidamente mantenidos, en funcionamiento y aseados.	27.04. Terminal de taxis y porteadores	ZCC
84	SI/CO84		Planteles de usos Municipal	01.11. Planteles, ingenios, beneficios	ZIS

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
85	SI/CO85	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.01. Antenas de MICRO/CELULAR	ZIS
86	SI/CO86		De uso temporal y administrados o dados en concesión por la Municipalidad con la aprobación del concejo municipal	32.02. Campos Feriales	ZIS
87	SI/CO87		Municipales, administrados o dados en concesión por la Municipalidad con la aprobación del concejo municipal	32.04. Cementerios	ZIS
88	SI/CO88	SI/CO86	De uso temporal y administrados o dados en concesión por la Municipalidad con la aprobación del concejo municipal	32.07. Feria de orgánicos y agricultor	ZIS

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
89	SI/CO89	SI/CO87	Municipales, administrados o dados en concesión por la Municipalidad con la aprobación del concejo municipal	32.10. Plantas de tratamiento grandes	ZIS
90	SI/CO90	SI/CO87	Municipales, administrados o dados en concesión por la Municipalidad con la aprobación del concejo municipal	32.12. Plantas hidroeléctricas	ZIS
91	SI/CO91	SI/CO55	Cumplir con los retiros indicados en las normativas asociadas a las plantas eléctricas y las instalaciones de esta índole. Retiros mínimos de 6 metros en cada colindancia y la aprobación de bomberos.	32.15. Subestaciones	ZIS
92	SI/CO92		De pequeña escala en forma temporal para campañas de castración u otras.	03.03. Clínicas veterinarias	ZRE
93	SI/CO93		kioscos pequeños dados en concesión o administración	03.05. Floristerías y viveros	ZRE
94	SI/CO94	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	03.06. Heladerías, refresquería y golosinas	ZRE
95	SI/CO95	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	03.07. Librerías, revistas, periódicos	ZRE
96	SI/CO96	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	03.09. Panaderías pequeñas/ pastelerías y reposterías	ZRE
97	SI/CO97	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	03.11. Puestos de venta de golosinas	ZRE
98	SI/CO98	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	03.17. Fotocopiadoras y fax	ZRE
99	SI/CO99	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	03.12. Pulperías	ZRE
100	SI/CO100	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	03.19 Servicios de Internet	ZRE

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
101	SI/CO101	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	03.20. Tiendas equipo cómputo pequeñas	ZRE
102	SI/CO102	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	04.11. Venta de artesanías	ZRE
103	SI/CO103	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	04.13. Soda	ZRE
104	SI/CO104	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	05.09. Restaurante pequeño	ZRE
105	SI/CO105		Públicos o administrados o en concesión por la municipalidad	26.02. Estacionamientos públicos comerciales	ZRE
106	SI/CO106		De carácter temporal para solventar emergencias o actividades deportivas o culturales	29.01. Albergues	ZRE
107	SI/CO107	SI/CO105	Públicos o administrados o en concesión por la municipalidad	31.03. Canopy	ZRE
108	SI/CO108	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	31.04. Tiendas de Souvenirs	ZRE
109	SI/CO109	SI/CO39	Para las terminales y estaciones deberán de tener un predio dedicado a este fin. Deben de tener un local independiente y las facilidades mínimas de agua potable y servicios sanitarios. Podrán pasar las líneas en forma aérea con los respectivos seguros para cubrir a las propiedades inferiores. En el caso de los postes deberán ubicarse estratégicamente en las zonas públicas de la región por donde estarán pasando o en zonas privadas con el acuerdo correspondiente con los propietarios.	31.05. Teleférico	ZRE

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
110	SI/CO110	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.01. Antenas de MICRO/CELULAR	ZRE
111	SI/CO111		De carácter temporal administrados o bajo supervisión o concesión municipal	32.02. Campos FERIALES	ZRE

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
112	SI/CO112	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.06. Estaciones y antenas de radio y televisión	ZRE
113	SI/CO113		De carácter temporal administrados o bajo supervisión o concesión municipal	32.07. Feria de orgánicos y agricultor	ZRE
114	SI/CO114		Para el tratamiento de aguas de servicios sanitarios y baños de los parques y zonas similares	32.11. Plantas de tratamiento individuales	ZRE

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
115	SI/CO115	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.14. Repetidoras de radio, televisión, telefonía	ZRE
116	SI/CO116	SI/CO92	De pequeña escala en forma temporal para campañas de castración u otras.	03.03. Clínicas veterinarias	ZVP
117	SI/CO117	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	03.05. Floristerías y viveros	ZVP
118	SI/CO118	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	03.06. Heladerías, refresquería y golosinas	ZVP
119	SI/CO119	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	03.07. Librerías, revistas, periódicos	ZVP

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
120	SI/CO120	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	03.11. Puestos de venta de golosinas	ZVP
121	SI/CO121	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	03.19 Servicios de Internet	ZVP
122	SI/CO122	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	03.20. Tiendas equipo cómputo pequeñas	ZVP
123	SI/CO123	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	04.13. Soda	ZVP
124	SI/CO124	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	05.09. Restaurante pequeño	ZVP
125	SI/CO125	SI/CO105	Públicos o administrados o en concesión por la municipalidad	31.03. Canopy	ZVP
126	SI/CO126	SI/CO93	kioscos pequeños dados en concesión o administración	31.04. Tiendas de Souvenirs	ZVP
127	SI/CO127	SI/CO39	Para las terminales y estaciones deberán de tener un predio dedicado a este fin. Deben de tener un local independiente y las facilidades mínimas de agua potable y servicios sanitarios. Podrán pasar las líneas en forma aérea con los respectivos seguros para cubrir a las propiedades inferiores. En el caso de los postes deberán ubicarse estratégicamente en las zonas públicas de la región por donde estarán pasando o en zonas privadas con el acuerdo correspondiente con los propietarios.	31.05. Teleférico	ZVP

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
128	SI/CO128	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.01. Antenas de MICRO/CELULAR	ZVP
129	SI/CO129	SI/CO111	De carácter temporal administrados o bajo supervisión o concesión municipal	32.02. Campos FERIALES	ZVP

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
130	SI/CO130	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.06. Estaciones y antenas de radio y televisión	ZVP
131	SI/CO131	SI/CO113	De carácter temporal administrados o bajo supervisión o concesión municipal	32.07. Feria de orgánicos y agricultor	ZVP
132	SI/CO132	SI/CO114	Para el tratamiento de aguas de servicios sanitarios y baños de los parques y zonas similares	32.11. Plantas de tratamiento individuales	ZVP

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
133	SI/CO133	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.14. Repetidoras de radio, televisión, telefonía	ZVP
134	SI/CO134		Propiedades con acceso y frente a calle publica mayores a 7000 metros cuadrados. Una Habitación por cada 1000 metros cuadrados con planta de tratamiento de aguas. Deben de contar con plantaciones de árboles de 10 años mínimos de crecimiento. 30 árboles endémicos por cada 1000 metros cuadrados de terreno.	05.07. Hoteles comerciales pequeños	ZAG

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
135	SI/CO135		Propiedades con acceso y frente a calle pública mayores a 7000 metros cuadrados. Cobertura no mayor al 5 % de la propiedad o a 400 metros cuadrados con planta de tratamiento de aguas; zona de parqueo. Deben de contar con plantaciones de árboles de 10 años mínimos de crecimiento. 30 árboles endémicos por cada 1000 metros cuadrados de terreno.	05.08. Restaurante grande	ZAG
136	SI/CO136		Deben de contar con plantas de tratamientos e instalaciones para la captación de agua para el riego de los campos. Las instalaciones físicas no pueden superar una cobertura del 5 % de la propiedad o 400 metros cuadrados; deben de contar con zonas de parqueo. Además, se tendrán plantaciones de árboles de 10 años mínimos de crecimiento. 30 árboles endémicos por cada 1000 metros cuadrados de terreno.	08.01. Campos de Golf	ZAG
137	SI/CO137	SI/CO105	Públicos o administrados o en concesión por la municipalidad	31.03. Canopy	ZAG

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
138	SI/CO138	SI/CO39	Para las terminales y estaciones deberán de tener un predio dedicado a este fin. Deben de tener un local independiente y las facilidades mínimas de agua potable y servicios sanitarios. Podrán pasar las líneas en forma aérea con los respectivos seguros para cubrir a las propiedades inferiores. En el caso de los postes deberán ubicarse estratégicamente en las zonas públicas de la región por donde estarán pasando o en zonas privadas con el acuerdo correspondiente con los propietarios.	31.05. Teleférico	ZAG
139	SI/CO139	SI/CO134	Propiedades con acceso y frente a calle publica mayores a 7000 metros cuadrados. Una Habitación por cada 1000 metros cuadrados con planta de tratamiento de aguas. Deben de contar con plantaciones de árboles de 10 años mínimos de crecimiento. 30 árboles endémicos por cada 1000 metros cuadrados de terreno.	28.01. Hoteles	ZAG
140	SI/CO140		Viviendas no mayores de 150 metros cuadrados dadas en alquiler o alquiler de habitaciones. Deben de contar con planta de tratamiento, espacio para parqueo y plantación de 20 árboles por cada 1000 metros cuadrados de terreno de árboles endémicos.	29.01. Albergues	ZAG
141	SI/CO141	SI/CO140	Viviendas no mayores de 150 metros cuadrados dadas en alquiler o alquiler de habitaciones. Deben de contar con planta de tratamiento, espacio para parqueo y plantación de 20 árboles por cada 1000 metros cuadrados de terreno de árboles endémicos.	29.02. Bed & Breakfasts	ZAG

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
142	SI/CO142	SI/CO140	Viviendas no mayores de 150 metros cuadrados dadas en alquiler o alquiler de habitaciones. Deben de contar con planta de tratamiento, espacio para parqueo y plantación de 20 árboles por cada 1000 metros cuadrados de terreno de árboles endémicos.	29.03. Hosterías	ZAG
143	SI/CO143	SI/CO140	Viviendas no mayores de 150 metros cuadrados dadas en alquiler o alquiler de habitaciones. Deben de contar con planta de tratamiento, espacio para parqueo y plantación de 20 árboles por cada 1000 metros cuadrados de terreno de árboles endémicos.	29.04. Lodges	ZAG
144	SI/CO144	SI/CO140	Viviendas no mayores de 150 metros cuadrados dadas en alquiler o alquiler de habitaciones. Deben de contar con planta de tratamiento, espacio para parqueo y plantación de 20 árboles por cada 1000 metros cuadrados de terreno de árboles endémicos.	30.01. Cabañas o cabinas	ZAG
145	SI/CO145		Pequeñas zonas para protegerse del clima y descansar, no mayores a 30 metros cuadros	30.02. Escampaderos y Áreas de Acampar	ZAG
146	SI/CO146	SI/CO105	Públicos o administrados o en concesión por la municipalidad	31.03. Canopy	ZAG
147	SI/CO147	SI/CO39	Para las terminales y estaciones deberán de tener un predio dedicado a este fin. Deben de tener un local independiente y las facilidades mínimas de agua potable y servicios sanitarios. Podrán pasar las líneas en forma aérea con los respectivos seguros para cubrir a las propiedades inferiores. En el caso de los postes deberán ubicarse estratégicamente en las zonas públicas de la región por donde estarán pasando o en zonas privadas con el acuerdo correspondiente con los propietarios.	31.05. Teleférico	ZAG

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
148	SI/CO148	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.01. Antenas de MICRO/CELULAR	ZAG

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
149	SI/CO149	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.06. Estaciones y antenas de radio y televisión	ZAG

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
150	SI/CO150	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.14. Repetidoras de radio, televisión, telefonía	ZAG

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
151	SI/CO151	SI/CO39	Para las terminales y estaciones deberán de tener un predio dedicado a este fin. Deben de tener un local independiente y las facilidades mínimas de agua potable y servicios sanitarios. Podrán pasar las líneas en forma aérea con los respectivos seguros para cubrir a las propiedades inferiores. En el caso de los postes deberán ubicarse estratégicamente en las zonas públicas de la región por donde estarán pasando o en zonas privadas con el acuerdo correspondiente con los propietarios.	31.05. Teleférico	ZAF
152	SI/CO152	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.01. Antenas de MICRO/CELULAR	ZAF

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
153	SI/CO153	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.06. Estaciones y antenas de radio y televisión	ZAF

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
154	SI/CO154	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.14. Repetidoras de radio, televisión, telefonía	ZAF

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
155	SI/CO155		Propiedades mayores a 5000 metros cuadrados con un máximo de 7 viviendas, dos plantas con una huella no superior al 15 % pero no mayor a 700 metros cuadrados. Deben de mantener 15 árboles endémicos de 10 años mínimo de crecimiento a razón de 15 por cada 500 metros cuadrados. En caso de tener instalaciones de piscinas o campos verdes deben de tener dispositivos de recolección de agua de lluvia para su utilización. Deben de disponer de plantas de tratamiento de aguas negras y servidas. Las propiedades deben de tener frente y acceso a calle pública con un frente establecido para la zona.	12.01. Condominio	ZAT
156	SI/CO156	SI/CO39	Para las terminales y estaciones deberán de tener un predio dedicado a este fin. Deben de tener un local independiente y las facilidades mínimas de agua potable y servicios sanitarios. Podrán pasar las líneas en forma aérea con los respectivos seguros para cubrir a las propiedades inferiores. En el caso de los postes deberán ubicarse estratégicamente en las zonas públicas de la región por donde estarán pasando o en zonas privadas con el acuerdo correspondiente con los propietarios.	31.05. Teleférico	ZAT

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
157	SI/CO157	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.01. Antenas de MICRO/CELULAR	ZAT

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
158	SI/CO158	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.06. Estaciones y antenas de radio y televisión	ZAT

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
159	SI/CO159	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.14. Repetidoras de radio, televisión, telefonía	ZAT
160	SI/CO160		Pequeñas instalaciones no mayores a 400 metros cuadrados sin cubierta de piso únicamente para el desarrollo de aves. No se pueden utilizar de vivienda	01.06. Granja avícola	ZPE
161	SI/CO161		Pequeñas instalaciones no mayores a 400 metros cuadrados sin cubierta de piso únicamente para la producción de abono orgánico. No se pueden utilizar de vivienda	01.12. Producción de abono orgánico pequeño	ZPE

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
162	SI/CO162		Pequeñas instalaciones no mayores a 400 metros cuadrados sin cubierta de piso únicamente para el desarrollo de plantas. No se pueden utilizar de vivienda	01.14. Viveros de producción (2 500 m2)	ZPE
163	SI/CO163	SI/CO161	Pequeñas instalaciones no mayores a 400 metros cuadrados sin cubierta de piso únicamente para el desarrollo de abono orgánico. No se pueden utilizar de vivienda	01.12. Producción de abono orgánico pequeño	ZPH
164	SI/CO164	SI/CO160	Pequeñas instalaciones no mayores a 400 metros cuadrados sin cubierta de piso únicamente para el desarrollo de aves. No se pueden utilizar de vivienda	01.06. Granja avícola	ZAM
165	SI/CO165		Pequeñas instalaciones no mayores a 400 metros cuadrados. No se pueden utilizar de vivienda	01.08. Lecherías	ZAM
166	SI/CO166		Pequeñas viviendas no mayores a 120 metros en propiedades mayores a 7000, máximo una vivienda por finca.	12.06. Vivienda unifamiliar	ZAM
167	SI/CO167	SI/CO134	Propiedades con acceso y frente a calle pública mayores a 7000 metros cuadrados. Una Habitación por cada 1000 metros cuadrados con planta de tratamiento de aguas. Deben de contar con plantaciones de árboles de 10 años mínimos de crecimiento. 30 árboles endémicos por cada 1000 metros cuadrados de terreno.	28.01. Hoteles	ZAM

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
168	SI/CO168	SI/CO140	Viviendas no mayores de 150 metros cuadrados dadas en alquiler o alquiler de habitaciones. Deben de contar con planta de tratamiento, espacio para parqueo y plantación de 20 árboles por cada 1000 metros cuadrados de terreno de árboles endémicos.	29.01. Albergues	ZAM
169	SI/CO169	SI/CO140	Viviendas no mayores de 150 metros cuadrados dadas en alquiler o alquiler de habitaciones. Deben de contar con planta de tratamiento, espacio para parqueo y plantación de 20 árboles por cada 1000 metros cuadrados de terreno de árboles endémicos.	29.02. Bed & Breakfasts	ZAM
170	SI/CO170	SI/CO140	Viviendas no mayores de 150 metros cuadrados dadas en alquiler o alquiler de habitaciones. Deben de contar con planta de tratamiento, espacio para parqueo y plantación de 20 árboles por cada 1000 metros cuadrados de terreno de árboles endémicos.	29.03. Hosterías	ZAM
171	SI/CO171	SI/CO140	Viviendas no mayores de 150 metros cuadrados dadas en alquiler o alquiler de habitaciones. Deben de contar con planta de tratamiento, espacio para parqueo y plantación de 20 árboles por cada 1000 metros cuadrados de terreno de árboles endémicos.	29.04. Lodges	ZAM
172	SI/CO172	SI/CO140	Viviendas no mayores de 150 metros cuadrados dadas en alquiler o alquiler de habitaciones. Deben de contar con planta de tratamiento, espacio para parqueo y plantación de 20 árboles por cada 1000 metros cuadrados de terreno de árboles endémicos.	30.01. Cabañas o cabinas	ZAM
173	SI/CO173	SI/CO145	Pequeñas zonas para protegerse del clima y descansar, no mayores a 30 metros cuadros	30.02. Escampaderos y Áreas de Acampar	ZAM

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
174	SI/CO174	SI/CO39	Para las terminales y estaciones deberán de tener un predio dedicado a este fin. Deben de tener un local independiente y las facilidades mínimas de agua potable y servicios sanitarios. Podrán pasar las líneas en forma aérea con los respectivos seguros para cubrir a las propiedades inferiores. En el caso de los postes deberán ubicarse estratégicamente en las zonas públicas de la región por donde estarán pasando o en zonas privadas con el acuerdo correspondiente con los propietarios.	31.05. Teleférico	ZAM
175	SI/CO175	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.01. Antenas de MICRO/CELULAR	ZAM

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
176	SI/CO176	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.06. Estaciones y antenas de radio y televisión	ZAM

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento

ANEXO 2.1 CONDICIONES DE LA TABLA DE USOS

Ítem	Número	Referencia	Descripción	Actividad	Zona
177	SI/CO177	SI/CO40	Deben de ubicarse en predios privados con el correspondiente acuerdo con los propietarios. Las torres cumplirán con el reglamento de telecomunicaciones. Los postes en la vía pública deberán de mantener una patente municipal y un pago por el arriendo de la zona publica en precario, con base en los estipulado en los documentos del plan regulador. Deben de brindar la construcción de 20 metros lineales de acera de 1.50 metros de ancho con las especificaciones del departamento de Planificación Urbana y la UTGV. Deben de permitir el paso en un espacio mayor de 1.50 metros conforme a la ley 7600. Estos elementos brindarán gratuitamente iluminación, servicio de internet de 50 megas mínimo en un radio de 100 metros, las torres o postes estarán provistos de terminales de USB para la carga publica de los dispositivos de la población. Se pedirá instalar cerca de la torre o poste mobiliario urbano de información, descanso, y limpieza.	32.14. Repetidoras de radio, televisión, telefonía	ZAM

La Zona marcada como ZR corresponde a las zonas ZRBD1, ZRBD2, ZRMD, ZRAD1, ZRAD2 indicadas en el reglamento

La Zona Protectora de los Cerros de Escazú, se regirá por las normas que establece el Plan de Manejo administrado por el Ministerio de Ambiente y Energía.

La Zona Verde y de Parque será exclusivamente para esparcimiento público al aire libre, con mobiliario urbano, aceras, senderos, arborización y césped, servicios sanitarios y estructura de limpieza y baños

Las áreas de Renovación Urbana son bordes donde se señala la intervención. Su uso actual se sustituye por el uso propuesto en el mapa de zonificación.

La Zona de Protección Hídrica ZPH es de referencia. Será oficialmente definida por el INVU según la norma vigente.

Los Usos Recreativos A y B para la ZAF, sólo frente a calle pública.

No se permitirán los rellenos sanitarios.

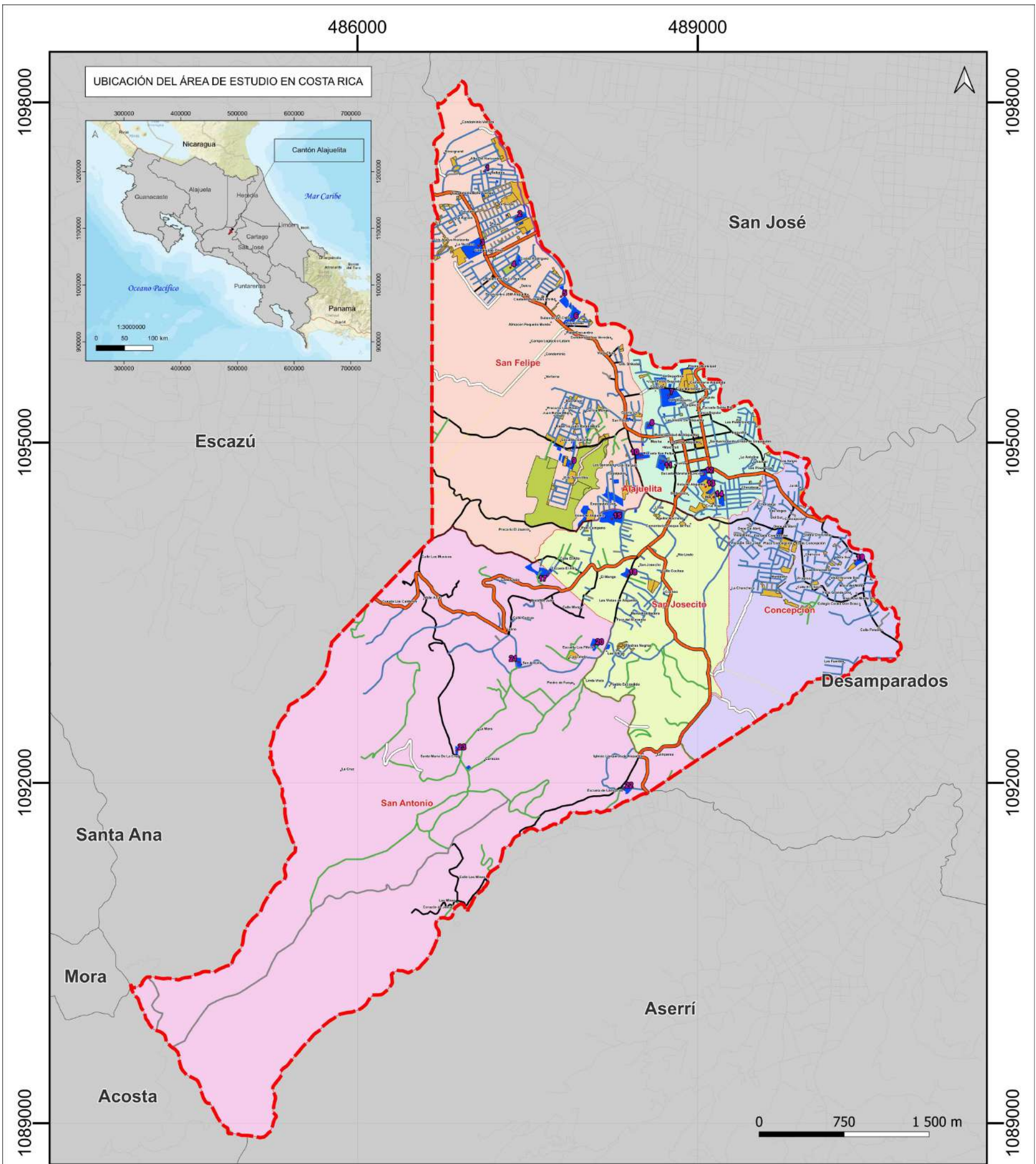
Se permitirá para uso específico de una planta de incineración de residuos sólidos condicionado al cumplimiento de las leyes y reglamentos al respecto y la utilización de filtros especiales para los gases emanados. Para estos fines se estudiará y se planteará una resolución por parte de la comisión de Plan Regulador y el Concejo Municipal.

Para usos no contemplados en está tabla se solicitará la documentación correspondiente y la justificación para ser analizada por la comisión de Plan Regulador y el Concejo Municipal.

Las casillas marcadas con SI/CO (número) corresponden a una lista de condicionamientos que se pueden observar en el anexo 3.

El Teleférico es un proyecto en la Planificación de la Municipalidad desde hace años pero no se tiene ni parámetros y proyecciones de cuando se pueda hacer.

ZR	ZMIX	ZCO	ZCC	ZIN	ZIS	ZRE	ZVP	ZAG	ZAF	ZAT	ZPE	ZPH	ZAM
Zona Residencial	Zona Mixta	Zona Comercial	Zona Comercial Concentrada	Zona Industrial	Zona Institucional	Zona Recreativa	Zona Verde de Parque	Zona Agrícola	Zona Agro Forestal	Zona Agro Turística	Zona Protección Especial	Zona de Protección Hídrica	Zona de Amortiguamiento



Actualización Plan Regulador del Cantón Alajuelita

SIMBOLOGÍA

- Poblados
 - Edificios Públicos.
- (Números responden a edificaciones de diversas instituciones)

Vialidad

- Secundaria
- Vecinales
- Calles Locales
- Caminos no clasificados
- Ciclovía Propuesta
- Peatonal
- Vía Propuesta
- Línea Alta Tensión Eléctrica
- Vialidad Cantones Vecinos

- Cantones Vecinos
- Límite Distritos Alajuelita
- Límite Alajuelita

Distritos de Alajuelita

- Alajuelita
- Concepción
- San Antonio
- San Felipe
- San Josecito
- Institucional
- Predios Municipales
- Parque Desarrollo Humano

MAPA OFICIAL

FUENTE:

- Base cartográfica de límite cantón, distritos, ríos, quebradas, caminos externos del IDE del SNIT (2023)
- Unidad Técnica de Gestión Vial
- Inventario de la Red Vial Cantonal (2023)
- Sesiones de trabajo INVU-Comisión (2023)
- Participación ciudadana en talleres (ECOPLAN, 2019)
- Trabajo de campo (ECOPLAN, 2019)
- Talleres Comisión del Plan Regulador (ECOPLAN 2019-2020)

ELABORADO POR:

Arq. Víctor H. Arroyo Calderón, CFIAA-6267
MSc. Ing. Ámbar Leiva Rovira, IC-4063
MSc. Ing. Julio Sarmiento Vargas, IC-5222

Procesamiento geomático y cartografía:

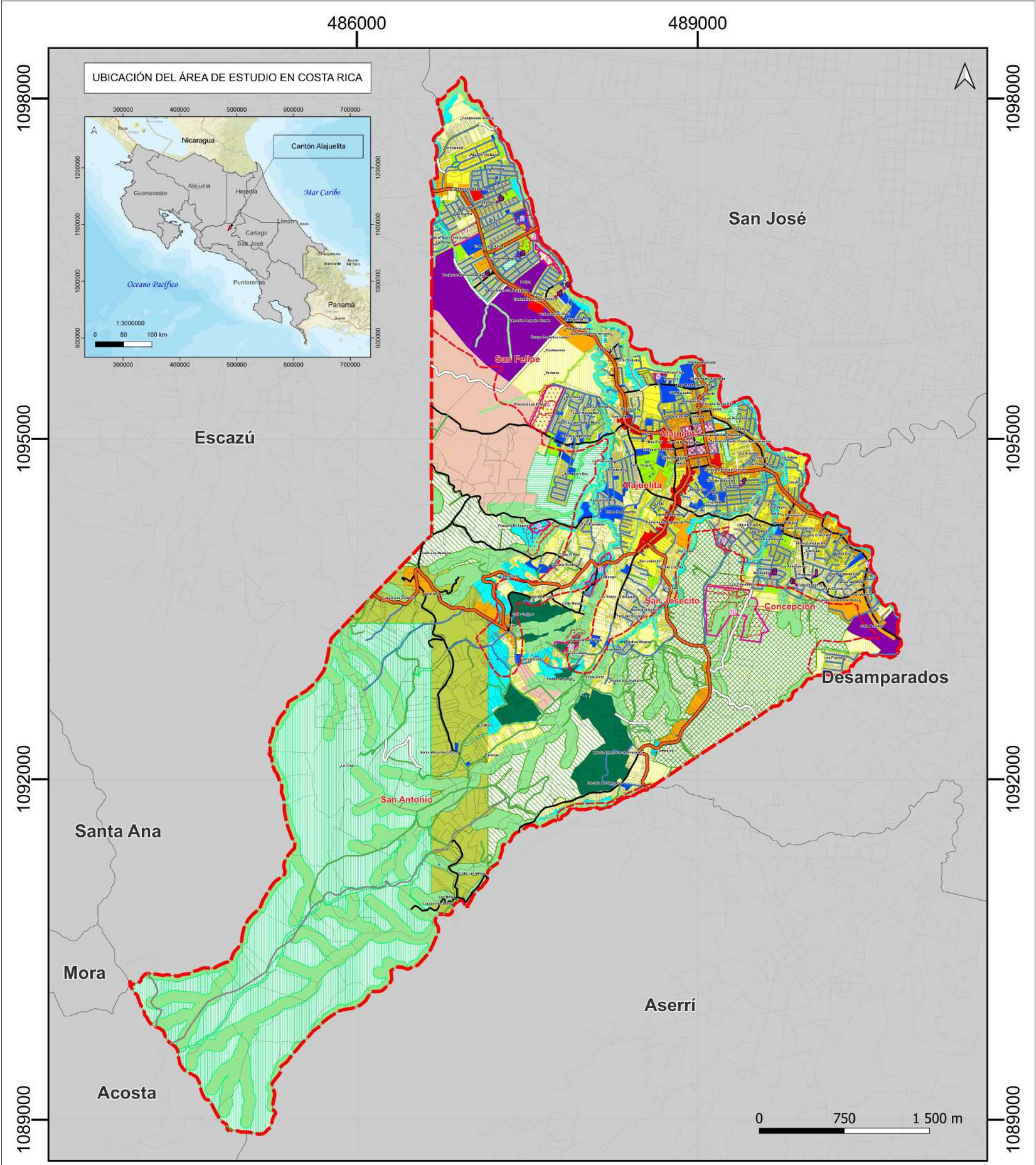
- Lic. Geó. Michael E. Quesada Valverde, CPG-0456
- Revisión cartográfica y de datos geospaciales:
- MSc. Geó. Luis Carlos Paniagua Carvajal, CPG-0102

ECOPLAN



PROYECCIÓN CR05 / CRTM05, DATUM Costa Rica 2005, ELLIPSOIDE WGS 84

ESCALA	FECHA	LÁMINA
1: 15000	16/09/2024	49



Actualización Plan Regulador del Cantón Alajuelita

SIMBOLOGÍA

- Poblados
- Nacientes
- Áreas de Reajuste de Terrenos.

Vialidad

- Secundaria
- Vecinales
- Calles Locales
- Caminos no clasificados
- Ciclovía Propuesta
- Peatonal
- Vía Propuesta
- Línea Alta Tensión Eléctrica
- Vialidad Cantones Vecinos
- Anillo Contención Urbano
- Área de Renovación Urbana
- Asentamientos Informales
- Cantones Vecinos
- Límite Distritos Alajuelita
- Límite Alajuelita

- Predios
- Zona Agrícola (ZAG)
- Zona Agroforestal 1 (ZAF1)
- Zona Agroforestal 2 (ZAF2)
- Zona Agroturística (ZAT)
- Zona Amortiguamiento (ZAM)
- Zona Comercial (ZCO)
- Zona Comercial Concentrada (ZCC)
- Zona Industrial (ZIN)
- Zona Institucional (ZIS)
- Zona Mixta (ZMIX)
- Zona Protección Especial (ZPE)
- Zona Protección Hídrica (ZPH)
- Zona Recreativa (ZRE)
- Zona Protectora Cerros de Escazú (ZPCE)
- Zona Residencial Alta Densidad 1 (ZRAD1)
- Zona Residencial Alta Densidad 2 (ZRAD2)
- Zona Residencial Baja Densidad 1 (ZRBD1)
- Zona Residencial Baja Densidad 2 (ZRBD2)
- Zona Residencial Media (ZRMD)
- Zona Verde Parque (ZVP)

Letras indican áreas para procesos de reajustes de terrenos. Números responden a áreas de renovación urbana. Lo anterior según Reglamento de Renovación Urbana.

MAPA ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO PROPUESTO

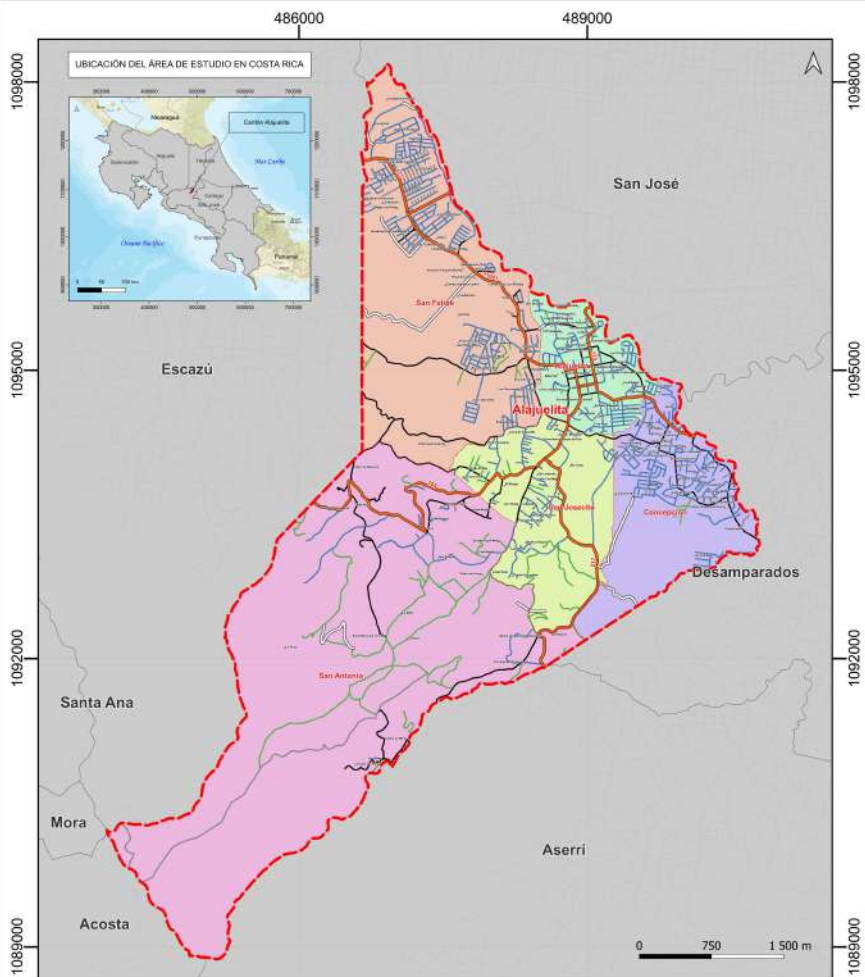
FUENTE:
-Base cartográfica de límite cantón, distritos, ríos, quebradas, caminos externos del IDE del SNIT (2023)
-Unidad Técnica de Gestión Vial
-Inventario de la Red Vial Cantonal (2023)
-Sesiones de trabajo INVU-Comisión (2023)
-Participación ciudadana en talleres (ECOPLAN, 2019)
-Trabajo de campo (ECOPLAN, 2019)
-Talleres Comisión del Plan Regulador (ECOPLAN 2019-2020)

ELABORADO POR:
Arq. Víctor H. Arroyo Calderón, CFIAA-6267
MSc. Ing. Ámbar Leiva Rovira, IC-4063
MSc. Ing. Julio Sarmiento Vargas, IC-5222

Procesamiento geomático y cartografía:
-Lic. Geó. Michael E. Quesada Valverde, CPG-0456
Revisión cartográfica y de datos geoespaciales:
-MSc. Geó. Luis Carlos Paniagua Carvajal, CPG-0102



PROYECCIÓN CR05 / CRTM05, DATUM Costa Rica 2005, ELLIPSOIDE WGS 84		
ESCALA	FECHA	LÁMINA
1: 15000	16/09/2024	50



Actualización Plan Regulador del Cantón Alajuelita

Mapa Vialidad