

REGLAMENTOS

MUNICIPALIDADES

MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA

Para los efectos del artículo 17 inciso 1), N° 42.40 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas y de conformidad con el acuerdo tomado por el Concejo Municipal de Alajuela en el acuerdo N° 1, capítulo 1 de la sesión extraordinaria N° 1-04, celebrada el jueves 8 de enero del 2004, se convoca a audiencia pública para el día 23 de febrero del 2004, que se efectuará en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal de Alajuela, sita en el segundo piso del edificio municipal, de las 9:00 a las 12:00 horas, con el fin de conocer y recibir las observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular los vecinos o interesados sobre el Proyecto del Reglamento Plan Regulador Urbano del Cantón Central de Alajuela.

REGLAMENTO PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE ALAJUELA

REGLAMENTO DEL USO DEL SUELO

TÍTULO I

Aspectos generales

CAPÍTULO I

Objetivos

OBJETIVO GENERAL

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

TÍTULO II

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Ámbito de aplicación del Plan Regulador Urbano

CAPÍTULO II

Administración y aplicación del Plan Regulador Urbano

- 7.1. PLANIFICACIÓN URBANA-AMBIENTAL
 - 7.1.2. INFORMACIÓN URBANA
 - 7.1.3. DEPTO. CONTROL CONSTRUCTIVO
- 7.2. COMISIÓN INVU Y MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA (INVU-DIDECU).

CAPÍTULO III

Modificación y actualización del Plan Regulador Urbano y variación de los requisitos

CAPÍTULO IV

De los permisos de construcción y las patentes

- 12.1. PERMISOS PARA MOVIMIENTO DE TIERRA Y EXCAVACIONES
- 12.2. REQUISITOS PARA OBTENER UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN EN OBRAS MAYORES A 30 METROS CUADRADOS
- 12.3. REQUISITOS PARA OBTENER PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN OBRAS MENORES A 30 METROS CUADRADOS
- 12.4. VIGENCIA DE PERMISOS
- 12.5. ANTEPROYECTOS
- 12.6. PLAZOS DE RESOLUCIÓN

CAPÍTULO V

Sanciones y procedimientos

CAPÍTULO VI

Recursos

TÍTULO III

Clasificación del suelo del cantón de Alajuela

CAPÍTULO I

Clasificación genérica del suelo

CAPÍTULO II

Naturaleza de los usos del suelo

- Artículo 24.—Usos conformes
- Artículo 25.—Usos no permitidos
- Artículo 26.—Usos existentes no conformes
- Artículo 27.—Usos condicionales
- Artículo 28.—Fincas ubicadas en zonas limítrofes

TÍTULO IV

Requisitos e incentivos generales para las edificaciones

CAPÍTULO I

Disposiciones generales sobre requisitos

- Artículo 29.—Alineamiento
- Artículo 31.—Retiros
- Artículo 32.—Área equivalente
- Artículo 34.—Cobertura
- Artículo 35.—Alturas

CAPÍTULO II

Disposiciones generales sobre incentivos

- Artículo 36.—Galerías interiores
- Artículo 37.—Pórticos
- Artículo 38.—Ochavas

TÍTULO V

Uso del suelo del cantón de Alajuela

CAPÍTULO I

Clasificación funcional de los usos del suelo del cantón de Alajuela

- Artículo 40.—Definición de usos del suelo

CAPÍTULO II

De la organización del suelo del cantón de Alajuela

TÍTULO VI

Zona de Protección (ZPO)

CAPÍTULO I

Aspectos generales

- Artículo 42.—Propósito
- Artículo 43.—Subzona de reserva absoluta de nacientes y su área de flujo
- Artículo 44.—Subzona de reserva absoluta por riesgos
- Artículo 45.—Subzona de protección por topografía irregular
- Artículo 46.—Usos conformes de la subzona de protección por topografía irregular
- Artículo 47.—Usos no permitidos de la subzona de protección por topografía irregular
- Artículo 48.—Usos existentes no conformes de la subzona de protección por topografía irregular
- Artículo 49.—Requisitos de la subzona de protección por topografía irregular
- Artículo 50.—Subzona de reserva absoluta de protección de ríos y quebradas (SZEPRQ)

TÍTULO VII

Zona Agropecuaria (ZAP)

CAPÍTULO I

Aspectos generales

- Artículo 51.—Propósitos
- Artículo 52.—Usos conformes
- Artículo 53.—Usos no permitidos
- Artículo 54.—Usos no conformes
- Artículo 55.—Requisitos

TÍTULO VIII

Zona Verde (ZV)

CAPÍTULO I

Aspectos generales

- Artículo 56.—Propósitos
- Artículo 57.—Usos conformes
- Artículo 58.—Usos no permitidos
- Artículo 59.—Usos condicionales
- Artículo 60.—Requisitos

TÍTULO IX

Zona Urbana (ZU)

CAPÍTULO I

Aspectos generales

- Artículo 61.—Propósitos

TÍTULO X

Subzona Residencial

CAPÍTULO I

Aspectos generales

- Artículo 62.—Propósitos
 Artículo 63.—Usos conformes
 Artículo 64.—Usos no permitidos
 Artículo 65.—Usos existentes no conformes
 Artículo 66.—Usos complementarios en zonas residenciales
 Artículo 70.—Área de estacionamientos

TÍTULO XI

CAPÍTULO I

Subzona Residencial Alta Densidad (ZRAD)

- Artículo 71.—Propósito
 Artículo 72.—Requisitos

USOS COMPLEMENTARIOS

TÍTULO XII

CAPÍTULO I

Subzona Residencial Media Densidad (ZRMD)

- Artículo 73.—Propósitos
 Artículo 74.—Requisitos

TÍTULO XIII

CAPÍTULO I

Subzona Residencial Baja Densidad (ZRBD)

- Artículo 75.—Propósitos
 Artículo 76.—Requisitos

TÍTULO XIV

Subzona de Servicios Mixtos (SZSM)

CAPÍTULO I

Generalidades y clasificación de los Servicios Mixtos

- Artículo 78.—Delimitación y rangos de acción
 Artículo 79.—Usos permitidos y estacionamientos
 Artículo 80.—Usos mixtos
 Artículo 81.—Jerarquización de los centros y subcentros urbanos
 Artículo 82.—Jerarquización. Corredores de comercio y servicios

CORREDORES URBANOS MUNICIPALES
CORREDORES URBANOS DISTRITALES

CAPÍTULO II

Servicios mixtos centro urbano municipal

- Artículo 83.—Propósitos y delimitaciones espacial
 Artículo 84.—Usos conformes
 Artículo 85.—Usos no permitidos
 Artículo 86.—Usos condicionales
 Artículo 87.—Requisitos

CAPÍTULO III

Servicios mixtos centro urbano especial

- Artículo 88.—Propósitos y delimitaciones espacial
 Artículo 89.—Usos conformes
 Artículo 90.—Usos no permitidos
 Artículo 91.—Usos condicionales
 Artículo 92.—Requisitos

CAPÍTULO IV

Servicios mixtos centros urbanos distritales

- Artículo 93.—Propósitos y delimitación espacial
 Artículo 94.—Usos conformes
 Artículo 95.—Usos no permitidos
 Artículo 96.—Usos condicionales
 Artículo 97.—Requisitos

CAPÍTULO V

Servicios mixtos centros urbanos de barrios

- Artículo 98.—Propósitos y delimitación
 Artículo 99.—Usos conformes
 Artículo 100.—Usos no permitidos
 Artículo 101.—Usos condicionales
 Artículo 102.—Requisitos

CAPÍTULO VI

Servicios mixtos corredores urbanos municipales

- Artículo 103.—Propósitos y delimitación espacial
 Artículo 104.—Usos conformes
 Artículo 105.—Usos no permitidos
 Artículo 106.—Usos condicionales
 Artículo 107.—Requisitos

CAPÍTULO VII

Servicios mixtos corredores urbanos distritales

- Artículo 108.—Propósitos y delimitación espacial
 Artículo 109.—Usos conformes
 Artículo 110.—Usos no permitidos
 Artículo 111.—Usos condicionales
 Artículo 112.—Requisitos
 Artículo 113 A.—Subzona de Control Especial del Centro Antiguo (ZCECA)

TÍTULO XV

Subzona Mixta Comercial Residencial (SZMCR)

CAPÍTULO I

Aspectos generales

- Artículo 114.—Propósitos
 Artículo 115.—Usos conformes
 Artículo 116.—Usos no permitidos
 Artículo 117.—Usos condicionales. No se permiten usos condicionales.
 Artículo 118.—Requisitos

TÍTULO XVI

Subzona Institucional y Comunal (SZICO)

CAPÍTULO I

Aspectos generales

- Artículo 119.—Definición
 Artículo 120.—Propósitos
 Artículo 121.—Jerarquización
 Artículo 122.—Usos conformes
 Artículo 123.—Usos no permitidos
 Artículo 124.—Usos condicionales
 Artículo 125.—Requisitos

CAPÍTULO II

Artículo 126.—Subzona de Control Especial, Centro Universitario (CECU)

Artículo 127.—Requisitos. Los requisitos serán establecidos por la Municipalidad en coordinación con la Dirección de Urbanismo del INVU, para cada caso especial.

CAPÍTULO III

Artículo 128.—Subzona de Control Especial de Protección del Aeropuerto (ZPAE)

TÍTULO XVII

Subzona Industrial (SZSI)

CAPÍTULO I

Aspectos generales

- Artículo 129.—Delimitación espacial
 Artículo 130.—Propósito
 Artículo 131.—Requisitos para la Subzona Industrial Central
 Requisitos para las Subzonas Industriales Distritales
 Requisitos para los demás usos permitidos en la Subzona Industrial Central y Distrital
 Usos permitidos para la Subzona Industrial Especial
 Artículo 132.—Lotes irregulares
 Artículo 133.—Estacionamientos
 Artículo 134.—Usos conformes
 Artículo 135.—Usos no permitidos

TÍTULO XVIII

Subzona de Transporte y Estacionamiento (SZTE)

CAPÍTULO I

Aspectos generales

- Artículo 136.—Propósito y delimitación espacial
 Artículo 137.—Usos conformes
 Artículo 138.—Usos no permitidos

TÍTULO XIX

Subzona de Almacenamiento y Talleres (SZAT)

CAPÍTULO I

Aspectos generales

- Artículo 140.—Propósito y delimitación espacial
 Artículo 141.—Usos conformes
 Artículo 142.—Usos no permitidos
 Artículo 143.—Requisitos

TÍTULO XX

Zona de Corredores Turísticos, Comerciales y de Proyectos Especiales (ZCO)

CAPÍTULO I

Aspectos generales

- Artículo 144.—Propósitos y delimitación espacial
 Artículo 145.—Usos conformes

Artículo 146.—Usos existentes no conformes
 Artículo 147.—Usos condicionales
 Artículo 148.—Requisitos

TÍTULO XXI

Zona Semiurbana

Artículo 149.—Propósitos y delimitación espacial
 Artículo 150.—Usos conformes
 Artículo 151.—Usos existentes no conformes
 Artículo 152.—Usos condicionales
 Artículo 153.—Requisitos

TÍTULO XXII

Normas complementarias de construcción

CAPÍTULO I

Demolición de edificios y obras en general en zonas de control especial

Artículo 154.—Permisos de demolición
 Artículo 155.—Procedimiento
 Artículo 156.—Requisitos para el permiso de demolición
 Artículo 158.—Denegación

CAPÍTULO II

Calidad de la construcción y del diseño

Artículo 160.—Diseño integral
 Artículo 161.—Contexto
 Artículo 163.—Podio y arcadas

CAPÍTULO III

Respeto al carácter histórico

Artículo 165.—Relación moderno-histórico
 Artículo 166.—Puesta en valor de edificios históricos

CAPÍTULO IV

Otros aspectos urbanos

Artículo 167.—Cortinas de acero
 Artículo 168.—Limpieza

TÍTULO XXIII

Patrimonio histórico, cultural y ambiental

TÍTULO XXIV

Disposiciones especiales

CAPÍTULO I

Aspectos generales

Transitorios

ANEXO N° 1: LISTA GENERAL DE USOS
 ANEXO N° 2: USOS COMPLEMENTARIOS EN ZONA RESIDENCIAL

SECCIÓN SEGUNDA

REGLAMENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS
 VIALIDAD Y TRANSPORTE

INTRODUCCIÓN

TÍTULO I

CAPÍTULO I

Objetivos

TÍTULO II

Reglamentación general del cantón

CAPÍTULO I

Vías primarias

Artículo 1°.—Definición
 Artículo 2°.—Derecho de vía
 Artículo 3.—Velocidad

CAPÍTULO II

Vías secundarias

Artículo 4°.—Definición
 Artículo 5°.—Derecho de vía
 Artículo 6°.—Carriles y aceras
 Artículo 7°.—Velocidades

CAPÍTULO III

Vías terciarias

Artículo 8°.—Definición
 Artículo 9°.—Derecho de vía
 Artículo 10.—Carriles y aceras
 Artículo 11.—Velocidades

CAPÍTULO IV

Vías locales

Artículo 12.—Definición
 Artículo 13.—Derecho DE VÍA
 Artículo 14.—Carriles y aceras

Artículo 15.—Velocidad
 Artículo 15 a.—Derechos de vía
 Artículo 15 b.—Vía férrea

TÍTULO III

CAPÍTULO I

Vías peatonales

Artículo 16.—Definición
 Artículo 17.—Diseño

TÍTULO IV

Estacionamientos

CAPÍTULO I

Generalidades

Artículo 18.—Tipos de estacionamientos
 Artículo 19.—Parqueos
 Artículo 20.—Garajes
 Artículo 21.—Número de espacios y normas de diseño
 Artículo 22.—Accesos y retiros
 Artículo 23.—Estacionamiento frontal

TÍTULO V

Terminales de transporte público

CAPÍTULO I

Objetivos

Artículo 28.—Tipos de terminales
 Artículo 29.—Ubicación espacial
 Artículo 30.—Diseño de las terminales
 Artículo 31.—Componentes mínimos de las terminales

TÍTULO VI

Ocupación y embellecimiento de las vías públicas

CAPÍTULO I

Generalidades

Artículo 32.—Propiedad de las vías
 Artículo 33.—Ocupación de la vía
 Artículo 34.—Pago por ocupación de la vía
 Artículo 35.—Rescisión del permiso de ocupación

CAPÍTULO II

Obras en el espacio público

Artículo 36.—Cercas en lotes baldíos
 Artículo 37.—Aceras
 Artículo 38.—Cajas y pozos de registro
 Artículo 39.—Rampas para discapacitados
 Artículo 40.—Gradas en espacios públicos
 Artículo 41.—Barreras de seguridad
 Artículo 42.—Vallas y verjas
 Artículo 43.—Arborización de las calles y mobiliario urbano
 Artículo 44.—Rotura de pavimento
 Artículo 45.—Instalaciones provisionales, materiales y escombros en la vía

Artículo 46.—Canoas y bajantes

CAPÍTULO III

Elementos salientes

Artículo 47.—Altura de los elementos salientes
 Artículo 48.—Los elementos salientes en construcciones
 Artículo 49.—Aleros, marquesinas, toldos

TÍTULO VII

Vialidad existente

TÍTULO VIII

Publicidad exterior

REGLAMENTO PLAN REGULADOR URBANO
 DEL CANTÓN DE ALAJUELA

La Municipalidad del cantón de Alajuela, en adelante la MUNICIPALIDAD, en ejercicio de las facultades que le otorga la Ley de Planificación Urbana N° 4240, del quince de noviembre de 1968 y sus reformas, en sus artículos 15, 19 y 20 siguientes y concordantes, así como del Código Municipal.

Además la Ley General de Caminos N° 5060 del 22 de agosto de 1972, Ley de Construcciones N° 833 de 4 de noviembre de 1949 Reglamentos y sus reformas; la Ley Forestal N° 7575 del 13 de febrero de 1995, la Ley General de Salud N° 5395 y sus reformas, Ley de Aguas y sus Reformas, Ley de Vida Silvestre, Ley de Conservación Arqueológica y cualquier otro cuerpo jurídico que corresponda a los intereses de este Plan Regulador. Promulga las Reformas a los Reglamentos de Uso de Suelo, Espacios Públicos, Vialidad y Transporte del Plan Director Urbano del cantón de Alajuela y sus mapas.

Estos reglamentos derogan expresamente todas aquellas normativas que se opongan o le contradigan.

REGLAMENTO DEL USO DEL SUELO

TÍTULO I

Aspectos generales

CAPÍTULO I

Objetivos

Objetivo general

El presente Plan tiene como meta impulsar en el cantón de Alajuela, un nuevo modelo de desarrollo, ambientalmente sano y socialmente justo que permita un crecimiento urbano en armonía con la naturaleza; que mantenga los rasgos culturales y las tradiciones del cantón y que eleve la calidad de vida de los habitantes.

Objetivos específicos

Artículo 1°—Localizar y delimitar los usos predominantes del suelo del cantón con el propósito de ordenar estos usos y preservarlos de la proximidad de otros usos prediales molestos, no permitidos o no compatibles con la zonificación propuesta.

Artículo 2°—Delimitar los usos del suelo con el fin de orientar el desarrollo y crecimiento ordenado de las diferentes actividades que se realicen en el suelo urbanizado y urbanizable del cantón.

Artículo 3°—Desestimular el crecimiento urbano en la porción del suelo no urbanizable.

Artículo 4°—Garantizar la coexistencia armoniosa de las actividades ubicadas en el cantón, con el propósito de minimizar los conflictos que puedan surgir entre ellas.

Artículo 5°—Regular la intensidad con que las diferentes actividades se desarrollarán en el suelo urbanizado y urbanizable del cantón de Alajuela, de modo que se consiga:

- Conformidad con la infraestructura y servicios en cada una de las zonas, así como con el potencial y condiciones de cada una de éstas.
- El equilibrio en el aprovechamiento del suelo y de las actividades que se desarrollan, evitando la sobrecarga u ociosidad de ciertos sectores.
- Lograr un desarrollo integral del cantón que evite las especializaciones excesivas y vulnerables de ciertas áreas, la segregación, así como la desarticulación social y espacial de los diferentes sectores del Municipio.
- Lograr una distribución más equilibrada y ordenada de las actividades del territorio del cantón a través de la delimitación y ubicación de los usos del suelo, incorporando las variables de geoactividad, vocación del suelo y riesgo ambiental.
- Dotar a la Municipalidad de los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial necesarios para prevenir la absorción desordenada de sus centros urbanos al conjunto de la Gran Área Metropolitana.
- Establecer una jerarquización urbana y vial que permita un desarrollo poli céntrico del cantón, evitando el crecimiento lineal a través de la delimitación de los núcleos concéntricos cantonales, distritales y de barrio, así como una red vial que clasifique las carreteras del cantón en rutas primarias, secundarias, terciarias y locales que incorporen a Alajuela en una forma eficiente y autónoma al conjunto de centros urbanos de la Gran Área Metropolitana.

TÍTULO II

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Ámbito de aplicación del Plan Regulador Urbano

Artículo 6°—Las disposiciones del PRU, serán de aplicación y acatamiento para toda persona física y jurídica que tenga propiedad en el cantón de Alajuela, excepto el distrito de Sarapiquí que continuará con la normativa vigente.

CAPÍTULO II

Administración y aplicación del Plan Regulador Urbano

Artículo 7°—La Municipalidad de Alajuela con el propósito de aplicar dicho plan, constituirá la Junta Coordinadora del Desarrollo Urbano del cantón de Alajuela, órgano asesor del Concejo Municipal que coordinará con grupos organizados la implementación y seguimiento al PRU, y velará por su aplicación y ejecución. En esta comisión participarán representantes de la comunidad. Así mismo cualquier órgano de carácter intermunicipal metropolitano a fin de llevar en forma complementaria la consecución de los objetivos del PRU.

- La **DIRECCIÓN DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO (DIDECU)** es la dependencia encargada de la administración, aplicación y actualización del PRU a través de sus funciones básicas: Información Urbana, Planificación Urbana-Ambiental, Promoción y ejecución del Plan, Permisos de Construcción de edificios, obra civil, rótulos, autorización de Usos de Suelo, Alineamientos y Visados de Segregación e Inspección Urbana, demoliciones, excavaciones o movimientos de tierra. Las acciones concretas en estas áreas son las siguientes:

- PLANIFICACIÓN URBANA-AMBIENTAL.** Actualización del PRU y sus reglamentos, promoción y elaboración de políticas, planes, programas y/o proyectos de renovación urbana, vialidad, transporte, saneamiento ambiental, paisaje, patrimonio arquitectónico y espacios públicos.

7.1.2. **INFORMACIÓN URBANA.** Consiste en la recopilación, sistematización e interpretación de la información territorial, gráfica y alfanumérica, mediante la aplicación de los sistemas de información geográfica en la planificación urbana y en la formulación de proyectos.

7.1.3. **DEPTO. CONTROL CONSTRUCTIVO.** Promoción de una política gráfico-fiscal a fin de regularizar los procesos de urbanización previos a la entrada en vigencia del PRU y formular las políticas para la actualización del Mapa Oficial Municipal. Contiene 2 áreas:

a. **PERMISOS URBANOS:** Atención de proyectos y anteproyectos de construcción y urbanizaciones, concesión de permisos de construcción, demolición, excavaciones o movimientos de tierra y autorización de usos de suelo, visado de segregación (Certificado de Uso del Suelo). Emisión de requisitos para el control del desarrollo conforme a las políticas de planificación urbana-ambiental y cuando sea necesario un estudio de FEAP.

b. **INSPECCIÓN URBANA:** Vigilancia y control de todos los procesos de construcción y demolición, así como el estado físico de las edificaciones y la infraestructura, control del uso no autorizado y el control de la publicidad, de conformidad a los requisitos del PRU.

7.2. **Comisión INVU y Municipalidad de Alajuela. (INVU-DIDECU).** En los casos en que las normas deban aprobarse conjuntamente por el INVU y la Municipalidad de Alajuela, debe emitirse un dictamen de la Dirección de Urbanismo del INVU y de la Dirección de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad.

En caso de interpretación de las normas, será la Comisión INVU-DIDECU, quien interpretará la normativa del Reglamento para la decisión final, y con base a lo anterior se tomará un Acuerdo Municipal basado en el dictamen de la Comisión.

CAPÍTULO III

Modificación y actualización del Plan Regulador Urbano y variación de los requisitos

Artículo 8°—Para la modificación del PRU, en forma global o parcial, es preciso seguir las disposiciones y procedimientos que señala el artículo diecisiete, de la Ley de Planificación Urbana.

La variación y reducción de los requisitos de los Reglamentos del PRU densidad, frente, retiros, alturas, áreas de lotes en no más del 15%, así como la extensión de la línea divisoria entre diferentes usos en no más de 25 metros, podrán hacerse vía Acuerdo Municipal previo dictamen y estudio técnico de la Dirección de Desarrollo y Control Urbano. Estos casos serán permitidos cuando el caso en cuestión se encuentre en una o varias de las siguientes circunstancias:

- Lotés mayores a 2 500 metros cuadrados o proyectos de 2 500 m² de construcción, donde se pretende dar la oportunidad a un proyecto de diseño más integral y que ofrezca más ventajas que las permitidas en este Reglamento y/o reglamentos complementarios. Las áreas bajo esta disposición podrán pertenecer a varios propietarios y no será necesaria la reunión de fincas para la aprobación del anteproyecto.
- Cuando existan características muy particulares del desarrollo de la zona o área objeto de control: topografía, geología, tenencia de la tierra, ubicación, tendencia de desarrollo y cambios de usos cercanos.
- Cuando el uso es comunitario y no contradice al Plan Regulador en su disposición de uso de la zona o el proyecto es de interés público.
- La Municipalidad y la Dirección de Urbanismo del INVU en conjunto podrán desplazar hasta 50 metros la línea divisoria entre usos, si el caso en estudio lo amerita.

Artículo 9°—Con fundamento en las evaluaciones al PRU cada 4 años por lo menos, se realizará una revisión y actualización del PRU, sus programas y proyectos.

Artículo 10.—Las propuestas de modificación al PRU, tendrán por fundamento los estudios realizados por la Dirección de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad, para lo cual podrán utilizarse estudios y la asesoría de otras instituciones, universidades, empresas y agencias de cooperación, que se consideren relevantes, así como las disposiciones del Concejo Municipal y las organizaciones comunales cuya representación sea acreditada bajo un reglamento específico.

Artículo 11.—Las modificaciones que se propongan deben basarse en criterios eminentemente técnicos y las disposiciones que contengan deben ser siempre de carácter general y no casuístico.

CAPÍTULO IV

DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y LAS PATENTES

Artículo 12.—Para los efectos de permisos de construcción, ampliación, remodelación, restauración, demolición o reconstrucción de edificios o urbanizaciones, el administrado, persona física o jurídica, privada o pública, debe obtener previamente un Certificado de Uso del Suelo en el que se haga constar el uso permitido en el inmueble que se

desea aprovechar, alineamientos, frente mínimo, área mínima del lote, cobertura de construcción, así como condiciones dada la zona en que este se ubique.

Para obtener los permisos de construcción los interesados deben presentarse a la Dirección de Desarrollo y Control Urbano y cumplir con los requisitos que se establecen. Los requisitos serán los indicados subsiguientemente.

12.1. PERMISOS PARA MOVIMIENTO DE TIERRA Y EXCAVACIONES

Los permisos de movimiento de tierra en función de la futura construcción y otros fines, estarán sujetos a la aprobación de los planos constructivos por la Municipalidad. Además de lo indicado en el capítulo XIII de la Ley de Construcciones y el capítulo XXIV del Reglamento de Construcciones.

Los permisos de excavación para otros fines deben adjuntar una memoria sobre precaución con detalles donde especifique los elementos que utilizará para proteger los terrenos colindantes. En las oficinas correspondientes el interesado deberá llenar una solicitud, adjuntar copias del proyecto y planos catastrados de la propiedad, salvo en casos que sea necesario un estudio particular.

12.1.a. Las demoliciones cumplirán lo estipulado en la Ley de Construcciones y lo dispuesto en el Título XXII del Reglamento de Construcciones de 1983 y sus reformas. La demolición en Zonas de Control Especial se indica en el título XXII de normas complementarias de construcción, capítulo I, de este Reglamento. Será necesario el permiso municipal previo a iniciar la Obra.

12.2. REQUISITOS PARA OBTENER UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN EN OBRAS MAYORES A 30 METROS CUADRADOS

El interesado debe llenar su solicitud, aportar 2 copias completas de los planos de construcción, una copia del plano catastrado con los alineamientos correspondientes, una copia de la póliza de riesgos (puede entregarse en el momento de retirar el permiso). Se podrá autorizar permisos para edificaciones por etapas en proyectos mayores a los 2 500 m² de construcción. El interesado deberá presentar el total del proyecto y señalar las respectivas etapas debidamente numeradas.

12.2.a. Las urbanizaciones, fraccionamientos, condominios deben contar con el V° B° previo Depto. Control Constructivo (artículo 12.5).

12.3. REQUISITOS PARA OBTENER PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN OBRAS MENORES A 30 METROS CUADRADOS

Se consideran obras menores, construcciones de 30 m² o menos.

Se excluyen aquellos que presenten especial atención debido a la peligrosidad o por criterio de índole estructural o riesgos en la ejecución.

El interesado debe llenar una solicitud de permiso y adjuntarle 2 copias del plano catastrado (debe consultar el alineamiento previamente), 2 copias del croquis o planos arquitectónicos de la obra firmados por el profesional responsable, incluir ubicación y localización.

12.4. VIGENCIA DE PERMISOS

Los permisos dados tendrán una vigencia de un año natural desde el momento de su concesión. Si en el año de vigencia no se ha iniciado las obras, el interesado debe realizar una solicitud de prórroga antes del vencimiento, previa actualización de la documentación necesaria que haya prescrito. Si la obra se inicia en el transcurso de ese año, el permiso tiene una validez de tres años. Después de esto prescribirá y el interesado debe hacer un nuevo trámite (incisos 12.1, 12.2, 12.3). La resolución por prórroga por otro período igual podrá condicionarse o denegarse con fundamento en las normas vigentes del P.D.U. a la fecha de la solicitud. Si el interesado ha cancelado los impuestos y no retira los documentos correspondientes la Sec. Control Constructivo hará retiros de oficio al término de 7 días hábiles, después de cancelado el impuesto luego de lo cual se iniciará la vigencia del permiso.

“Los documentos para solicitar permisos de construcción o visto bueno para cortinas de acero serán eliminados del archivo si luego de 3 meses no es pagado el cobro municipal”.

Luego de eso se procederá a la destrucción del expediente. Deberá quedar un respaldo de los nombres y números de los expedientes destruidos, así como su fecha.

12.5. ANTEPROYECTOS

Cuando el Administrado considere conveniente someter a consulta un anteproyecto, el Depto. Control Constructivo debe atender y pronunciarse para los anteproyectos de condominio, urbanizaciones y fraccionamientos. El propósito de esta consulta es el establecer la factibilidad del proyecto y no autoriza la ejecución de obras. El interesado debe hacer la consulta por nota, y presentar los planos arquitectónicos que especifiquen las actividades a desarrollar, alturas, retiros, coberturas, niveles de calles, certificado de uso de suelo con alineamiento. Para urbanizaciones debe presentar la tabla de áreas; para condominios deberá presentar la tabla de distribución y uso de áreas.

12.6. PLAZOS DE RESOLUCIÓN

Los proyectos especiales o que implican un estudio técnico tendrán un plazo de resolución según lo dispuesto en la Ley de Administración Pública. La Dirección de Desarrollo y Control Constructivo podrá contratar un estudio técnico específico o solicitar, cuando se requiera, el criterio de otras instituciones, o solicitar ampliación de información para tomar la decisión final.

12.7. Los edificios mayores o iguales a cinco pisos de altura o su equivalente en metros, deberán presentar adicionalmente para su aprobación final lo siguiente:

1. Estudio de impacto vial. Estudio de acceso, congestión vehicular, soporte de las vías adyacentes a la propiedad, flujos promedios diario y mensual.
2. Infraestructura: estudio de la demanda oferta de la infraestructura existente y la propuesta y la conexión con la existente.
3. Capacidad de agua: estudio de tanques, con capacidad para almacenar hasta el 40% del consumo diario de la edificación. Los tanques deberán estar funcionando al momento de concluir la obra. También debe indicarse su ubicación y sistema de bombeo.

Artículo 13.—**El Alineamiento y Certificado de Uso del Suelo.** Acredita la conformidad de uso a los requerimientos de las zonificación establecido en el Mapa de Uso de Suelo.

El Certificado indicará el uso y no se interpretará como un permiso definitivo para hacer uso, ocupación, ampliaciones, remodelaciones, construcción o fraccionamiento. El Alineamiento y el Certificado de Uso de Suelo tendrán una vigencia de un año a partir de su emisión.

Artículo 14.—Cuando el Certificado de Uso del Suelo indique que el uso pretendido por el interesado no es conforme, se deberá comprobar ante la administración que la actividad ubicada en dicha propiedad está a derecho o ha obtenido la patente anteriormente y esté vigente.

Como requisito debe presentar la solicitud acompañada con el recibo de pago o certificación del Depto. de Patentes de la vigencia de la Patente Municipal.

No obstante el interesado deberá hacer las correcciones necesarias en el local a fin de cumplir lo establecido en reglamentos vigentes o de nueva aprobación. Luego de esto el Depto. de Control Constructivo podrá extender el Certificado con el fin de renovar la patente.

Artículo 15.—Para el trámite de patentes también se exigirá la presentación del Certificado de Uso del Suelo correspondiente, de conformidad con el artículo 29 de la Ley de Planificación Urbana. Para la concesión de patentes por el Depto. de Patente Municipal, debe obtenerse un V° B° de zonificación del Depto de Control Constructivo donde conste la conformidad de la actividad con el Uso del Suelo dispuesto por el P.D.U en cada zona. Los Certificados extendidos para la actividad de construcción, remodelación, reparación o ampliación no serán válidos como requisito para el trámite de la Patente en el Depto. de Patentes Municipales.

CAPÍTULO V

Sanciones y procedimientos

Artículo 16.—Todo acto violatorio al PRU y sus reglamentos que se cometa por parte del profesional responsable de un proyecto, el propietario del inmueble, por sus representantes legales, cuando se trate de una sociedad, o por cualquier administrado en general, será sancionada conforme lo disponen:

- a) La Ley de Planificación Urbana y sus modificaciones.
- b) La Ley de Construcciones y sus modificaciones.
- c) La Ley General de Salud Pública y sus modificaciones.
- d) El Código Municipal, Ley 7794 del 27 de abril de 1998.
- e) La Ley Orgánica del Ambiente N° 7554 del 3 de noviembre de 1995.
- f) Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico N° 7555 del 20 de octubre 1995.
- g) Ley Forestal N° 7575 del 13 de febrero de 1996.
- h) Los Reglamentos que el Poder Ejecutivo haya dictado para regular las leyes anteriores.
- i) Los Reglamentos del presente Plan Director Urbano del cantón de Alajuela.
- j) Ley General de Caminos.

Además de lo dispuesto por las leyes y reglamentos citados en el artículo anterior, la contravención de las normas del presente Reglamento o cualquier otra disposición legal o reglamentaria que guarde conexidad con la materia urbana, dictada por la Municipalidad de Alajuela, el Poder Ejecutivo, Legislativo u otra dependencia autorizada.

CAPÍTULO VI

Recursos

Artículo 17.—Toda resolución administrativa firme que dicte la Municipalidad, por medio de las correspondientes dependencias, en lo relativo a la aprobación de permisos, expedición de licencias, tendrán los recursos, que regula el Código Municipal (*Ley N° 7794 del 27 de abril de 1998*).

TÍTULO III

Clasificación del suelo del cantón de Alajuela

CAPÍTULO I

Clasificación genérica del suelo

Artículo 18.—El suelo del cantón Central de Alajuela, se clasifica en tres grandes categorías:

- a) Suelo Urbanizado.
- b) Suelo Urbanizable.
- c) Suelo no Urbanizable.

Artículo 19.—El suelo urbanizado es toda aquella porción de suelo que se encuentra edificado o que está dotado de infraestructura y servicios.

Artículo 20.—El suelo urbanizable, es aquel que tiene potencial y condiciones para ser urbanizado.

Artículo 21.—El suelo no urbanizable es aquel cuya urbanización no es posible o no es conveniente por diferentes razones, entre ellas, las ecológicas y paisajísticas o por limitaciones físicas del área (pendientes, fallas geológicas, zonas boscosas, de protección de cuerpos de agua, acuíferos y acuitardos inundables o sujetas a otras amenazas o limitaciones).

Artículo 22.—En el suelo no urbanizable solamente se permitirá aquel tipo de actividad cuya finalidad sea la preservación ecológica, el mejoramiento paisajístico, la protección de la población, la conformación de áreas verdes y la mitigación del riesgo por amenaza natural o tecnológica.

CAPÍTULO II

Naturaleza de los usos del suelo

Artículo 23.—Con el propósito de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el suelo de Alajuela y contribuir a la consolidación de ciertos usos y actividades y protegerlas de otras que resulten molestas o incompatibles, el uso del suelo se clasifica en los siguientes tipos:

- 1) Usos Predominantes, Conformes o Permitidos.
- 2) Usos No Permitidos.
- 3) Usos No Conformes.
- 4) Usos condicionales.

Artículo 24.—**Usos conformes.** Son todas aquellas actividades o usos del suelo acordes con los requisitos y lineamientos del PRU para cada zona y que pueden ser desarrolladas. En cada una de las zonas existe el uso predominante, permitiéndose otros usos con restricciones establecidas en cada uno de los casos.

Artículo 25.—**Usos no permitidos.** Son aquellas actividades o usos del suelo que no pueden ser llevadas a cabo en un lote o finca, porque no están permitidos por la zonificación establecida por el PRU, ya sea porque no corresponden al uso *permitido* en la zona de que se trate o porque el lote no cumple los requisitos físicos exigidos en la misma (**ver Art. 21**).

En aquellos lotes consolidados como fincas (debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad antes de la vigencia del presente P.D.U.), sí se permitirá el desarrollo de actividades y la construcción compatibles con la zonificación, aún cuando no cumplan los requisitos mínimos de frente y superficie del lote. Se entiende que todos los demás requisitos si deberán ser cumplidos. Para los lotes irregulares, el frente mínimo será de 4 metros, deberá cumplir el resto de los requisitos de la zona. Los lotes cuyo propietario demuestre su existencia, previa entrada en vigencia del PRU, que no hayan sido inscritos, y no cumplan los requisitos de superficie mínima y frente mínimo, según la zona, serán visados por el Depto. de Control Urbano previo Acuerdo Municipal en los siguientes casos:

1. Cuando por orden del juzgado se ordene al Municipio el Visado, debido a que la propiedad está en querrela para localizar derechos por sucesión, divorcio u otros.
2. Cuando la propiedad está ubicada en una urbanización que no ha sido recibida por la Municipalidad, y el propietario demuestre que ha vivido diez años en el sitio, esté al día en el pago de los servicios municipales y presente el primer testimonio de traspaso autenticado por un notario público.
3. Cuando exista registro de planos deslindados en un fraccionamiento y no posean escritura. Se debe presentar certificación del Registro de la Propiedad de la existencia de las propiedades o derechos mediante plano catastrado sin titular, a los asientos anotados.
4. Cuando exista una escritura certificada por notario público y/o una certificación del Registro de la Propiedad para fincas constituidas, que indique que el lote pertenece al interesado, pero no existe plano catastrado y se debe confeccionar el nuevo plano para catastrar.

Artículo 26.—**Usos existentes no conformes.** Son todos aquellos que no cumplen las disposiciones y requisitos incluidos en los reglamentos del PRU, pero que existen de previo a la promulgación de éstos.

Las reparaciones en construcciones existentes se permitirán en razón de:

- a. Trabajos de mantenimiento a lo existente. No implica cambios o reparación de la estructura primaria.
- b. Que el inmueble sea de valor histórico, cultural o patrimonial.
- c. En caso de siniestro, la Municipalidad podrá permitir la reconstrucción de la edificación o infraestructura dañada conservando el uso no conforme que tenía.

Artículo 27.—**Usos condicionales.** Son aquellos que pueden darse en una zona, siempre y cuando cumplan los requisitos especiales, que establezca la Municipalidad o cualquier dependencia o institución gubernamental para lograr la protección de la salud pública, la ciudad y la seguridad de los vecinos del cantón.

Estas condiciones deberán indicarse en el Certificado de Uso de Suelo correspondiente (artículo 12 al 15 de este Reglamento). Las condiciones serán aquellas que se establezcan en el anexo N° 3 de este Reglamento.

Artículo 28.—**Fincas ubicadas en zonas limítrofes.** Cuando un inmueble esté ubicado sobre la línea divisoria entre dos usos, se podrá generalizar cualquiera de ellos, siempre y cuando el uso resultante no se extienda más de 50 metros. Cuando el uso que se generalizare afecte más del 75% de la propiedad que se trate, se podrá autorizar que este se extienda al 100% del inmueble. En estas fincas se aplicarán las condicionantes que indica el Art. 27.

TÍTULO IV

Requisitos e incentivos generales para las edificaciones

CAPÍTULO I

Disposiciones generales sobre requisitos

Artículo 29.—**Alineamiento.** Será el que determine el PRU, por medio del Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte, para cada una de las vías del cantón.

Los alineamientos en las vías se determinan midiendo desde el centro de vía que se indica desde la línea de propiedad hacia adentro.

Los alineamientos relacionados con cauces de agua, oleoductos, acueductos, líneas eléctricas, líneas férreas y otros, serán los que determinen las instituciones correspondientes.

Para obtener el alineamiento correspondiente a la red vial cantonal, el interesado, presentará ante la Sección de Control Constructivo una solicitud de alineamiento municipal, un original del plano catastrado o copia certificada, tres copias del plano catastrado a escala natural. Después del trámite se devolverá el plano original y dos copias con el alineamiento marcado al término de ocho días hábiles.

Artículo 30.—**Línea de Construcción.** Está determinada por el alineamiento y este debe respetarse en forma subterránea y aérea.

Artículo 31.—**Retiros.** Retiro es el espacio que existe o que se crea al separar una estructura de otra o una estructura de los linderos de la propiedad en que se ubica. Los edificios que se construyan en el futuro deberán guardar retiros.

Los edificios mayores de 5 pisos, deberán guardar un retiro mínimo con respecto a otros de por lo menos 1/3 de su altura. Esta distancia deberá guardarse por todos los lados del edificio, en caso de ventanas laterales.

El retiro en edificios que presenten ventanas hacia la colindancia (vecino) se indica en el Reglamento de Construcciones y el Código Civil.

En los patios traseros o retiros posteriores la distancia podrá ser la mínima para ventilar piezas habitables, siempre y cuando la cobertura máxima de la zona se cumpla y el sistema de disposición sanitario no se encuentre en esa área.

RETIRO FRONTAL: El retiro frontal es equivalente al antejardín que tiene como fin permitir la visibilidad, el ornato y la filtración de aguas; por lo que implica una restricción para construir, sin que por ello ésta porción de terreno pierda su condición de propiedad privada. Por lo menos un tercio del área de antejardín debe mantenerse como área verde. Se podrá construir en la zona de antejardín, únicamente las siguientes obras, siempre que se garantice que al menos un tercio de esa área se mantenga como verde.

Cocheras abiertas para un automóvil, corredores abiertos, terrazas, con un área máxima de 20 m², siempre y cuando los elementos estructurales de apoyo del techo o columnas guarden el retiro mínimo de dos metros respecto a la línea de propiedad; sólo la cubierta podrá sobresalir hasta la línea de propiedad en voladizo.

La construcción de tanques sépticos y de captación, cajas de registros y franjas de concreto para el paso de vehículos (huellas).

La construcción de vallas sólidas en los costados laterales y frontal, con una altura máxima de 1 metro, las cuales deben permitir un ochenta por ciento de visibilidad como mínimo. Se permitirá la construcción de columnas las cuales deberán tener una sección de 20 x 12 centímetros y de viga corona sobre las rejas de antejardín, cuya sección no podrá ser mayor de 12 x 20 centímetros.

Esas estructuras serán tomadas en cuenta para el cálculo del porcentaje de visibilidad señalado.

Si por falta de espacio el portón batiera hacia fuera, el propietario deberá poner rótulos preventivos de seguridad como advertencia a los peatones.

DEFINICIÓN

El retiro es el espacio que existe o que se crea al separar una estructura de otra estructura de los linderos de la propiedad en que se ubica. Los edificios que se construyan en el futuro deberán guardar los retiros que indique la normativa vigente.

Edificios mayores de 5 pisos deberán guardar un retiro mínimo con respecto a otros de por lo menos 1/3 de su altura. Esta distancia deberá guardarse por todos los lados del edificio en caso de ventanas laterales.

El retiro en edificios que presenten ventanas hacia la colindancia (vecino) se indica en el Reglamento de Construcciones y el Código Civil.

Los retiros podrán ser menores, siempre y cuando el diseño del edificio cumpla las normas de iluminación, ventilación y seguridad.

Los edificios mayores o iguales a 5 pisos de altura o su equivalente en metros deberán cumplir lo indicado en el artículo 12 para su aprobación. Además deberán presentar para su aprobación final lo siguiente:

1. Estudio de impacto vial: estudio de accesos, congestión vehicular, soporte de las vías adyacentes a la propiedad, flujos promedio diario y mensual.
 2. Infraestructura: estudio de la demanda oferta de la infraestructura existente y la propuesta y la conexión con lo existente.
 3. Capacidad de agua: estudio de tanques, con capacidad para almacenar hasta un 40% del consumo diario de edificio. Los tanques deberán estar funcionando al momento de concluir la obra. Debe indicarse su ubicación y sistema de bombeo.
- a) RETIRO FRONTAL: Está fijado en el Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte del PRU, de acuerdo con las características de cada vía.
- b) RETIRO POSTERIOR: En lotes esquineros podrá tomarse sobre el lado menor o en la esquina interior con un área equivalente. Se podrá eliminar el retiro posterior en lotes que enfrenten a tres calles, siempre y cuando el diseño propuesto satisfaga las necesidades de aireación e iluminación.
- c) RETIRO LATERAL: La distancia que debe haber será la indicada en el Art. 35 (edificios con ventanas en colindancia).

Artículo 32.—**Área equivalente.** En proyectos que no sobrepasen los dos pisos, el diseñador, a fin de obtener una mejor distribución arquitectónica del proyecto, podrá eliminar el retiro posterior, sustituyéndolo por un área equivalente en el interior del lote, siempre y cuando se cumpla con las normas vigentes sobre ventilación e iluminación naturales, áreas y dimensiones mínimas.

Artículo 33.—En edificios de más de dos pisos se podrá aceptar la misma solución y sustitución del área mencionada en el artículo anterior, siempre que el área correspondiente al retiro posterior sea incrementada en un diez por ciento.

Artículo 34.—**Cobertura.** La cobertura de construcción está establecida porcentualmente para cada una de las zonas. La cobertura implica que el área libre en la superficie sea respetada en el subsuelo. Deberá permitir el drenaje de aguas llovidas. Se entiende como la proyección horizontal de las paredes perimetrales que circunscriben la edificación siempre y cuando los aleros no excedan un metro.

Artículo 35.—**Alturas.** La altura máxima, se medirá a partir del nivel del cordón de la acera en el punto medio del frente del lote. En caso de lotes con dos o más frentes se podrá utilizar el punto medio del lado más alto. En el caso de terrenos que tengan frente a dos calles con diferentes pendientes, la altura máxima se aplicará en cualquiera de las fachadas.

Para el cálculo de la altura máxima de construcción no se tomarán en cuenta las chimeneas, parapetos, antepechos, instalaciones de ventilación, casetas de ascensores, tanques de agua, elementos mecánicos relacionados con el funcionamiento del edificio y elementos de recreación en las terrazas superiores, siempre y cuando esto no contradiga las restricciones establecidas para las zonas de protección aérea.

El cálculo de altura máxima permitida se hará mediante la siguiente fórmula: $A = V \times C$ donde $A =$ Altura máxima; $V =$ derecho de vía correspondiente según lo establezca el Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte del PRU o la institución correspondiente; $C =$ coeficiente de altura para cada zona establecido por el PRU.

En aquellos casos en que la construcción de que se trate, amplíe el retiro frontal más allá del retiro obligatorio o establecido en el Reglamento de Vialidad y Transporte del PRU, para el cálculo de la altura mediante la fórmula indicada, a la variable V (derecho de vía) podrá sumársele el retiro adicional.

En el caso de lotes esquineros, para calcular la altura máxima permitida, se tomará el menor derecho de vía.

CAPÍTULO II

Disposiciones generales sobre incentivos

Artículo 36.—**Galerías interiores.** El propietario de un edificio que destine una galería interior de un mínimo de 5 m de ancho para un uso público peatonal, será computada como área construida. Obtendrá por parte de la Municipalidad un Certificado de Uso de Suelo que acreditará un aumento del área máxima de la construcción en 1,5 metros cuadrados, computado en altura, para cada metro cuadrado de galería.

También podrá computarse este beneficio en pórtico, plazas y espacios abiertos de uso público.

En los patios traseros o retiros posteriores la distancia podrá ser menor a la mínima, para ventilar piezas habitables, siempre y cuando la cobertura máxima de la zona se cumpla.

Artículo 37.—**Pórticos.** La utilización de pórticos o galerías exteriores integradas a las aceras para uso y disfrute del peatón permitirá aumentar el área de construcción en 2,5 m², por cada metro cuadrado de pórtico, siempre que el pórtico tenga un mínimo de 3 metros de ancho libres. El incentivo se otorgará permitiendo mayor altura de la edificación.

Artículo 38.—**Ochavas.** Las edificaciones en lotes esquineros que dejen un retiro mayor al exigido, para conformar espacios urbanos esquineros más amplios y así aumentar la concavidad en las esquinas, podrán obtener como incentivo la posibilidad de aumentar la altura de la edificación. Para lo anterior se aplicará lo expuesto en artículo 39, en sus dos últimos párrafos.

TÍTULO V

Uso del suelo del cantón de Alajuela

CAPÍTULO I

Clasificación funcional de los usos del suelo del cantón de Alajuela

Artículo 39.—De conformidad con el análisis del suelo urbanizado y urbanizable y no urbanizable del cantón de Alajuela, se determinaron **cinco zonas con los** usos predominantes del suelo, cada uno de estos usos se subdividen en subzonas.

- a) ZONA DE PROTECCIÓN (ZPO)
- b) ZONA AGROPECUARIA (ZAP)
- c) ZONA VERDE (ZV)
- d) ZONA URBANA (ZU)
- e) ZONA DE CORREDORES TURÍSTICOS, COMERCIALES Y DE PROYECTOS ESPECIALES (ZCO)
- f) ZONA SEMIURBANA (ZSU)

Artículo 40.—Definición de usos del suelo

- a) ZONA DE PROTECCIÓN (ZPO)

La Zona de Protección son terrenos fundamentalmente de vocación forestal que se caracterizan a la vez por tener una geoactitud baja y muy baja para el desarrollo urbano, también por ser áreas de pendiente irregular y muy irregulares, con condiciones escasas para la urbanización y con un gran potencial para el uso forestal, por estas condicionantes la zona es de vital importancia en el futuro desarrollo del cantón, en la idea de establecer un modelo sostenible de desarrollo, por la cual la protección de esta, se convierte en un objetivo y directriz primordial a fin de lograr en el futuro un hábitat confortable para los habitantes de Alajuela, elevando con ello la calidad de vida.

En la zona de protección, se encuentran las áreas de nacientes y las zonas de flujo de las mismas, las cuales son de reserva absoluta en donde no se permite la construcción, igualmente con respecto a las zonas inundables y las zonas de alto riesgo por deslizamiento señaladas por la Comisión de Emergencia y adoptadas en el presente Plan.

- b) ZONA AGROPECUARIA (ZAP)

La Zona Agropecuaria son los suelos que actualmente están dedicados a las actividades agrícolas y pecuarias y que se pretenden conservar para dichos usos, así como también los suelos detectados de vocación agropecuaria. Por el peso económico de esta actividad es de suma importancia la conservación y consolidación de estos terrenos en la actividad agropecuaria.

- c) ZONA VERDE (ZV)

La Zona Verde son las áreas destinadas a la recreación pasiva y activa de la población, así como áreas definidas de parques regionales y comprenden los corredores verdes y ecológicos y otras zonas verdes que se preservaran como pulmones, áreas recreativas y polideportivos y de interés histórico.

- d) ZONA URBANA (ZU)

La Zona Urbana son los terrenos destinados para el asentamientos de todas las actividades urbanas como la residencial, comercial, de servicios privados e institucionales y comunales, industrial, turística, de transporte y otras afines al proceso urbanístico. Se localiza en las áreas que presentan una geoactitud alta para el desarrollo urbano.

- e) ZONA DE CORREDORES TURÍSTICOS, COMERCIALES Y DE PROYECTOS ESPECIALES (ZCO)

La Zona de Corredores Turísticos, Comerciales y de Proyectos Especiales, son terrenos también destinados para el asentamiento de actividades urbanas con las características de tener un desarrollo lineal, con actividades específicas en turismo, comercio y proyectos especiales, todas ellas bajo el precepto de baja cobertura y densidad.

- f) ZONA SEMIURBANA (ZSU)

La zona semiurbana, es la zona que actualmente es ocupada por la actividad agropecuaria, actividad en retroceso, pero a la vez esta zona presenta un gran potencial para el desarrollo urbano, por su topografía, la cercanía a los centros de población y la próxima apertura de la autopista a Caldera. Se pretende en esta área, conservar la actividad agropecuaria, permitiendo el uso mixto con otro de tipo de actividades, tales como las turísticas, institucionales, deportivas y residenciales de muy baja densidad.

CAPÍTULO II

De la organización del suelo del cantón de Alajuela

Artículo 41.—Para lograr la adecuada planificación del cantón así como la participación de los habitantes, la Municipalidad tomará en cuenta la organización y delimitación de los Barrios o sectores residenciales a fin de formular planes locales, distritales y proyectos específicos.

TÍTULO VI

Zona de Protección (ZPO)

CAPÍTULO I

Aspectos generales

Artículo 42.—**Propósito.** La Zona de Protección son los terrenos destinados en el cantón para la protección forestal, de riveras de ríos y quebradas, zonas de nacientes y su área de flujo, boscosas, inundables, de alta pendiente y peligrosidad. La Zona de Protección se conforma de cuatro Subzonas a saber:

- Subzona de Reserva absoluta de nacientes y su área de flujo.
- Subzona de Reserva absoluta por riesgos.
- Subzona de Protección por Topografía Irregular.
- Subzona de Reserva Absoluta de Protección de ríos y quebradas.

Artículo 43.—**Subzona de reserva absoluta de nacientes y su área de flujo.** Las áreas en donde se ubican las nacientes y su área de flujo, son de reserva absoluta, en la cual no se permitirá la construcción, estas zonas se indica en el plano de Zonificación. Para todas las nacientes captadas y no captadas, identificadas y no identificadas, con o sin estudio hidrológico, se designa un radio de protección de 200 metros de radio de las nacientes, además del área de flujo, en las categorías 1 y 2. En el plano de Zonificación solo aparecen las fuentes que se encuentran en la actualidad identificadas. Todas las nacientes que se identifiquen en el futuro, contarán también con un radio de protección de 200 metros alrededor de ellas, así como el área de flujo cuando a estas se le realice el estudio hidrológico. En el caso de los pozos que en la actualidad tienen registro se aplicara una zona de protección de 30 metros de radio, así como también en todos los pozos que estén en funcionamiento y no se han registrado y los pozos que se construyan en el futuro.

Artículo 44.—**Subzona de reserva absoluta por riesgos.** Las zonas que están identificadas por la Comisión de Emergencia como de alto riesgo por inundación, deslizamiento y riesgo volcánico, así como los humedales son de Reserva Absoluta. En las cuales no se permitirá ningún tipo de construcción, a no ser las obras que sirvan para mitigar los riesgos.

Artículo 45.—**Subzona de protección por topografía irregular.** En el cantón se presenta una importante área con una topografía irregular, que en el presente Plan se pretende reservar en su estado natural en el mayor porcentaje posible, permitiendo una serie de usos que conlleve a la realización de proyectos en lotes de gran tamaño, de baja densidad y de baja cobertura.

Artículo 46.—**Usos conformes de la subzona de protección por topografía irregular.** Los usos permitidos en la Zona de Protección, fuera de la Zona de Reserva Absoluta, son los forestales, el cual será el uso predominante. También se permitirán los usos de asentamientos de proyectos turísticos, de investigación, educación salud, centros recreativos y deportivos, sedes de organismos nacionales e internacionales, senderos, miradores y el uso residencial unifamiliar de baja cobertura y densidad, en terrenos de pendientes menores al 30%, previo pronunciamiento de la SETENA.

La lista de los usos permitidos en la Zona de Protección, fuera de la Zona de Reserva Absoluta es:

- Vivienda unifamiliar.
- Hospitales y sanatorios.
- Hoteles.
- Restaurantes
- Miradores.
- Centros recreativos.
- Sedes de organismos internacionales y nacionales.
- Centros universitarios.
- Centros de investigaciones.
- Centros culturales.
- Museos.
- Mariposarios.
- Zoológicos.

Artículo 47.—**Usos no permitidos de la subzona de protección por topografía irregular.** No se permitirán asentamientos industriales, bodegas, talleres de ninguna especie, establecimientos comerciales, excepto los de uso turísticos y todos los demás usos a excepción de los nombrados como uso conforme. Tampoco se permiten las instalaciones de motocross, autodromos y los centros recreativos que impliquen movimientos de tierra que atenten con la estabilidad de los suelos y produzcan grandes concentraciones de vehículos. No se permitirá ningún tipo de uso en las zonas de nacientes y sus áreas de protección absoluta, terrenos de pendientes mayores al 30%, zonas inundables y sujetas a deslizamientos. De acuerdo a la Ley de Planificación Urbana, la Ley del Ambiente, la Ley Forestal y la Ley Nacional de Emergencia.

Artículo 48.—**Usos existentes no conformes de la subzona de protección por topografía irregular.** Únicamente se permitirán aquellos que se encuentran funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente Reglamento de zonificación del Uso del Suelo. En uso existente no conforme, solo podrá transformarse en otro compatible o concordante con la Zonificación.

Artículo 49.—**Requisitos de la subzona de protección por topografía irregular.**

- 1) SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE 50 000 m², excepto para restaurantes y miradores que será de 3 000 m².

- 2) FRENTE MÍNIMO 100 metros; en el caso de los restaurantes y miradores el frente mínimo será de 50 metros.
- 3) ALTURA MÁXIMA dos niveles, equivalente a 7 metros, no incluye estructura de techo.
- 4) RETIROS
 - a) Frontal 50 metros, en el caso de los restaurantes y miradores, 15 metros.
 - b) Posterior 100 metros, en el caso de los restaurantes y miradores 10 metros.
 - c) Laterales 20 metros, en el caso de los restaurantes y miradores 5 metros.
- 5) COBERTURA MÁXIMA la cobertura máxima será del 10%, en el caso de los restaurantes y miradores es del 12,5 %.
- 6) En el caso de la vivienda unifamiliar se permitirá la construcción con una densidad de 5 viviendas por hectárea en un solo nivel.

Requisitos para el uso residencial.

 - a) SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE MADRE 20 000 m²
 - b) SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE SEGREGADO 2 000 m²
 - c) FRENTE MÍNIMO DEL LOTE MADRE 120 metros
 - d) FRENTE MÍNIMO DEL LOTE SEGREGADO 40 metros
 - e) ALTURA MÁXIMA 2 niveles, 7 metros, no incluye estructura de techo 10%
 - f) COBERTURA MÁXIMA
 - g) RETIROS
 - a) Frontal 25 metros
 - b) Posterior 20 metros
 - c) Laterales 10 metros
 - h) DENSIDAD 5 viviendas por hectárea

Artículo 50.—**Subzona de Reserva Absoluta de Protección de Ríos y Quebradas (SZEPRQ).** Esta Zona nunca deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 33 de la Ley Forestal N° 7575 del 13 de febrero de 1996.

La zona de protección seguirá siendo de propiedad privada, su objetivo es la conservación del área natural, se permiten solamente veredas, jardinería, reforestación, iluminación para seguridad e instalaciones de riego, infraestructura eléctrica, drenajes, obras civiles hidráulicas y geotécnicas para la protección de laderas y mitigación de riesgo.

Los movimientos de tierra se permitirán exclusivamente en virtud de la conformación de terrazas que coadyuven a la estabilidad del terreno. Salvo los casos referidos al artículo III 3.7 del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

La línea de construcción se ubicará 3 metros de la zona de protección, y no será menor a la establecida por la Ley Forestal, artículo 33.

En razón de circunstancias especiales o peligrosas, como inundación, deslizamiento, etc., la Municipalidad, podrá exigir zonas de protección mayores. La Municipalidad por su cuenta o en coordinación con la Dirección de Urbanismo del INVU, puede realizar o solicitar estudios para determinar con exactitud el área de protección de los ríos y quebradas. Con lo que puede variar la delimitación de la zona de protección indicada en el uso del suelo.

Cualquier actividad o construcción, no concordante con la función de la zona de protección, quedara como no conforme y se regirá por los artículos 29 y 30 de este Reglamento.

TÍTULO VII

Zona Agropecuaria (ZAP)

CAPÍTULO I

Aspectos generales

Artículo 51.—**Propósitos.** Se reserva una dotación de área del cantón para el uso agropecuario en la idea de preservar y consolidar la actividad agropecuaria.

Artículo 52.—**Usos conformes.** Los usos permitidos son los usos agropecuarios y las actividades complementarias, como bodegas, agroindustrias, instalaciones de riego, granjas avícolas, porcinas, apícolas, crianza y desarrollo de animales y vivienda unifamiliar, los cuales son los usos predominantes. También se permitirán proyectos ecoturísticos y residenciales de muy baja densidad. Se permitirán los rellenos sanitarios,

tajos y estacionamientos de buses y obras complementarias para dichos usos, así como abastecedores. Así como los centros recreativos, deportivos y turísticos, excepto el motocross y autódromos.

No se permitirá la construcción en terrenos que presenten acuíferos, pendientes mayores al 30%, áreas sujetas a deslizamientos e inundaciones, zonas boscosas y áreas de protección de ríos y quebradas.

Los usos permitidos son:

- Vivienda unifamiliar
- Hospitales y sanatorios
- Hoteles
- Restaurantes
- Miradores
- Abastecedores (Mini súper o pulpería)
- Centros recreativos, excepto los autódromos y motocross.
- Sedes de organismos internacionales y nacionales
- Centros universitarios
- Centros culturales
- Museos
- Mariposarios
- Zoológicos
- Crianza y desarrollo de animales
- Fraccionamiento de parcela mínima productiva.

Artículo 53.—**Usos no permitidos.** No se permitirán la industria, el comercio, ni ningún otro uso que no sean los apuntados en los usos conformes.

Artículo 54.—**Usos no conformes.** Únicamente se permitirán aquellos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente Reglamento, con las limitaciones, definidas en el presente Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo.

Artículo 55.—**Requisitos.**

- | | |
|---|---|
| 1) SUPERFICIE DEL LOTE, MÍNIMA DEL LOTE | 5 000 m ² . |
| 2) FRENTE MÍNIMO DEL LOTE, | 50 metros. |
| 3) ALTURA MÁXIMA | dos niveles,
7 metros, no incluye la estructura del techo. |
| 4) RETIROS. | |
| a) Frontal | 25 metros. |
| b) Posterior | 20 metros. |
| c) Laterales | 10 metros a ambos lados. |
| 5) COBERTURA. COBERTURA MÁXIMA | 15%. |
| 6) DENSIDAD | 2 viviendas por hectárea |

Para los proyectos eco turístico se utilizarán los mismos requisitos excepto el área mínima del lote la cual será de 50 000 m², con una densidad de 5 cuartos por hectárea.

- 7) Las parcelas mínimas productivas, se permitirán únicamente en la Zona Agropecuaria, con lotes mínimos de 7 000 m², servidumbres agrícolas de 10 metros como mínimo de ancho, cobertura máxima del 15 %.

TÍTULO VIII

Zona Verde (ZV)

CAPÍTULO I

Aspectos generales

Artículo 56.—**Propósitos.** El propósito es el de reservar una dotación importante de zonas verdes, a fin de crear un sistema integral de áreas verdes en el cantón, sobre la base de parques regionales, urbanos, áreas recreativas, plazas y zonas de encuentro.

Artículo 57.—**Usos conformes.** Los usos permitidos son todas las instalaciones deportivas, piscinas, gimnasios, vestidores, canchas deportivas y otras que faciliten el esparcimiento espiritual y deportivo.

Artículo 58.—**Usos no permitidos.** No se permitirán ningún tipo uso, excepto los señalados como uso conforme, cuando se trate de terrenos públicos.

Artículo 59.—**Usos condicionales.** Los usos condicionales son todas las facilidades como sodas, oficinas, siempre y cuando la Municipalidad en coordinación con la Dirección de Urbanismo lo aprueben, siguiendo los lineamientos del Plan Regulador.

Los usos actuales que se ubiquen en las áreas aledañas a los ríos y señaladas como parque, se ubicarán como uso no conforme y podrán ser adquiridas cuando la Municipalidad lo requiera.

Artículo 60.—**Requisitos.** Los requisitos serán fijados en cada caso por la Municipalidad de Alajuela en coordinación con la Dirección de Urbanismo.

De no adquirir la Municipalidad los terrenos asignados para parques, el uso de estos serán predominantemente, el uso adyacente de menor afectación para el administrado, se exceptúan el Parque Regional de Turrúcares, y el Parque Regional ubicado entre Itiquís y Desamparados, tal y como se anota en el plano de áreas verdes.

- | | |
|-----------|--|
| COBERTURA | 10 homólogo |
| ALTURA | 7 metros, no incluye la altura de la estructura del techo. |
| RETIROS | 10 metros en todos los costados. |

El Parque Regional de Turrúcares en el caso de no poderse adquirir por el Municipio o el Estado, pasara a la categoría de Subzona de Topografía Irregular, respetando los requisitos apuntados para esta Subzona. En el caso del Parque Regional ubicado entre Itiquís y Desamparados, esta área pasara a la categoría de Subzona de Protección por Topografía Irregular, respetando los requisitos apuntados para esta Subzona.

TÍTULO IX

Zona Urbana (ZU)

CAPÍTULO I

Aspectos generales

Artículo 61.—**Propósitos.** La Zona Urbana son los terrenos destinados para asentar la población existente y futura, así como los servicios requeridos para la convivencia de dicha población. En el presente Plan la Zona Urbana, se subdivide en una serie de Subzonas, las cuales son:

- 1) Subzona Residencial.
- 2) Subzona de Servicios Mixtos.
- 3) Subzona Mixta Comercial Residencial.
- 4) Subzona Institucional y Comunal.
- 5) Subzona Industrial.
- 6) Subzona de Transporte y Estacionamiento.
- 7) Subzona de Almacenamiento y Talleres.

En la zona urbana no se permitirá por ningún motivo la construcción en zonas de nacientes, y su zona de protección y de flujo, nacientes, zonas de protección de ríos y quebradas, áreas inundables, también las sujetas a deslizamientos y tampoco en los terrenos que presenten pendientes mayores del 30 %. En todo el cantón de Alajuela las construcciones deben cumplir con todas las especificaciones del código sísmico y las recomendaciones del código de cimentaciones, por estar el cantón atravesado por una serie de fallas, además de contar con el visto bueno de la Comisión de Emergencia.

TÍTULO X

Subzona Residencial

CAPÍTULO I

Aspectos generales

Artículo 62.—**Propósitos.** La Zona Residencial es el área necesaria para albergar a la población existente y futura, permitiendo su ordenada expansión. La Zona Residencial se divide con fundamento en la densidad en Zona Residencial de Alta Densidad, Zona Residencial de Media Densidad y Zona Residencial de Baja Densidad.

Artículo 63.—**Usos conformes.** El uso permitido, es el residencial, en la modalidad de urbanizaciones, conjuntos residenciales y condominios, más los complementarios indicados en la lista del anexo 2 de este Reglamento. Además se permiten las áreas recreativas y culturales e institucionales.

Artículo 64.—**Usos no permitidos.** En las zonas definidas como residenciales, únicamente se aceptarán estos usos (los residenciales) y los definidos en este Reglamento como usos complementarios, quedando excluidos todos los demás. (*Ver anexo N° 2 de este Reglamento*).

Artículo 65.—**Usos existentes no conformes.** Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente Reglamento, con las limitaciones, definidas en el presente Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo.

Artículo 66.—**Usos complementarios en zonas residenciales.** Como usos complementarios dentro de las zonas residenciales únicamente se permitirán los que se indican en la lista del anexo N° 2.

Los lotes que para tal fin sean destinados, deben ubicarse sobre las vías principales del barrio o urbanización y ser preferiblemente esquineros, con el fin de formar un centro integral de barrio. En este caso se entiende por vías principales a aquellas que tienen el mayor derecho de vía y/o que son rutas del transporte público. Se entienden estos servicios como pequeños, no molestos y que atienden principalmente las necesidades cotidianas de la población del propio barrio, ciudadela o urbanización. El tipo y cantidad de estos servicios serán definidos por la Municipalidad mediante un estudio previo presentado por el propietario interesado sobre la base de los criterios antes mencionados. Se entiende que los usos aquí indicados complementan las actividades comerciales y de servicios que se ubican en los centros de barrio o los lotes destinados para uso comercial en las urbanizaciones.

Artículo 67.—Para la renovación, o trámite de Patentes para estos locales se seguirá lo indicado en los artículos 79, 80, 81, 82, 83, del Código Municipal.

Artículo 68.—Cuando la actividad comercial no sea la principal, sino que sea complemento de la residencial, únicamente se otorgará la respectiva patente si se asegura la total independencia funcional y espacial entre ambas actividades, lo cual debe verificar el Ministerio de Salud antes de que la Municipalidad otorgue la respectiva Patente. La patente consignará el tamaño del local, el tipo de servicio y el número de empleados.

Artículo 69.—En lo relativo a nuevas urbanizaciones se aplicarán las disposiciones que se encuentren vigentes en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

Artículo 70.—**Área de estacionamientos.** Para proyectos residenciales, bajo el concepto de condominio o de urbanización, será el área que las Leyes y Reglamentos vigentes determinen para cada caso.

TÍTULO XI

CAPÍTULO I

Subzona Residencial Alta Densidad (ZRAD)

Artículo 71.—**Propósito.** Es la parte del suelo urbanizado o urbanizable del cantón, donde se persigue el uso más intenso del suelo. Está ubicada como se señala en los Mapas de Uso de Suelo y Densidades Residenciales. El objetivo es lograr un estándar de densidad neta de 40 viviendas por hectárea en un solo nivel, densidad que puede llegar a 120 viviendas por hectárea mediante la construcción de conjuntos residenciales multifamiliares, en la modalidad de urbanizaciones y condominios principalmente, en soluciones de tres niveles, en el centro de la ciudad de Alajuela se puede permitir una mayor densidad con base en el aumento de las soluciones a través de permitir mas niveles, siempre con la restricción de 40 viviendas en el primer nivel. No obstante el cálculo de la densidad máxima estará sujeto a la capacidad de la infraestructura básica existente en la zona o previa negociación con la Municipalidad para cumplir o adecuar. Para esto se debe presentar un análisis de la infraestructura básica para determinar si la misma puede satisfacer las necesidades o los criterios de aumento de densidades.

Esta alta densidad es permitida únicamente para el área de mayor desarrollo urbano del cantón, entre la autopista Bernardo Soto y la vía propuesta como circunvalación.

Para el resto del territorio, la densidad permitida, en Zona Residencial de alta densidad, será 32 viviendas por hectárea en un solo nivel, permitiendo hasta 64 viviendas por hectárea en soluciones de multifamiliares de dos niveles.

Artículo 72.—**Requisitos.** Para la alta densidad en el área ubicada en la parte central del cantón. Esta área esta limitada en el sur por la autopista Bernardo Soto y él los otros costados por el eje vial de primera jerarquía que sale de la autopista Bernardo Soto, continuando por la Garita, Barrio San José, hasta Carbonal y luego a Desamparados y Río Segundo hasta su intercepción con la autopista General Cañas, esta vialidad principal es propuesta y funcionara como una vía de circunvalación de la principal área urbana del cantón de Alajuela. La zona en mención se diagrama en el mapa de áreas residenciales del Plan Regulador.

- 1) SUPERFICIE MÍNIMA 160 metros cuadrados
- 2) FRENTE MÍNIMO 8 metros
- 3) ALTURA MÁXIMA 3 niveles, 10.5 metros, en los corredores viales principales (vialidad primaria) y en el distrito central de Alajuela, se permitirá una altura mayor, regulada por el reglamento de construcciones, a fin de permitir la densificación
- 4) COBERTURA MÁXIMA 65%
- 5) RETIROS
 - a) Frontal 2 metros
 - b) Posterior 3 metros
 - c) Laterales no se exige en ninguno de los lados

En el resto del área del cantón, los requisitos son:

- 1) SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE 200 metros cuadrados
- 2) FRENTE MÍNIMO 10 metros
- 3) COBERTURA MÁXIMA 60%
- 4) RETIROS
 - a) Frontal 3 metros
 - b) Posterior 3 metros
 - c) Laterales no se exigen
- 5) Dotación de áreas verdes y comunes, de conformidad con la normativa vigente.

USOS COMPLEMENTARIOS: *ver lista del anexo N° 2*

Además se permitirá el uso de establecimientos áreas verdes recreativas, culturales, educativos y de culto, en lotes de un área mínima de 10 000 m², con una cobertura del 40% y frente mínimo de 40 metros. Esta disposición es valida para las Subzonas Residenciales de Alta, media y Baja densidad.

TÍTULO XII

CAPÍTULO I

Subzona Residencial Media Densidad (ZRMD)

Artículo 73.—**Propósitos.** En esta porción residencial del suelo urbanizado y urbanizable del cantón, se persigue un uso del suelo menos intenso que en la categoría anterior, con 26 viviendas por hectárea, en soluciones de un nivel. Permittedose soluciones tipo multifamiliar de dos niveles, para una densidad máxima en estos casos de 52 viviendas por hectárea. Esta media densidad es permitida únicamente para el área de mayor desarrollo urbano del cantón, entre la autopista Bernardo Soto y la vía primaria propuesta como circunvalación. Para el resto del territorio del cantón la Media Densidad permitida es de 21 viviendas por hectárea en soluciones de un solo nivel. Permittedose soluciones tipo multifamiliar de dos niveles. Para una densidad de 42 viviendas por hectárea, manteniendo la cobertura de 21 viviendas en el primer nivel.

Artículo 74.—**Requisitos.** Para el área ubicada entre la Bernardo Soto y la vía de circunvalación de la principal área urbana de Alajuela, es decir la misma área que se señala en la Subzona residencial de alta densidad, los requisitos son:

- 1) SUPERFICIE MÍNIMA 250 metros cuadrados
- 2) FRENTE MÍNIMO 12 metros
- 3) COBERTURA MÁXIMA 55%
- 4) RETIROS
 - a) Frontal 3 metros
 - b) Posterior 3 metros
 - c) Laterales no se exigen
- 5) Usos complementarios *Ver lista del anexo N° 2.*

Además se permitirá el uso de establecimientos de áreas verdes recreativas, culturales, educativas y de culto en lotes, con un área mínima de 10 000 m², cobertura máxima del 40% y frente mínimo del lote de 40 metros.

Para el resto del territorio regulado por este Plan Regulador, los requisitos son los siguientes:

- 1) SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE 300 metros cuadrados
- 2) FRENTE MÍNIMO 12,5 metros
- 3) COBERTURA MÁXIMA 50%
- 4) RETIROS
 - a) Frontal 3,5 metros
 - b) Posterior 3,5 metros
 - c) Laterales no se exigen
- 5) Dotación de áreas verdes y comunes de conformidad con la normativa vigente.

Los requisitos son válidos tanto para los condominios como para las urbanizaciones.

TÍTULO XIII

CAPÍTULO I

Subzona Residencial Baja Densidad (ZRBD)

Artículo 75.—**Propósitos.** Es aquella porción del suelo urbanizado y urbanizable del cantón, en la que se persigue una intensidad baja en el uso del suelo. En la Baja Densidad se permitirán 13 viviendas por hectárea en un solo nivel como máximo, permitiéndose soluciones hasta de un segundo nivel con una densidad de 26 viviendas por hectárea. Esta Baja Densidad es permitida únicamente para el área de mayor desarrollo urbano del cantón, área ubicada entre la autopista Bernardo Soto y la vía primaria propuesta, como circunvalación.

Para el resto del territorio regulado del cantón, la baja densidad permitirá 10 viviendas por hectárea en el primer nivel, permitiendo 20 viviendas por hectárea en soluciones de dos niveles.

Artículo 76.—**Requisitos.** Para el área contemplada, entre la autopista Bernardo Soto y la denominada vía de circunvalación de Alajuela, como se señala en el plano de las Subzona residenciales, los requisitos son:

- 1) SUPERFICIE MÍNIMA 500 metros cuadrados
- 2) FRENTE MÍNIMO 18 metros
- 3) COBERTURA MÁXIMA 40%
- 4) RETIROS
 - a) Frontal 5 metros
 - b) Posterior 4 metros
 - c) Laterales 2 metros

Para el resto del territorio regulado por el presente Plan Regulador, los requisitos son:

- 1) SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE 600 metros cuadrados
- 2) FRENTE MÍNIMO 20 metros
- 3) COBERTURA MÁXIMA 35%
- 4) RETIROS
 - a) Frontal 6 metros
 - b) Posterior 5 metros
 - c) Laterales 2,5 metros
- 5) Dotación de áreas verdes y comunes, de conformidad con la normativa vigente. Los requisitos son validos tanto para los condominios como para las urbanizaciones.
- 6) USOS COMPLEMENTARIOS *Ver lista del anexo N° 2.*

Artículo 77.—El diseño de infraestructura básica ya sea para una nueva urbanización o por renovación urbana, debe calcularse en función de la máxima densidad de la zona correspondiente.

El equipamiento urbano se regirá por lo establecido en el Reglamento Nacional para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

TÍTULO XIV

Subzona de Servicios Mixtos (SZSM)

CAPÍTULO I

Generalidades y clasificación de los Servicios Mixtos

Artículo 78.—**Delimitación y rangos de acción.** Las zonas de comercio y servicios se conciben en el PRU como conjuntos urbanos, que funcionan en forma integral y de manera jerarquizada, en centros y

corredores urbanos de diferentes clases. Estos conjuntos serán de diferente rango: Municipal, Distrital y de Barrio así como la magnitud y connotación del servicio que se brinde.

Artículo 79.—**Usos permitidos y estacionamientos.** Los usos permitidos en cada uno de los centros y corredores de Comercio y Servicios serán regulados por exclusión, con base en la lista del anexo 1.

Los estacionamientos se regirán por lo establecido en el Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte del PRU.

Artículo 80.—**Usos mixtos.** En algunas áreas indicadas como de uso mixto también se permiten actividades comerciales y de servicios considerados compatibles.

Artículo 81.—**Jerarquización de los centros y subcentros urbanos.** Se pretende crear o consolidar centros urbanos de servicios y comercio interrelacionados con los demás componentes urbanos (vivienda, industria y recreación). Para ello, el PRU, propone la ubicación de estos centros dentro del territorio del cantón, jerarquizados por el tipo de servicios y su radio de acción. Se distinguen por su forma y el tipo de servicios, tres clases de centros: centros urbanos compactos, corredores urbanos (de forma lineal) y centros especializados. A su vez, desde el punto de vista de sus alcances o cobertura, se establecen las siguientes categorías:

Centro Urbano Municipal, Centro Urbano Especial, Centro Urbano Distrital, Centro Urbano de Barrio. En el caso de los corredores estos son del rango de Corredor Municipal y Distrital. Por su rango estos centros y corredores se definen de la siguiente manera:

1) CENTRO URBANO MUNICIPAL

Es el área urbana donde se agrupan actividades de gobierno, comerciales, servicios privados y públicos y cuyo radio de acción es todo el territorio Municipal.

2) CENTRO URBANO ESPECIAL

Es el área urbana con actividades comerciales y servicios privados, gubernamentales y públicos cuya área de servicio abarca la zona suroeste del cantón, este es un centro nuevo propuesto que se integrara al centro urbano de Ciruelas, conformando el núcleo urbano de esta zona urbana en expansión.

3) CENTROS URBANOS DISTRITALES

Los Centros Urbanos Distritales constituyen las áreas urbanas con actividades de comercio, servicios privados y públicos, que sirven a cada uno de los Distritos del cantón.

4) CENTROS URBANOS DE BARRIOS

Los Centros Urbanos de Barrios son las áreas urbanas locales con actividades comerciales y servicios públicos y privados que sirve a las unidades residenciales menores, que podrían ser barrios, ciudadelas y urbanizaciones.

Artículo 82.—**Jerarquización. Corredores de Comercio y Servicios.**

CORREDORES URBANOS MUNICIPALES

Área urbana de forma lineal en la que se agrupan actividades de servicios y comercio, cuya área de servicio es de nivel municipal.

CORREDORES URBANOS DISTRITALES

Área urbana local desarrollada en forma lineal, con actividades comerciales y de servicios públicos y privados, cuya área de servicio abarca uno o varios distritos del cantón.

CAPÍTULO II

Servicios Mixtos Centro Urbano Municipal

Artículo 83.—**Propósitos y delimitación espacial.** El comercio y los servicios públicos y privados son de rango Municipal, se ubican tal y como aparece delimitado en el Mapa de Zonificación del Uso del Suelo. El propósito es consolidar esta área como el principal centro de comercio y servicios del Municipio. Para ello se propone un programa de renovación, de reestructuración del tránsito, el incremento de su dotación de áreas verdes y espacios abiertos, el mejoramiento de la infraestructura, la conservación y restauración del patrimonio histórico. Dentro del CENTRO MUNICIPAL se encuentra una Zona de Control Especial, delimitada en el Plano de Zonificación y cuyos requisitos especiales deben ser respetados.

Artículo 84.—**Usos conformes.** Actividades comerciales y de servicios públicos y privados y vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Artículo 85.—**Usos no permitidos.** De la lista del anexo 1 los contemplados del 1 al 11 y del 13 al 15.

Artículo 86.—**Usos condicionales.** De la lista del anexo 1, los numerales 16, 18, 20, 21 y 23.

Los usos condicionales deben confinar las molestias que puedan causar dentro del lote en que se ubicará la actividad.

Artículo 87.—**Requisitos.**

- | | |
|--|--|
| 1) SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE: | 200 m ² como mínimo para construcciones hasta de dos pisos y de 250 m ² para las construcciones que excedan los dos niveles. |
| 2) FRENTE MÍNIMO | 15 m |
| 3) ALTURA MÁXIMA | Coeficiente C = 1.5 |
| 4) ALTURA FRENTE A PARQUES Y ESPACIOS PÚBLICOS | ver artículo 35 de este Reglamento. |

- | | |
|---------------------|-----|
| 5) COBERTURA MÁXIMA | 70% |
| 6) RETIROS | |

- | | |
|---------------|--|
| a) Frontal. | 2.5 metros, los cuales se usarán como pórticos de ingreso y se integraran a las aceras y paseos peatonales. Mínimo 3 m. Si la edificación pasa de dos pisos, se aumentará el retiro un metro por piso. |
| b) Posterior. | Si la edificación tiene ventanas en la pared paralela de la respectiva colindancia, será de 1,5 m para edificios de un piso y de 3 m para los de dos pisos; por cada piso adicional deberá agregarse un metro de retiro lateral. De no existir ventanas, no se exige, sin contravenir lo estipulado en el artículo 31 del presente Reglamento. |
| c) Lateral. | |

7) MARQUESINAS:

Todos los edificios deberán proveer una marquesina diseñada de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte (artículo 49).

Aquellos edificios que dejan antejardín deberán proveer un piso cubierto en lugar de marquesina, o bien un retorno de marquesina en toda la fachada de tal modo que el peatón quede en todo momento protegido del sol y de la lluvia.

Si el edificio cuenta con pórtico a lo largo de su fachada, no requiere una marquesina. Esta norma rige para los estacionamientos públicos abiertos.

CAPÍTULO III

Servicios Mixtos Centro Urbano Especial

Artículo 88.—**Propósitos y delimitación espacial.** La construcción de la autopista a Caldera y la radial autopista Caldera-autopista Bernardo Soto provocara un desarrollo urbano relevante en el sector oeste del cantón, para efecto de lograr un desarrollo equilibrado y que esta nueva población sea abastecida de los servicios urbanos requeridos, se propone la creación de un centro urbano especial mixto, sobre el eje radial, posibilitando la integración de este centro con el núcleo urbano de Ciruelas, a tal de conformar un conjunto urbano fuerte en dicha área. Este centro se pretende crear con una serie de instalaciones que sirvan como detonante y polo en el desarrollo del sector.

El centro se ubica sobre la radial autopista Caldera-autopista Bernardo Soto, en el sector oeste del poblado de Ciruelas.

Artículo 89.—**Usos conformes.** Actividades comerciales y de servicios públicos y privados, vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Artículo 90.—**Usos no permitidos.** De la lista del anexo 1, los contemplados en los numerales del 1 al 9, 11, 13, 15.

Artículo 91.—**Usos condicionales.** De la lista del anexo 1, el 10 y 27.

Artículo 92.—**Requisitos.**

- | | |
|----------------------|---|
| 1) SUPERFICIE MÍNIMA | 400 m ² , en edificaciones hasta de dos pisos y 500 m ² en edificaciones que excedan los dos pisos. |
| 2) FRENTE MÍNIMO | 20 m. |
| 3) RETIROS. | |
| a) Frontal | 3 metros que se usarán como pórticos de ingreso y se integrarán a las aceras y paseos peatonales. |
| b) Posterior | 3 metros. |
| c) Laterales | no se exigirán. |
| 4) ALTURA MÁXIMA. | Coeficiente C = 1.5. |
| | Frente a parques y espacios públicos la altura se fijará como lo señalan los Artículos 35 y 162 de este Reglamento. |
| 5) COBERTURA MÁXIMA | 70%. |

CAPÍTULO IV

Servicios Mixtos Centro Urbanos Distritales

Artículo 93.—**Propósitos y delimitación espacial.** El propósito es de lograr una mayor distribución de los servicios, reforzando y renovando las cabeceras de distrito y núcleos importantes a nivel distrital. En el plano de Zonificación se delimitan los centros distritales.

Artículo 94.—**Usos conformes.** Actividades comerciales y de servicios públicos y privados, vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Artículo 95.—**Usos no permitidos.** Los usos de la lista del anexo 1 los numerales 1 al 6, 15.

Artículo 96.—**Usos condicionales.** De la lista del anexo 1, los numerales 20 y 27.

Artículo 97.—**Requisitos.**

- 1) SUPERFICIE MÍNIMA 300 m², en edificaciones hasta de dos pisos y 350 para las edificaciones que excedan los dos pisos.
- 2) FRENTE MÍNIMO 12 m.
- 3) RETIROS
 - a) Frontal 3 metros, se usarán como pórtico de ingreso y se integrarán a las aceras y paseos peatonales.
 - b) Posterior 3 metros
 - c) Laterales 1.5 metros
- 4) ALTURA MÁXIMA Coeficiente C = 1.5.
Frente a parques y espacios públicos la altura se fijará como lo señalan los Artículos 35 y 162 de este Reglamento.
- 5) COBERTURA MÁXIMA 65%

CAPÍTULO V

Servicios Mixtos Centros Urbanos de Barrios

Artículo 98.—**Propósitos y delimitación.** El fin es de lograr una jerarquía urbana en el cantón a la vez que se posibilita una mejor distribución y dotación de servicios en todo el territorio cantonal. Su delimitación se muestra en el Plano de Zonificación del Uso del Suelo.

Artículo 99.—**Usos conformes.** Los usos permitidos son las actividades comerciales y de servicios públicos y privados, vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Artículo 100.—**Usos no permitidos.** Los enumerados en la lista del anexo 1 del 1 al 7, 9, el 11, 12, 15 y 23.

Artículo 101.—**Usos condicionales.** De la lista del anexo 1 los numerales 8, 10, 12, 18, 19, 20.

Artículo 102.—**Requisitos.**

- 1) SUPERFICIE MÍNIMA 500 m² en edificaciones hasta de dos pisos, 550 m² en edificaciones que excedan los dos niveles.
- 2) FRENTE MÍNIMO 15 metros.
- 3) ALTURA MÁXIMA Coeficiente C = 1,5.
Frente a parques y espacios públicos la altura se fijará como lo señalan los Artículos 35 y 162 de este Reglamento.
- 4) COBERTURA MÁXIMA 65%
- 5) RETIROS
 - a) Frontal 3 metros que se utilizarán como pórticos de ingreso y se integrarán a las aceras y paseos peatonales.
 - b) Posterior 3 metros
 - c) Laterales 1,5 metros

CAPÍTULO VI

Servicios Mixtos Corredores Urbanos Municipales

Artículo 103.—**Propósitos y delimitación espacial.** El propósito es consolidar las actividades comerciales y de servicios a través de las principales vías del cantón.

Se ubica a lo largo de la carretera nacional N° 3, en dos sectores el que va de Alajuela al Barrio San José y el ubicado a lo largo del Río Segundo.

Artículo 104.—**Usos conformes.** Los usos permitidos son todas las actividades comerciales y de servicios públicos y privados, vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Artículo 105.—**Usos no permitidos.** De la lista del anexo 1, del 1 al 4 y el 11.

Artículo 106.—**Usos condicionales.** De la lista anexo 1, del 7 al 9 y el 13, 14, 15.

Artículo 107.—**Requisitos.**

- 1) SUPERFICIE MÍNIMA 500 m²
- 2) FRENTE MÍNIMO 15 m
- 3) ALTURA MÁXIMA Coeficiente c = 1.5
- 4) COBERTURA MÁXIMA 70%
- 5) RETIROS
 - a) Frontal 3 metros
 - b) Posterior 3 metros
 - c) Laterales 1.5 metros

CAPÍTULO VII

Servicios Mixtos Corredores Urbanos Distritales

Artículo 108.—**Propósitos y delimitación espacial.** El propósito es consolidar las actividades comerciales y de servicios en las principales vías de enlace distrital. Estos corredores se ubican en la vía que comunica a Alajuela con el Coyol, propiamente en el sector del poblado el Coyol. El otro corredor es el localizado en la carretera, Alajuela-Santa Bárbara, en el distrito de Desamparados.

Artículo 109.—**Usos conformes.** Los usos permitidos son las actividades comerciales y de servicios públicos y privados, la vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Artículo 110.—**Usos no permitidos.** De la lista del anexo 1 los numerales del 1 al 11 y el 13.

Artículo 111.—**Usos condicionales.** De la lista del anexo 1 los numerales 12, 16.

Artículo 112.—**Requisitos.**

- 1) SUPERFICIE MÍNIMA 550 m²
- 2) FRENTE MÍNIMO 20 m
- 3) ALTURA MÁXIMA Coeficiente C = 1.5
- 4) COBERTURA 70 %
- 5) RETIROS
 - a) Frontal 3 metros
 - b) Posterior 3 metros
 - c) Laterales 1.5 metros

En toda la Subzona de Servicios Mixtos, se permitirá la modalidad de condominio en los usos permitidos en dicha Subzona, siempre y cuando se cumpla con los requisitos apuntados en cada una de las Subzonas (Centros y Corredores Urbanos) y los requerimientos especificados en la Ley de Planificación Urbana.

Artículo 113 A.—**Subzona de control especial del Centro Antiguo (ZCECA).** El propósito es el de la creación dentro del Centro Urbano Municipal, de una área que refuerce el carácter histórico patrimonial de la ciudad, ubicada las avenidas 10 y 9 y las calles 9 y 12, la denominada calle ancha, tal y como se indica en el plano de Zonificación del área central de la ciudad de Alajuela. Esta área debe ser sujeta a un rescate patrimonial.

- a) USOS CONFORMES. Los usos conformes son los mismos permitidos para la Subzona de Servicios Mixtos, en el área denominada como Centro Urbano Municipal.
- b) USOS NO PERMITIDOS. De la lista del anexo 1 los enumerados del 1 al 11 y del 13 al 15.
- c) USOS CONDICIONALES. De la lista del anexo 1, los enumerados como 16, 18, 20, 21, 23.
- d) ALTURA MÁXIMA. La altura máxima será la misma anotada para el Centro Urbano Municipal.
- e) COBERTURA MÁXIMA. Será la misma anotada para el Centro Urbano Municipal, capítulo II, artículo 87.
- f) RETIROS. Los retiros serán los mismos apuntados para el Centro Urbano Municipal, capítulo II, artículo 87.
En esta Subzona no se permitirán estacionamientos. Mismos que deben ser ubicados, fuera de esta Subzona o negociado con el Municipio, excepto las áreas señaladas para el uso de estacionamiento en el presente Plan.
- g) Los permisos de construcción en esta Subzona de Control Especial del Centro Antiguo, deben contar con la aprobación de la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Alajuela y la Dirección de Patrimonio Histórico del Ministerio de Cultura.
- h) Toda demolición, modificación o alteración de las construcciones comprendidas dentro del perímetro de la calle ancha, es decir entre las avenidas 10 y 9 y las calles 9 y 12 del centro de la ciudad de Alajuela, deberá contar con la autorización de parte de la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Alajuela y de la Dirección de Patrimonio Histórico del Ministerio de Cultura.
- i) La modalidad de condominio se permite en esta Subzona en todos los usos permitidos en ella, siempre y cuando se cumpla con los requisitos apuntados en este Plan Regulador y lo estipulado en la Ley de Planificación Urbana.

TÍTULO XV

Subzona Mixta Comercial Residencial (SZMCR)

CAPÍTULO I

Aspectos generales

Artículo 114.—**Propósitos.** La Subzona Mixta Comercial Residencial, tiene como propósito establecer un área mixta con uso comercial y residencial predominante, que funcione como zona integración entre el uso con predominio comercial y los otros usos urbanos. Esta área se ubica en los alrededores del casco central comercial de la ciudad de Alajuela, en la idea de mantener el uso residencial en dicho centro.

Artículo 115.—**Usos conformes.** Los usos permitidos son las actividades comerciales, excepto bares, salones de baile y casinos, también se permite los servicios públicos y privados, vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Artículo 116.—**Usos no permitidos.** Los usos no permitidos son todos excepto los apuntados como permitidos.

Artículo 117.—**Usos condicionales.** No se permiten usos condicionales.

Artículo 118.—**Requisitos.**

- 1) Superficie mínima del lote 200 m²
- 2) Frente mínimo 10 metros
- 3) Altura máxima 3 niveles, 10,5 metros, no incluye la estructura del techo
- 4) Cobertura máxima 60%
- 5) RETIROS
 - a) Frontal 3 metros
 - b) Posterior 3 metros
 - c) Laterales no se exigen.

- 6) Los requisitos son válidos tanto para las urbanizaciones como para los condominios. La modalidad de condominio se permite en todos los usos permitidos en esta Subzona.

TÍTULO XVI

Subzona Institucional y Comunal (SZICO)

CAPÍTULO I

Aspectos generales

Artículo 119.—**Definición.** Los servicios Institucionales y Comunales, son todos los servicios del gobierno como los educativos, de salud, seguridad, telecomunicaciones, así como salas comunales, bibliotecas, módulos culturales y otros.

Artículo 120.—**Propósitos.** En vista de la excesiva centralización de Instituciones y servicios comunales en el distrito central del cantón de Alajuela, y la carencia de estos servicios en los distritos y en las zonas residenciales ubicadas fuera del casco central, el PRU propone su descentralización para procurar que establecimientos institucionales, comunales y culturales, junto con el comercio, servicios y áreas verdes, formen los centros distritales y de barrios, de forma integral y jerarquizada.

Artículo 121.—**Jerarquización.** Al igual que el comercio y servicios, los usos institucionales se ubicarán en los centros urbanos y corredores de comercio y servicio, atendiendo el radio de acción de los mismos. Por ello, se tendrán áreas institucionales con rango: de Barrio, Distrital y Municipal.

Artículo 122.—**Usos conformes.** Los usos permitidos son los que presten los servicios institucionales y comunales, tales como centros educativos, de salud, seguridad, instituciones autónomas, municipales e instalaciones comunales y culturales, centros universitarios, cementerios, comercio menor y vivienda.

Artículo 123.—**Usos no permitidos.** Todos los usos no incluidos en la categoría de servicios institucionales y comunales.

Artículo 124.—**Usos condicionales.** Se permitirán también como usos condicionales restaurantes, sodas y servicios personales, instituciones bancarias e instalaciones recreativas y culturales como cines, teatros y servicios tecnológicos.

Artículo 125.—**Requisitos.** Son los establecidos para cada tipo de edificación establecidos en el Reglamento de Construcciones. La delimitación de la zona se indica en el Mapa del Uso del Suelo. Los requisitos mínimos para los lotes son iguales que para los centros y corredores adyacentes predominantes. Cuando lo indicado en el Mapa de Uso del Suelo conlleva acto de expropiación y este no se realiza, el uso potencial del terreno en cuestión, será el homólogo al uso de suelo adyacente de menor afectación para el administrado.

CAPÍTULO II

Artículo. 126.—Subzona de Control Especial, Centro Universitario (CECU)

- a) DELIMITACIÓN ESPACIAL. Se conserva un área en los alrededores del INCAE y de la Estación Experimental Fabio Baudrit en el sector de la Garita, para ser utilizada como el Centro Universitario de Alajuela, tal y como se indica en el plano de Zonificación del Uso del Suelo.
- b) PROPÓSITO. El propósito es el de la creación de un Centro Universitario en el cantón de Alajuela, reforzando el uso en el sector de la Garita, así como los usos complementarios de la actividad, bibliotecas, librerías, museos, instituciones de investigación, sodas, restaurantes, instalaciones deportivas y culturales, viviendas.
- c) USOS CONFORMES. Se permiten los usos relativos de la educación superior, es decir los centros universitarios con los usos complementarios, instituciones de investigación, instalaciones deportivas y culturales, sodas, restaurantes, servicios tecnológicos, hospedajes, fotocopiado, librería, lavandería, servicios turísticos y vivienda unifamiliar y multifamiliar. El uso predominante es el de las instalaciones de instituciones de Educación Superior.
- d) USOS NO PERMITIDOS. Todos excepto los enumerados como conformes.
- e) USOS CONDICIONALES. No se permiten usos condicionales.

Artículo 127.—**Requisitos.** Los requisitos serán establecidos por la Municipalidad en coordinación con la Dirección de Urbanismo del INVU, para cada caso especial.

En el caso de vivienda, se permitirá la vivienda unifamiliar y multifamiliar, con los siguientes requisitos:

Para la vivienda unifamiliar.

- | | |
|-------------------------|---|
| a) ÁREA MÍNIMA DEL LOTE | 2 500 m ² |
| b) FRENTE MÍNIMO | 40 metros |
| c) ALTURA MÁXIMA | 2 niveles, 7 metros, no incluye estructura de techo |
| d) COBERTURA MÁXIMA | 20 % |
| e) RETIROS | |
| · Frontal | 5 metros |
| · Posterior | 5 metros |
| · Laterales | 5 metros |
| f) DENSIDAD | 4 viviendas por hectárea. |

Para los proyectos residenciales en urbanizaciones y multifamiliares los requisitos son:

- | | |
|-------------------------|---|
| a) ÁREA MÍNIMA DEL LOTE | 5 000 m ² |
| b) FRENTE MÍNIMO | 50 metros |
| c) ALTURA MÁXIMA | 2 niveles, 7 metros, no incluye estructura de techo |

- | | |
|---------------------|--|
| d) COBERTURA MÁXIMA | 50% |
| e) RETIROS | |
| · Frontal | 5 metros |
| · Posterior | 5 metros |
| · Laterales | 5 metros |
| f) DENSIDAD | 10 viviendas por hectárea, en el caso de soluciones de dos niveles, la densidad aumenta a 20 condominios por hectárea, siempre y cuando se conserven los 10 condominios en el primera nivel. |

De no adquirirse los terrenos destinados para el Uso Institucional, por parte del Municipio o el estado, estas áreas pasaran a la categoría de la Subzona de Servicios Mixtos, respetando los requisitos de esta Subzona y su jerarquía según la localización.

CAPÍTULO III

Artículo 128.—**Subzona de Control Especial de Protección del Aeropuerto (ZPAE).** Comprende el área afectada por la Reglamentación del Aeropuerto Internacional Juan Santamaría.

Artículo 1A.—**Objetivo.** Crear un área de seguridad alrededor del Aeropuerto Internacional Juan Santamaría que sirva para proteger el funcionamiento adecuado del mismo y evitar que las poblaciones cercanas lo envuelvan, con peligro para ambos usos. La zona de seguridad se establece en los sectores A y B, denominados como conos de aproximación.

Artículo 2A.—**Variable.** Para esta zonificación se considera dos variables.

- Alturas
- Densidades parcelaria, de población y usos del suelo.

Artículo 3A.—**Zonificación.** El área de seguridad se ha dividido en las siguientes zonas.

1.1. Franja de pista. (Zona 1)

1.1.1. Definición. Es el área circundante a la pista definida por un rectángulo de 300 metros de lado por 3.132 de lado mayor centrado en los ejes principales de la pista.

1.1.2. Restricciones. No se permite ningún objeto fijo en dicha franja con excepción de las ayudas visuales requeridas para fines de navegación aérea, en los Segmento A, B.

1.1.3. Segmento A (Área de máxima seguridad)
Superficie trapezoidal con una base menor de 300 metros y una mayor de 750 metros, con una distancia entre ambas de 1500 metros sobre el eje longitudinal de la pista, en ambas cabeceras.

1.1.4. Segmento B
Superficie trapezoidal que da continuidad al segmento A por lo que tiene una base menor de 750 metros y una mayor de 990, con una distancia entre ambos de 800 metros sobre el eje longitudinal de la pista, en ambas cabeceras.

1.1.2. Superficie de transición: (Zonas 2N, 2S)
Superficie trapezoidal que se extienden a lo largo del borde de la franja de la pista y parte de la superficie de aproximación, limitadas en su base mayor por una línea paralela al borde de la franja de la pista.

1.1.3. Superficie de transición norte (Zona ZN)
La línea paralela al borde de la franja que constituye la base mayor del área trapezoidal, ubicada a 400 metros al norte del borde de la franja de la pista.

1.1.4. Superficie de transición sur: (Zona ZS)
La línea paralela al borde de la franja que constituye la base mayor del área trapezoidal, ubicada a 500 metros al sur del borde de la pista.

1.1.5. Superficie Horizontal Interna: (Zona 3)
Superficie cuya proyección sobre el uso de suelo, definida por dos semicírculos de 4 km de radio, con un centro a 60 metros de la cabecera de la pista y sobre la aproximación del eje de la pista, unidos por dos líneas. Se debe excluir de esta área la franja de pista, la superficie de aproximación.

1.1.6. Superficie cónica. (Zona 4)
Superficie cuya proyección horizontal está definida por dos semicírculos de 6 kilómetros de radio con centro a 60 metros de la cabecera y sobre la prolongación del eje de la pista unidos por dos líneas rectas, paralelas al eje longitudinal de la pista. Se deben excluir de esta área la franja de pista, la superficie de transición, la superficie de aproximación y la superficie horizontal interna, en las cuales se aplicarán las respectivas restricciones.

1.2 Restricciones. Para edificaciones mayores de dos pisos o altura mayor a 6 metros requiere de previo del visto bueno de la Dirección de Aviación Civil.

Artículo 4A.—Las edificaciones y urbanizaciones existentes se conservan, teniendo acceso a la regularización y titulación de propiedades, excepto aquellos usos considerados molestos y peligrosos para el

desempeño del Aeropuerto Internacional, aspecto a definir por Aviación Civil. Se permitirán reparaciones siempre y cuando cumplan con los requerimientos de altura de la Dirección de Aviación Civil.

Artículo 5A.—Se permitirá la construcción de parques, áreas recreativas, paseos peatonales y vías nuevas siempre y cuando funcionen como conformadores de los centros urbanos existentes, en las áreas de los conos de aproximación.

Artículo 6A.—Se permitirá la construcción de edificaciones de interés nacional y municipal, en los conos de aproximación del Aeropuerto, siempre y cuando se cuente con la aprobación de Aviación Civil, y sean declarados como de interés nacional o municipal.

Artículo 7A.—La altura de las edificaciones en las zonas de control del aeropuerto, señaladas por Aviación Civil, serán definidas por Aviación Civil, por tanto todo permiso de edificación en esa área, de una altura mayor a los seis metros, debe contar la aprobación de la Dirección de Aviación Civil.

Artículo 8A.—El uso de suelo se regirá por la Zonificación establecida por el Plan Regulador aprobado, tal y como se indica en el plano de Zonificación.

Artículo 9A.—En las Zonas A y B del cono del aeropuerto señaladas por la Dirección de Aviación Civil, se permitirán el uso industrial y comercial, las alturas deberán contar con la aprobación de la Dirección de Aviación Civil. Además, se permitirán las edificaciones construidas en el momento de entrada en vigencia del presente Plan.

TÍTULO XVII

Subzona Industrial (SZS)

CAPÍTULO I

Aspectos generales

Artículo 129.—**Delimitación espacial.** El Plan Regulador de Alajuela modifica en parte el Plan de Zonas Industriales de la GAM, mantiene su localización, a la vez que se establecen otras zonas pequeñas en los centros distritales. Las zonas industriales a establecer son las siguientes:

1. Subzona Industrial Central, estas áreas son las ubicadas en el Coyol y Ciruelas por un lado y las Zona Industrial ubicada en San Rafael.
2. Subzonas Industriales distritales, estas áreas son las ubicadas en los restantes distritos, sobre la base de áreas pequeñas que proporcionaran el servicio industrial en los distritos sobre la base de industria artesanal, liviana y talleres no contaminantes. En esta denominación se comprende la zona industrial ubicada en los segmentos A y B de los conos de aproximación del aeropuerto en soluciones que deben contar con la autorización de aviación civil y que sean industrias livianas y no contaminantes.
3. Subzona Industrial Especial, estas áreas se usaran como zonas mixtas en donde se permitirá la construcción de instalaciones industriales, comercio, oficinas, servicios tecnológicos, centro de información, hoteles, y vivienda multifamiliar.

Artículo 130.—**Propósito.** Permitir en el cantón las actividades de producción industrial no contaminante y ordenarlas en zonas específicas con el fin de proteger los otros usos del suelo. Esta zona funcionara con uso mixto en donde el uso predominante es el industrial, pero se permitirán uso recreativo, turístico, residencial y comercial.

Artículo 131.—**Requisitos para la Subzona Industrial Central.**

- | | |
|----------------------|---|
| 1) SUPERFICIE MÍNIMA | 1 000 m ² |
| 2) FRENTE DEL LOTE | 20 m |
| 3) ALTURA MÁXIMA | Coefficiente C = 1.0. |
| 4) COBERTURA MÁXIMA | 50% |
| 5) RETIROS | |
| a) Frontal | No menor de 6 m |
| b) Lateral | No menor de 6 metros |
| c) Posterior | 3 m, en edificios de hasta cinco metros de altura medidos desde el piso hasta el nivel del alero, aumentándose un metro por cada metro en exceso de la altura anterior. <i>Ver anexo N° 3 de este Reglamento.</i> |

La Subzona Industrial Central, contara en sus límites con otros usos, dentro de la misma Subzona con un área de amortiguamiento de 100 metros de ancho en todo él limite, en la cual se permitirán los usos complementarios a la industria, estos usos permitidos en esta área de amortiguamiento son:

- Restaurantes y sodas.
- Oficinas administrativas y bancarias.
- Hoteles.
- Industria liviana, no contaminante.
- Centros de acopio, de distribución y almacenamiento.
- Estacionamientos.
- Gasolineras.
- Áreas verdes.
- Servicios tecnológicos
- Parques tecnológicos.

Requisitos para las Subzonas Industriales Distritales

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| 1) SUPERFICIE MÍNIMA | 700 m ² |
| 2) FRENTE MÍNIMO DEL LOTE | 14 m |
| 3) ALTURA MÁXIMA | Coefficiente C = 1.0 |

- | | |
|------------------------|--|
| 4) COBERTURA MÁXIMA | 50% |
| 5) RETIROS | |
| a) Frontal | No menor de 6 metros |
| b) Lateral y Posterior | 3 m, en edificios de hasta cinco metros de altura, medidos desde el piso hasta el nivel del alero, aumentándose un metro en exceso de la altura anterior. Ver anexo N° 3 de este Reglamento. |

Requisitos para los demás usos permitidos en la Subzona Industrial Central y Distrital

Los requisitos para los demás usos permitidos en la zona industrial, serán los fijados para la Zona de Corredores Turísticos, Comerciales y de Proyectos especiales.

Usos permitidos para la Subzona Industrial Especial

Usos permitidos. Los usos permitidos en la Subzona industrial Especial son los siguientes:

- Industria
 - Comercio.
 - Oficinas.
 - Servicios tecnológicos.
 - Centros de información
- REQUISITOS.**

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1) SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE | 1 000 m ² |
| 2) FRENTE MÍNIMO DEL LOTE | 20 metros |
| 3) ALTURA | Coefficiente C = 1.0 |
| 4) COBERTURA MÁXIMA | 40% |
| 5) RETIROS | |
| a) Frontal | 6 metros mínimo |
| b) Lateral y Posterior | 5 metros mínimo en edificios de hasta 5 metros de altura, aumentándose 1 metro en el exceso de la altura anterior-ver anexo 3 de este Reglamento. |

Artículo 132.—**Lotes irregulares.** Se permitirán lotes irregulares con un frente menor al mínimo, siempre que tengan un acceso no menor de 6 metros y un 10% más de área que el mínimo estipulado para la zona.

Artículo 133.—**Estacionamientos.** Se exigirá un espacio de 18 metros cuadrados (3 por 6 metros) por cada 150 metros cuadrados de área construida, y un espacio para carga y descarga de 5 por 12 metros, si el área construida sobrepasa los 500 metros cuadrados; aumentándose un espacio por cada 500 metros cuadrados adicionales de área construida.

Artículo 134.—**Usos conformes.** Son los indicados en el Reglamento de Zonificación parcial de áreas Industriales en la Gran Área Metropolitana. De la lista del anexo N° 1 el numeral 17. También se permiten los usos turísticos como los hoteles, centros recreativos, culturales y todos los demás usos permitidos en la zona de corredores turísticos, comerciales y de proyectos especiales, así como el uso residencial unifamiliar y multifamiliar.

Artículo 135.—**Usos no permitidos.** De la lista del anexo 1 los numerales 3, del 16 al 18 el 20 y del 22 al 25.

Para el uso residencial unifamiliar y multifamiliar, uso también permitido en la Subzona industrial especial, los requisitos son:

- | | |
|------------------------|--|
| 1) ÁREA MÍNIMA DE LOTE | 10 000 metros cuadrados |
| 2) FRENTE MÍNIMO | 50 metros |
| 2) ALTURA | 7 metros, dos niveles, no incluye la altura de techos. |
| 3) COBERTURA | 50% |
| 4) DENSIDAD | 5 viviendas por hectárea, se permiten 10 viviendas por hectárea en soluciones de dos niveles, conservando únicamente las 5 viviendas en el primer nivel. |
| 5) RETIROS: | |
| a) Frontal | 10 metros |
| b) Posterior | 10 metros |
| c) Laterales | 5 metros |

Las zonas industriales ubicadas en los distritos excepto, las grandes zonas industriales de San Rafael, Ciruelas y El Coyol, se usarán exclusivamente para talleres mecánicos, de enderezado y pintura, talleres de ebanistería, de costura e industrias livianas y artesanales, no contaminantes, que no ocupen una área mayor de 350 m² de construcción. Las Zonas Industriales en los límites con otros usos deben contar en la propia zona con una área de amortiguamiento de 15 metros, área que no están sujetas a construcción.

En toda la Subzona industrial se permitirá la modalidad de condominio, en los usos permitidos, los cuales deben cumplir con los requisitos apuntados en cada una de la Subzonas industriales, así como los apuntados en la Ley de Planificación Urbana.

TÍTULO XVIII

Subzona de Transporte y Estacionamiento (SZTE)

CAPÍTULO I

Aspectos generales

Artículo 136.—**Propósito y delimitación espacial.** El propósito es el de reservar y utilizar áreas destinadas para terminales y paradas de buses, así como de estacionamientos a fin de ordenar el tráfico en el cantón, principalmente en el casco central.

Artículo 137.—**Usos conformes.** Los usos permitidos son las terminales y paradas de buses y los estacionamientos, así como las actividades complementarias, tales como sodas, restaurantes, oficinas.

Artículo 138.—**Usos no permitidos.** No se permitirán ningún tipo de uso que no esté especificado como uso conforme.

Artículo 139.—**Requisitos.**

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| 1) SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE | 600 m ² |
| 2) FRENTE MÍNIMO | 15 metros |
| 3) ALTURA | Coeficiente C = 1.25 |
| 4) COBERTURA MÁXIMA | 40% |
| 5) RETIROS | |
| a) Frontal | 5 metros |
| b) Posterior | 5 metros |
| c) Laterales | 3 metros |

TÍTULO XIX

Subzona de Almacenamiento y Talleres (SZAT)

CAPÍTULO I

Aspectos generales

Artículo 140.—**Propósito y delimitación espacial.** Es propósito es el de reservar y establecer áreas específicas para el almacenamiento la ubicación de todo tipo de talleres en el cantón. Estas zonas se ubican principalmente en el sector sur del casco central.

Artículo 141.—**Usos conformes.** Los usos conformes son los de bodega y talleres mecánicos, de hojalatería, de pintura, de plomería y otros talleres.

Artículo 142.—**Usos no permitidos.** No se permite ningún tipo de uso que no este estipulado como uso conforme.

Artículo 143.—**Requisitos.**

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| 1) SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE | 600 m ² |
| 2) FRENTE MÍNIMO | 15 metros |
| 3) ALTURA | Coeficiente C = 1.25 |
| 4) COBERTURA MÁXIMA | 40 % |
| 5) RETIROS | |
| a) Frontal | 5 metros |
| b) Posterior | 5 metros |
| c) Laterales | 3 metros |

TÍTULO XX

Zona de Corredores Turísticos, Comerciales y de Proyectos Especiales (ZCO)

CAPÍTULO I

Aspectos generales

Artículo 144.—**Propósitos y delimitación espacial.** El propósito es el de consolidar la tendencia del establecimiento de corredores turísticos, comerciales y de proyectos especiales en el cantón de Alajuela, con base en proyectos de baja cobertura y densidad. Estos corredores se ubican en la Garita, en la vía que va del Barrio San José a Atenas, el que sale de Fraijanes, al volcán Poás y el localizado Carrizal y Vara Blanca, tal y como se indica en el plano de Zonificación del Uso del Suelo.

Artículo 145.—**Usos conformes.** Los usos permitidos son todos los usos turísticos y comerciales, oficinas, hoteles, restaurantes, sodas, centros deportivos y culturales, sedes de organismos internacionales y nacionales, instituciones de investigaciones, centros de educación y salud, viveros, acuarios, mariposarios, zoológicos, estaciones de gasolina, supermercados, venta de vehículos y maquinaria agrícola, servicios tecnológicos y vivienda unifamiliar y multifamiliar de baja densidad y cobertura, en condominio y urbanizaciones. Estos usos son los predominantes.

Artículo 146.—**Usos existentes no conformes.** Los usos existentes no conformes son los usos existentes en el presente, que según la zonificación propuesta en la presente modificación, se contraponen a esta, en los cuales no se permitirán mejoras que no estén acorde con la zonificación propuesta.

Artículo 147.—**Usos condicionales.** No se permiten usos condicionales.

Artículo 148.—**Requisitos.**

- | | |
|-------------------------------|--|
| a) SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE | 5 000 m ² , en el caso de sodas y restaurantes, los lotes mínimos serán de 2 000 m ² . |
| b) FRENTE MÍNIMO | 50 metros, en el caso de sodas y restaurantes y comercio menor, el frente mínimo es de 25 metros. |

Los lotes catastrados que a la fecha de entrar en vigencia el presente Plan, conservarán el frente asignados en dichos planos catastrados.

- | | |
|--|--|
| c) ALTURA MÁXIMA | 3 niveles, 10.5 metros, no incluye estructura de techo. |
| d) COBERTURA MÁXIMA | 30 % |
| e) RETIROS | |
| a) Frontal | 10 metros |
| b) Posterior | 10 metros |
| c) Laterales | 5 metros |
| f) DENSIDAD. | En el caso de la vivienda unifamiliar y multifamiliar en condominio la densidad permitida es de 10 condominios por hectárea en un solo nivel, en soluciones de dos y tres niveles, la densidad será de 20 y 30 condominios por hectáreas correspondientemente, conservando siempre los 10 condominios en el primer nivel. Los lotes mínimos para el uso de la vivienda en las urbanizaciones o condominios serán de 750 m ² . Los retiros en los proyectos residenciales son: |
| a) Frontal | 5 metros |
| b) Posterior | 5 metros |
| c) Laterales | 3 metros |
| g) Los requisitos son válidos tanto para las urbanizaciones como para los condominios. | |

TÍTULO XXI

Zona Semiurbana

Artículo 149.—**Propósitos y delimitación espacial.** El propósito es el de alternar usos urbanos con usos agropecuarios, así como la cría y desarrollo de animales; esta zona tiene potencial para el desarrollo urbano, máxime en el futuro próximo, con la apertura de la autopista a Caldera.

Artículo 150.—**Usos conformes.** Los usos permitidos son los proyectos turísticos, centros de oficina, centros recreativos, centros deportivos y turísticos, centros de salud, centros de investigaciones, centros culturales, sedes de organismos internacionales y nacionales, centros educativos, mariposarios, zoológicos y vivienda de muy baja densidad.

Artículo 151.—**Usos existentes no conformes.** Los usos existentes no conformes son los usos existentes en el presente, que según la zonificación propuesta en la modificación presentada, se contraponen a esta, en estos casos no se permitirán mejoras que no estén acorde con la zonificación propuesta.

Artículo 152.—**Usos condicionales.** No se permitirán usos condicionales.

Artículo 153.—**Requisitos.**

- | | |
|---|--|
| a) ÁREA MÍNIMA DE LOTE | 2 500 m ² |
| b) FRENTE MÍNIMO DE LOTE | 40 metros |
| c) ALTURA MÁXIMA | 7 metros, no incluye la altura de la estructura del techo. |
| d) COBERTURA MÁXIMA | 20% |
| e) RETIROS | |
| a) frontal | 15 metros |
| b) posterior | 15 metros |
| c) laterales | 5 metros |
| f) Densidad, para el uso residencial, la densidad es de 4 viviendas por hectárea. | |
| g) En esta Zona se permite la parcela mínima productiva con un lote mínimo de 7 000 m ² de área, también se permite la servidumbre agrícola con un mínimo de 10 metros de ancho. La cobertura mínima permitida es del 15%. | |
| h) Los requisitos son válidos tanto para las urbanizaciones como para los condominios. | |

TÍTULO XXII

Normas Complementarias de Construcción

Las normas que siguen, complementan el Reglamento de Construcciones vigente a nivel nacional.

CAPÍTULO I

Demolición de edificios y obras en general en zonas de control especial

Artículo 154.—**Permisos de demolición.** Dado el valor patrimonio y arquitectónico existente en las Zonas de Control Especial, el requisito de permiso de demolición tendrá para estas zonas un alcance y control mayor que el que existe en otras. Ver artículo 197.

Artículo 155.—**Procedimiento.** El interesado debe llenar el formulario correspondiente y adjuntar:

- | |
|--|
| a) Nota donde se describa la situación existente. |
| b) Planos de anteproyecto arquitectónico que incluirán un fotomontaje reflejando la integración del nuevo edificio con el entorno. |
| c) Carta original emitida por el Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Histórico del Ministerio de Cultura, que haga constar que no hay declaratoria vigente, no hay expediente en trámite y no hay interés por el inmueble. |

Si no existe impedimento, el plazo para la resolución será el mismo que el descrito en el artículo 12.6.

Si hay impedimento quedará a criterio municipal la resolución.

Artículo 156.—**Requisitos para el permiso de demolición.** Toda solicitud de permiso previo de demolición deberá venir acompañada de:

- El plano catastrado.
- Foto del edificio a derribar.
- Breve descripción del área útil.
- Descripción de la construcción y actividad que se pretende desarrollar en el sitio, indicando el área aproximada a construir, número de pisos, el plan de financiamiento (con recursos propios o préstamo bancario), o en su defecto las razones técnico-estructurales que recomiendan la demolición para la seguridad pública. Debe cumplirse lo indicado en los artículos 169 y 171 de este Reglamento.

Artículo 157.—Cuando se otorgue el respectivo permiso de demolición, la Municipalidad hará entrega de un rótulo con la leyenda “PERMISO DE DEMOLICIÓN”, el cual deberá colocarse en un lugar visible en el sitio a demoler, por lo menos tres días antes de efectuarse el derribo del edificio y durante el transcurso del mismo.

Artículo 158.—**Denegación.** Un permiso de demolición puede ser denegado cuando sea evidente que el propietario no tenga prevista la construcción de un nuevo edificio, asimismo, cuando el edificio y el uso que se propone para sustituir el existente:

- No cumpla los requisitos establecidos para la zona, o el uso no sea conforme, las fachadas sean discordantes a las vecinas, no cumpla los requisitos de los Reglamentos vigentes concordantes o supletorios a este.
- Se plantee una construcción de menor calidad que la demolible. Los materiales y técnicas constructivas no sean las aprobadas por el Código Sísmico.
- No aumente el área útil, con respecto a la existente.
- Cuando el edificio no esté en peligro de derrumbe, previo estudio municipal.

Artículo 159.—Cuando un permiso de demolición sea denegado por no reunir todos o algunos de los requisitos, o el proyecto presente condiciones negativas, el propietario del inmueble deberá incluir las correcciones correspondientes en los planos, o bien, presentar nuevo plano anteproyecto para la resolución positiva. En todo caso, hasta que las deficiencias señaladas sean subsanadas, el permiso de demolición no se aprobará.

CAPÍTULO II

Calidad de la construcción y del diseño

Artículo 160.—**Diseño integral.** Los edificios deberán ser diseñados en forma integral. Las fachadas laterales ciegas y en colindancia, las fachadas posteriores, así como los techos y azoteas, recibirán igual atención que las fachadas principales, en cuanto a los acabados.

Artículo 161.—**Contexto.** En todo proyecto de nuevo edificio, de remodelación o restauración se deberán tomar en cuenta las características de los edificios que se encuentran a su alrededor, especialmente las alturas y líneas horizontales predominantes, las proporciones de columnas, puertas y ventanas, todo ello con el fin de establecer la unidad visual.

Artículo 162.—Todo edificio público o privado que se encuentre alrededor de un espacio abierto, como plaza o parque deberá tomar en cuenta la unidad total del conjunto al ser construido, remodelado, restaurado o pintado.

Artículo 163.—**Podio y arcadas.** En caso de edificaciones de más de cinco pisos de altura, se preferirá el uso de un “podio” que se integre a los edificios adyacentes o base conformada por los pisos bajos.

Artículo 164.—Los sectores que así sean definidos como zonas o áreas especiales, se protegerán para que no pierdan su alta calidad urbana, sus antejardines, sus estilos arquitectónicos característicos, y más bien, sigan funcionando como anclaje del buen urbanismo y pivote de la renovación urbana en sus alrededores.

CAPÍTULO III

Respeto al carácter histórico

Artículo 165.—**Relación moderno-histórico.** Todo edificio de estilo contemporáneo adyacente a edificaciones con estilos históricos, como colonial, neocolonial, victoriano, neoclásico, art nouveau, art deco, primer moderno, etc., deberá poner especial cuidado a su integración formal a los mismos.

Artículo 166.—**Puesta en valor de edificios históricos.** En la restauración o reciclaje de edificios de valor histórico-arquitectónico se deberán usar los elementos arquitectónicos tradicionales como techos inclinados, buhardillas, balustradas en el borde de los techos, balcones, guarniciones de puertas y ventanas y cualquier otro de importancia para tal fin, que se ajuste al estilo correspondiente.

CAPÍTULO IV

Otros aspectos urbanos

Artículo 167.—**Cortinas de acero.** Las cortinas de acero para protección de las fachadas en establecimientos comerciales deberán prever los mecanismos que permitan la visibilidad hacia el interior, entre una altura de 90 cm y 210 cm sobre el nivel de acera para el control de

la seguridad interna o permitir la visibilidad, al menos en un ochenta por ciento. Para su instalación, en todo caso se debe contar con el visto bueno de la Municipalidad. (Ver requisitos de Obra Menor artículo 12).

Artículo 168.—**Limpieza.** Todo edificio deberá disponer de una llave de cañería de fácil acceso para conectar una manguera y lavar las fachadas y aceras. Asimismo destinará un sitio protegido para dejar el depósito de basura mientras pasa el camión recolector, sin estorbar el paso de los peatones.

TÍTULO XXIII

Patrimonio histórico y cultural y ambiental

Artículo 169.—En los casos de demolición la declaratoria o trámite del decreto de que una edificación u obra tiene el carácter de Patrimonio Nacional, en cualquiera de las modalidades establecidas por el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes, implicará una imposibilidad total de demolición. Para cualquier restauración o remodelación, se debe contar con el V° B° del Centro de Investigación del Patrimonio del Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes previo cualquier permiso municipal. Los procedimientos serán los estipulados en la Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico N° 7555 y el artículo 12 de este Reglamento.

Artículo 170.—La Municipalidad velará porque las disposiciones antes mencionadas sean cumplidas dentro de su jurisdicción, en especial, cuando los inmuebles hayan sido declarados bienes patrimoniales, bajo cualquiera de las categorías establecidas.

Artículo 171.—La Municipalidad, por medio de su cuerpo de inspectores (Sec. Inspección Municipal), velará porque un edificio u obra declarada patrimonio histórico cultural no sea demolida, ampliada o restaurada por su propietario, sin disponer previamente del respectivo permiso de demolición, ampliación o remodelación extendido por las dependencias públicas correspondientes.

Artículo 172.—En el caso de ser declarado un edificio Patrimonio Histórico Nacional, el propietario está en la obligación de no negarse a la inspección por parte de la Sección de Inspección Urbana en el momento que sea necesario con el propósito de verificar que el edificio se encuentra en el mismo estado, en que se encontraba al momento de la declaratoria y que no ha sufrido modificaciones.

Artículo 173.—La Municipalidad sentará las bases para llevar a cabo un verdadero inventario del Patrimonio Histórico Cultural y Ambiental del cantón proponiendo cuales edificios y sitios de valor histórico cultural, paisajístico, ambiental y urbanístico deben ser protegidos.

Artículo 174.—Para proteger los sitios de valor histórico, cultural y ambiental, la Municipalidad, gestionará la recaudación de los fondos necesarios. Podrá establecer convenios con organismos internacionales, países amigos, fundaciones y con los propietarios de los edificios u obras, motivándolos para que ellos continúen con la preservación de estos sitios.

TÍTULO XXIV

Disposiciones especiales

CAPÍTULO I

Aspectos generales

Artículo 175.—Las construcciones, edificaciones y urbanizaciones existentes, que cuentan con los respectivos permisos y que no se encuentren estipuladas en la presente Zonificación de este Plan Regulador, conservaran el uso otorgado y todos los demás aspectos aprobados.

Artículo 176.—En los antejardines se pueden construir pérgolas, fuentes, bancas, esculturas u otro motivo ornamental, las tapias deben ser transparentes y preferiblemente conformadas con especies vegetales.

Artículo 177.—Los centros urbanos del cantón deben disponer de un mínimo del 10% del Área Institucional y Comunal, para el uso múltiple comunal (espacio urbano, múltiple comodín).

Artículo 178.—No se permite por ningún motivo la construcción en terrenos de más del 30% de pendiente, áreas inundables, deslizables, fallas geológicas principales, acuíferos, nacientes y sus áreas de protección, zonas boscosas, área de protección de ríos y quebradas o que presenten otros tipos de riesgo.

Artículo 179.—La Municipalidad creará comités en cada uno de los centros urbanos del cantón, los cuales promoverán un foro permanente de promoción y discusión de los alcances del Plan y de la problemática urbana en general, democratizando de esta manera el hecho urbano, construyendo los núcleos urbanos comunales, bajo la responsabilidad de toda la sociedad involucrada ya que la acción urbana es de todos y para todos.

Artículo 180.—Se podrán crear hitos urbanos en propiedades privadas y públicas, siempre y cuando cuenten con el visto bueno de la Municipalidad y el apoyo del comité del centro urbano respectivo.

Artículo 181.—Los elementos arquitectónicos o hitos urbanos ubicados en el cantón y que se constituyen en referentes de los centros urbanos, permanecerán como tales, aunque no cumplan con requerimientos establecidos en este Plan.

Artículo 182.—La Municipalidad de Alajuela, instituciones estatales y comunales deben comprar los terrenos destinados a parques, áreas verdes, zonas institucionales y comunales, para lo cual deben promover y negociar con los propietarios de los terrenos su adquisición,

aspecto de vital importancia para el futuro desarrollo del cantón. La ley otorga un año para la adquisición de los lotes mencionados, de no poder adquirir los terrenos el uso permitido en los mismos será el uso colindante asignado en este Plan, previo visto bueno de la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo del INVU.

Artículo 183.—El Plan Regulador indica las zonas donde se deben ubicar las instituciones estatales y comunales, aspecto que se debe respetar, cuando estas instituciones se establezcan en los centros poblados, así como convertir estos edificios públicos en hitos urbanos que identifiquen y conformen estos poblados, mediante un diseño adecuado.

Artículo 184.—Los urbanizadores deben respetar las áreas públicas, institucionales, comunales y verdes, señaladas en el Plan y los terrenos a ceder en áreas públicas y verdes deben integrarse a los centros de servicios, por lo que la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo, señalarán los terrenos a ceder, prevaleciendo el interés público, a fin de conformar estos centros de servicios.

Artículo 185.—Se permitirán las servidumbres urbanas en las Subzona de servicios mixtos comerciales, mixtos comerciales-residenciales y corredores urbanos municipales y distritales, siempre y cuando se reserve un área comunal de acuerdo con lo establecido en la Ley de Planificación Urbana, conformando unidades vecinales. Las servidumbres no excederán los 60 metros lineales de longitud y las 6 unidades habitacionales por servidumbre.

Artículo 186.—Toda segregación mayor de 2 500 m², en cualquier área urbana, debe ceder el 10 %, para los usos comunales y de zonas verdes, de mínimo del área a segregar.

Artículo 187.—Las urbanizaciones y proyectos consolidados que al poner en vigencia este Plan, que no se encuentren a derecho, preservarán el uso actual y serán sujetas a un análisis por parte del Municipio a fin de regularizarlos, siempre y cuando no se ubiquen en zona de peligrosidad, inundables, acuíferos y nacientes y se cumpla con los requerimientos de infraestructura requeridos por la Ley de Planificación Urbana.

Artículo 188.—Las construcciones permitidas en terrenos afectados por fallas geológicas, deben cumplir todo lo estipulado en el código sísmico y las recomendaciones del código de cimentación, y no deben exceder los dos pisos de altura. Se debe también contar con el visto bueno de la Comisión de Emergencia.

Artículo 189.—El estudio de impacto ambiental se solicitará en el caso de conjuntos habitacionales, en proyectos de 100 o más soluciones. En los conjuntos residenciales de menos de 100 soluciones, se requiere el visto bueno de SETENA y del Departamento de Gestión Ambiental de la Municipalidad.

Artículo 190.—Por ningún motivo se autorizarán segregaciones de lotes en proyectos urbanísticos ya aprobados.

Artículo 191.—En todos los proyectos habitacionales en el diseño de sitio se debe indicar las densidades y el uso unifamiliar y multifamiliar.

Artículo 192.—Las urbanizaciones deben ceder el 10%, del área de la finca a urbanizar, en áreas comunales, parques, parques infantiles en el área comprendida entre la Bernardo Soto y la denominada vía de circunvalación de Alajuela tal y como se indica en el plano de la Subzona Residencial.

Artículo 193.—Las fincas que se ubican en dos zonas del uso de suelo diferentes, el uso se puede extender en 200 metros, para cualesquiera de los dos usos que afecten dichos terrenos.

Artículo 194.—Las servidumbres urbanas o accesos a desarrollos comerciales y residenciales, se permitirán en las zonas de servicios mixtos y zona residencial de alta densidad únicamente. Las servidumbres agrícolas solo se permitirán en la zona agropecuaria.

Artículo 195.—Los proyectos a desarrollarse en las zonas de protección, agropecuaria, zonas aleañas a nacientes, las áreas de topografía del más del 30% de pendiente y semiurbana, deben presentar estudio de impacto ambiental y todos los requerimientos anotados en la Leyes Forestal, de Ambiente y de Planificación Urbana.

Artículo 196.—Constitución de la Comisión Intersectorial de Seguimiento del Plan Director Urbano.

El Concejo Municipal, con base en las potestades que le confiere el Código Municipal, artículo 4° y la Ley de Planificación Urbana, artículo 59, integrará una Comisión Especial, que actuará por un periodo igual de gestión del Concejo Municipal que la designe. Se propone para su denominación oficial la de "Comisión Intersectorial de Seguimiento del Plan Director Urbano de Alajuela".

Esta Comisión tendrá como función básica darle seguimiento, para lograr su implementación, a las propuestas de acciones y proyectos contenidos en el Plan y su respectiva promoción, mediante la acción concertada de diversas instituciones públicas y organismos sociales no gubernamentales, así como la sociedad civil en general.

En este sentido deberá establecerse mecanismos de concertación y coordinación, promover y divulgar proyectos, buscar fuentes de financiamiento y recursos y realizar cualquier otra acción orientada a lograr la ejecución de programas, acciones y proyectos del Plan.

Se propone la siguiente integración:

- 2 representantes del Concejo Municipal de Alajuela
- 1 miembro de la dependencia municipal responsable de la Planificación Urbana
- 1 representante de la Dirección de Urbanismo del INVU
- 3 representantes de la sociedad civil.

La Municipalidad creará comisión en cada uno de los distritos, para la promoción y seguimiento del Plan en sus respectivos distritos. Comisión formada por:

- 1 miembro del Concejo Municipal.
- 1 miembro de la Dirección de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad.
- 1 miembro del Consejo de Distrito.
- 4 miembros de la comunidad.

Artículo 197.—La Municipalidad de Alajuela, conformará una Dirección de Desarrollo y Control Urbano, para dar seguimiento y promoción al Plan Regulador, en la cual unificará los departamentos o direcciones de Urbanismo, Catastro, Control Constructivo y de Gestión Ambiental.

Artículo 198.—En las áreas aleañas a los acuíferos y acuitados, los permisos están sujetos a la presentación de los informes hidrológicos que se determinarán según el caso, principalmente de riesgos de contaminación. Las actividades a desarrollar quedarán sujetas a la presentación de los informes mencionados para su evaluación y la toma de decisiones respectiva. Las actividades son principalmente, la instalación de rellenos sanitarios (áreas de vertido y tratamiento de desechos sólidos) industrias de todo tipo, canteras, actividades pecuarias, uso y almacenamiento de productos químicos y agroquímicos, urbanizaciones, actividades agrícolas de todo tipo.

Artículo 199.—En el área regulada por el presente Plan Regulador, solo se permitirá la segregación de la modalidad de parcela mínima productiva, en la Zona Agropecuaria y la Zona Semiurbana, en lotes mínimo de 7 000 m² y con servidumbres de 10 metros como mínimo de ancho.

Transitorios

1. Posteriormente a la publicación y entrada en vigencia de este Reglamento, los proyectos aprobados tendrán una vigencia de hasta un año natural para iniciar su ejecución. De no ser así, el interesado debe tramitar la renovación correspondiente, si aún el proyecto es compatible con los requisitos de Zonificación; de lo contrario la licencia caducará.
2. Los anteproyectos que cuentan con un V° B° deben obtener el Certificado de Uso de Suelo, en los siguientes 90 días de entrado en vigencia este Reglamento. El mismo tendrá una vigencia de un año natural.
3. En el caso de la naciente Las Ánimas, ubicada en el sector oeste del centro de población del distrito San José, su radio se ajustará a lo establecido en el artículo 43 del presente Reglamento a partir del momento en que entre en operación el pozo de Las Ánimas.
4. Todo proyecto de urbanización o condominio, que se pretenda desarrollar en la minicuenca o área tributaria del alcantarillado pluvial de la cabecera del distrito San José, deberá construir su propia evacuación de aguas pluviales, sin que la misma llegue a constituir una carga hidráulica adicional al alcantarillado existente.

ANEXO N° 1

LISTA GENERAL DE USOS

- 1) Industria: peligrosa, insalubre e incómoda.
- 2) Cementerios de automóviles y depósitos de chatarra.
- 3) Aserraderos.
- 4) Grandes almacenes de depósito: general, fiscal, de contenedores y de furgones.
- 5) Depósitos de materiales de construcción.
- 6) Almacenes al por mayor.
- 7) Talleres de enderezado y pintura.
- 8) Talleres de forja, hojalatería y plomería.
- 9) Talleres mecánicos y de reparación de baterías.
- 10) Talleres de carpintería.
- 11) Estacionamiento de autobuses.
- 12) Centros de lavado en seco.
- 13) Grandes Bodegas (más de 150 m² de planta).
- 14) Estaciones de servicio y gasolineras.
- 15) Venta y exhibición de maquinaria e implementos agrícolas.
- 16) Clínicas de animales.
- 17) Vivienda.
- 18) Mercados.
- 19) Clubes nocturnos.
- 20) Terminales de buses.
- 21) Patios o edificios para estacionamiento público de automóviles.
- 22) Salones de baile y discotecas.
- 23) Hospitales.
- 24) Supermercados grandes. Más de 200 m² de área de planta.
- 25) Bares.
- 26) Venta de automóviles
- 27) Iglesias
- 28) Centros de Enseñanza (Superior, Secundaria o primaria).
- 29) Hoteles

ANEXO 2

USOS COMPLEMENTARIOS EN ZONA RESIDENCIAL

Uso	Área 50 m ²	Área 80 m ²	ZRMBD	ZRAD	ZRMMD	ZRBD	ZRMAD
ASILOS			X	X	X	X	X
VTA. SOUVENIRS		X	X	X	X	X	X
TIENDA SASTRERÍA Y ZAPATERÍA	X		X	X	X	X	X
LIBRERÍA Y BAZAR	X		X	X	X	X	X
JOYERÍA Y RELOJERÍA		X	X	X	X	X	X
CARNICERÍA *	X			X	X		X
PULPERÍA	X		X	X	X	X	
ABASTECEDOR		X	X	X	X	X	X
FARMACIA		X	X	X	X	X	X
OFICINAS PROFESIONALES SOLAMENTE MAD y AD.				X			X
				NO HAY RESTRICCIÓN			NO HAY
RESTRICCIÓN							
OFICINAS ADMINISTRATIVAS				DE ÁREA X			DE ÁREA X
				NO HAY RESTRICCIÓN			NO HAY
RESTRICCIÓN							
				DE ÁREA			DE ÁREA
ACUARIO	X		X	X	X	X	X
GUARDERÍA Y KÍNDER		X	X	X	X	X	X
SALA DE BELLEZA Y BARBERÍA	X		X	X	X	X	X
TDA. DE ALQUILER DE PELÍCULAS	X		X	X	X	X	X
VERDULERÍA, CERRAJERÍA, FLORISTERÍA	X	X	X	X	X	X	X

EL ÁREA AUXILIAR NO PODRÁ SOBREPASAR EL 25 % DE ÁREA DE TRABAJO PERMITIDA.

*NO ES PERMITIDA COMO ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y DEBERÁ CONDENAR MALOS OLORES, CONTAMINACIÓN SÓNICA.

EN AQUELLOS LOCALES DE 50 m² DEBERÁ PROVEER MÍNIMO DOS ESPACIOS DE PARQUEO Y EN LOS LOCALES DE 80 m² VER ART. 32 DEL REGLAMENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS VIALIDAD Y TRANSPORTE.



SECCIÓN SEGUNDA
REGLAMENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS
VIALIDAD Y TRANSPORTE
INTRODUCCIÓN

Deslinde de las competencias en el cantón de Alajuela

Los caminos públicos según su función se clasificarán en Red Vial Nacional y Red Vial Cantonal. Corresponde al MOPT, según los requisitos del artículo 3 de la Ley General de Caminos Públicos y de los que determine el Poder Ejecutivo y en acuerdo con la Municipalidad del cantón de Alajuela, definir la Red Vial Nacional vía decreto.

Es competencia de la Municipalidad el uso racional de las vías públicas de la Red Cantonal y dictar las medidas necesarias tendientes a lograr que el espacio público ofrezca seguridad, salubridad, comodidad y belleza, por lo cual resolverá: dictar los alineamientos en las vías, concesionar los permisos de ocupación de la vía pública con el mobiliario urbano (casetas, bancas, basureros, casetas de teléfonos públicos, árboles, etc.), nomenclatura, mensajes publicitarios, obras provisionales, ferias y espectáculos públicos.

TÍTULO I
CAPÍTULO I

Objetivos

Un adecuado sistema vial asegura la funcionalidad de la ciudad, encauzando los flujos motorizados, de acuerdo a las necesidades de viajes y minimizando al máximo las molestias a los residentes de los barrios. Los objetivos de reglamentar la vialidad y el transporte son:

- a) Lograr una relación directa entre el sistema vial y los diferentes usos del suelo, establecidos en el PLAN REGULADOR URBANO, para mejorar la movilidad en cada una de las zonas del cantón.
- b) Integrar las diferentes partes del sistema en forma eficiente y compatibilizar los intereses de todos sus usuarios: peatones, transporte público, transporte privado, etc.
- c) Jerarquizar las vías para coadyuvar a tal eficiencia respetando los derechos de cada uno de sus usuarios.

TÍTULO II

Reglamentación general del cantón

Las normas para las vías en lo que respecta a sus características de diseño que se presentan a continuación estarán sujetas a la aprobación del MOPT.

CAPÍTULO I
Vías primarias

Artículo 1°—**Definición.** Son aquellas que interconectan las principales carreteras nacionales dentro del Gran Área Metropolitana y sirven de enlace dentro del cantón, principalmente entre los centros urbanos del Municipio, aeropuerto, zonas industriales y corredor turístico.

Artículo 2°—**Derecho de vía.** Tendrán un derecho de vía entre treinta y cincuenta metros, con cuatro o seis carriles de tres metros con setenta y cinco centímetros cada uno y dos calles marginales con una calzada de siete metros. Debe reservarse un carril en cada sentido para el paso del transporte público masivo.

Artículo 3°—**Velocidad.** Constituirán las vías de más alta velocidad urbana: entre sesenta y ochenta kilómetros por hora, velocidad de diseño que se usará para el cálculo de las características técnicas de la vía. Se caracterizan por un elevado tráfico.

CAPÍTULO II
Vías secundarias

Artículo 4°—**Definición.** Son aquellas que sirven de enlace entre los principales centros urbanos del cantón, no servidos por las vías primarias.

Artículo 5°—**Derecho de vía.** Este oscilará entre veinte y treinta metros.

Artículo 6°—**Carriles y aceras.** Tendrán cuatro carriles de tres metros con setenta y cinco centímetros cada uno, cuando los derechos de vía sean de veinte metros; en el caso de tener derecho de vía de treinta metros se agregan dos marginales. Tendrán aceras de 3,00 m de ancho mínimo. El resto del derecho de vía, se usará en zonas verdes.

Artículo 7°—**Velocidades.** Estas carreteras tendrán velocidades de diseño que oscilarán entre los cincuenta y sesenta kilómetros por hora.

CAPÍTULO III
Vías terciarias

Artículo 8°—**Definición.** 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 distritos).

Artículo 9°—**Derecho de vía.** El derecho de vía oscilará entre catorce y veinte metros.

Artículo 10.—**Carriles y aceras.** Tendrán cuatro carriles de tres metros con cincuenta centímetros cada uno, cuando la vía mida veinte metros, y dos carriles del mismo ancho cuando la vía tenga un derecho de catorce metros. Las aceras tendrán 3 m de ancho como mínimo, quedando el resto del derecho de vía como zona verde.

Artículo 11.—**Velocidades.** En estas vías la velocidad de diseño oscilará entre treinta y cuarenta kilómetros por hora.

CAPÍTULO IV

Vías locales

Artículo 12.—**Definición.** Son aquellas vías que sirven para canalizar el tránsito entre las diferentes actividades urbanas y son las que definen la estructura vial de los centros urbanos.

Artículo 13.—**Derecho de vía.** Tendrán un derecho de vía entre diez y catorce metros.

Artículo 14.—**Carriles y aceras.** Tendrán dos carriles de tres metros con cincuenta centímetros cada uno. Las aceras tendrán 2,5 m de ancho como mínimo.

Artículo 15.—**Velocidad.** Serán las vías de tránsito regulado con velocidades de diseño que oscilarán entre treinta y cuarenta kilómetros por hora.

Artículo 15 a.—**Derechos de vía.** Los derechos de vías actuales se conservarán independientemente de la jerarquía señalada en el presente Plan, en la vialidad propuesta.

Artículo 15 b.—**Vía férrea.** El Plan propone la rehabilitación de la vía férrea entre la población de Turrúcares y el centro de la ciudad de Alajuela, con el objetivo de instalar un sistema de transporte masivo con base en trenes que unan a Turrúcares, Ciruelas, San Antonio con el centro de la ciudad de Alajuela, que funcione como un corredor de transporte, paralelo al sistema de transporte masivo; en el derecho de vía de la vía férrea se propone la creación de un ciclo vía.

TÍTULO III

CAPÍTULO I

Vías peatonales

Artículo 16.—**Definición.** Son aquellas que servirán exclusivamente o preferiblemente para canalizar los flujos peatonales.

Artículo 17.—**Diseño.** Estas vías, según su ubicación y la magnitud de los flujos peatonales, deben dar la posibilidad de realizar recorridos peatonales a cubierto y contar con el correspondiente mobiliario urbano.

TÍTULO IV

Estacionamientos

CAPÍTULO I

Generalidades

Artículo 18.—**Tipos de estacionamientos.** Se distinguen los siguientes tipos de estacionamientos:

- a) ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS. Son los que están abiertos para cualquier conductor. Para su funcionamiento es necesaria la patente municipal.
- b) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS. Son los de uso exclusivo por parte de ciertos establecimientos o instituciones, para sus clientes o empleados.

Artículo 19.—**Parqueos.** Son los estacionamientos públicos o privados abiertos, sin techar.

Artículo 20.—**Garajes.** Son estacionamientos públicos o privados cerrados y cubiertos.

Artículo 21.—**Número de espacios y normas de diseño.** Para cada establecimiento o institución, serán los que define el Reglamento de Construcciones en el Cap. XVIII. Sobre espacios de estacionamientos, excepto en lo que corresponde a establecimientos comerciales, oficinas particulares, almacenes y bodegas. (Ver tabla). Las normas de diseño y operación están definidas por el Reglamento para la Regulación de Estacionamientos Públicos del MOPT.

NÚMERO DE ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTOS

(COMPLEMENTO AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES)

Zonas urbanas	Industria comercio	Centro antiguo	Z.C.E.	Mixto residencial comercial
Usos	Residen. y servicios			
Comercio Servicios 1	1 c/50 m ²	1 c/50 m ²	1 c/50 m ²	
Comercio Servicios 2	Mínimo 3	Mínimo 3	Mínimo 3	Mínimo 3
Comercio Servicios 3	Mínimo 2	Mínimo 2	Mínimo 2	Mínimo 2
Comercio Servicios 4	Mínimo 1	Mínimo 1	Mínimo 1	Mínimo 1
Almacenes y Bodegas	1 c/100 m ²			1 c/100 m ²
Oficina Particulares profesionales	2 min. 1 c/50 m ²			
Usos complementarios	2 min. 1 c/50 m ²			

Comercio y Servicios 1	construcciones > 200 m ²
Comercio y Servicios 2	> 100 < 200 m ²
Comercio y Servicios 3	> 50 < 100 m ²
Comercio y Servicios 4	menor o igual 50 m ²

En caso de solicitudes para construir estacionamientos o parqueos públicos en las áreas residenciales, donde la necesidad de dicha actividad sea palpable; la Dirección de Urbanismo, previo estudio de factibilidad, emitirá criterio para aprobación o negación del uso del suelo, así mismo para la cantidad de espacios dispuestos.

Artículo 22.—**Accesos y retiros.** En ninguna zona se permitirán accesos de estacionamientos a menos de quince metros (15 m) de la esquina. En lotes esquineros el acceso, siempre que este se permita de acuerdo con la norma anterior, deberá hacerse sobre la vía menos congestionada. En los estacionamientos se exige el antejardín igual que para las construcciones. Las gasolineras y estaciones de servicio deberán respetar el antejardín y la norma para los accesos.

Artículo 23.—**Estacionamiento frontal.** Para la construcción de espacios de estacionamiento frontal, se permitirá usar como máximo un ancho correspondiente a dos tercios (2/3) del frente del lote y no menor de 3 metros (3 m), manteniendo el resto como zona verde, protegida esta última por alguna barrera física que impida claramente su uso como estacionamiento. Cuando el número de espacios, con dimensiones mínimas de 2,5 m x 6 m sea mayor de tres, se deberán hacer grupos separados entre sí por zonas verdes de 1,5 m como mínimo. Cuando se trata de una nueva construcción, los espacios o grupos de espacios de estacionamientos deberán estar incluidos en los planos constructivos.

En el caso de remodelación, o cambio de jardines a estacionamientos se deberá solicitar el permiso municipal de construcción correspondiente, presentando un croquis anotado, con la ubicación exacta y firmado por un profesional responsable.

Bajo ninguna circunstancia se permite el uso de los espacios de acera para estacionamiento. Cuando el edificio sobrepase de 6 estacionamientos deberá indicarse claramente la entrada, que será no menor a 1,5 m de ancho.

Debe de marcarse claramente la separación entre los espacios de estacionamiento y la acera, con línea pintada en el pavimento de color blanco.

La construcción de cocheras en antejardines está regulada en el artículo 34 del Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo.

TÍTULO V

Terminales de transporte público

CAPÍTULO I

Objetivos

Artículo 24.—Descongestionar la parte central de Alajuela de la presencia de autobuses y sus paradas, brindando con ello, más realce al tránsito peatonal lugares de recreo y a la actividad comercial y de servicios comunales e institucionales que ahí se prestan, en un ambiente más sano y de mayor seguridad al peatón.

Artículo 25.—Para ello, la Municipalidad de Alajuela y el MOPT, conforme lo dispone en el Mapa de Vialidad y Transporte, habilitarán aquellas áreas de dominio público o privado que aparecen reservadas a tal fin.

Artículo 26.—El tránsito de autobuses será restringido en el Centro Antiguo en un radio de aproximadamente quinientos metros, transitando estos por las denominadas calles anchas, avenidas 10 y 9 y calles 9 y 12.

Artículo 27.—Mientras el proyecto del Plan Regulador no sea materializado, todo seguirá funcionando como hasta la fecha, y serán las autoridades del MOPT y la Municipalidad, quienes continuarán dictando las directrices sobre el transporte urbano remunerado de personas. Pudiéndose utilizar temporalmente el estudio de vialidad y transporte, elaborado por la Municipalidad de Alajuela.

CAPÍTULO II

Requisitos

Artículo 28.—**Tipos de terminales.** Se distinguen los siguientes tipos de terminales:

- TERMINALES URBANAS (T.U.). Son las terminales de las rutas del transporte público que operan dentro del centro de la ciudad de Alajuela.
- TERMINALES INTERDISTRITALES (T.I.D). Son las terminales de las rutas de transporte público que operan dentro del cantón, localizadas en las cabeceras de distrito.
- TERMINALES LOCALES (TL). Son las terminales de las rutas del transporte público que enlazan los barrios con las cabeceras de distritos y la ciudad de Alajuela.
- TERMINALES REGIONALES (TR). Son las terminales de las rutas de transporte público que enlazan los diferentes núcleos urbanos del país con el cantón de Alajuela y el Gran Área Metropolitana.
- TERMINAL FERROVIARIA. (TF). Estas terminales son para el transporte masivo urbano por vía férrea, se ubican una en Turrúcares y la otra en el sector de Montecillos en el centro de la ciudad.

Artículo 29.—**Ubicación espacial.** Los terrenos específicos para la ubicación de terminales serán analizados por la Municipalidad y el MOPT en su momento. Estudio que debe ser realizado y completado en una segunda etapa del Plan. Por el momento se localiza una terminal urbana en el sector oeste del casco central. Esta terminal recibirá y distribuirá los flujos del transporte público que salgan y lleguen al centro de la ciudad desde los distintos puntos del cantón. La otra terminal urbana se ubica al sur del casco central, sobre la avenida 10. Esta terminal recibirá los flujos del transporte público proveniente de núcleos urbanos fuera del cantón.

En los distritos y barrios se construirán terminales y paradas de buses en las zonas institucionales y comunales, aspecto a determinar en la segunda etapa del Plan.

La Terminal Regional se ubicará en los alrededores del Aeropuerto, propiamente en el sector este del mismo, sitio a determinar específicamente posteriormente con un estudio específico. El propósito es de establecer una terminal múltiple en este sector que coadyuve a ordenar el tráfico del cantón y del Gran Área Metropolitana.

La terminal ferroviaria del sistema de transporte masivo se ubicará en Turrúcares y el sector de Montecillos en el centro de Alajuela.

Con la instalación de las terminales se pretende en una primera instancia ordenar el transporte público en el cantón, en la base de establecer en primer término un corredor de transporte masivo con base en el ferrocarril, que comunique al sector de Turrúcares con el centro de Alajuela, funcionando como un gran colector corredor de transporte en ese sector.

Estas propuestas son las primeras que irán conformando un sistema integral del transporte público en el cantón, el cual se ira implementando conforme se desarrollen las vías propuesta, como son la creación de otros corredores de transporte masivo sobre la vialidad primaria, que funcionarán como grandes colectores y el sistema integral de alimentadores sobre la vialidad secundaria y primaria.

Artículo 30.—**Diseño de las terminales.** En el presente Reglamento, las terminales se conceptúan no solamente como los sitios de abordaje y desabordaje del transporte público, sino como núcleos incentivadores del desarrollo de actividades urbanas en las zonas de su ubicación. Por lo anterior, su diseño debe buscar la formación de un centro urbano polifuncional de alta densidad y con posibilidades de su futuro crecimiento.

Artículo 31.—**Componentes mínimos de las terminales.** Las terminales deben contar con las siguientes facilidades mínimas, previendo su ampliación futura para lograr la polifuncionalidad mencionada en el artículo anterior:

- Área para estacionamiento y maniobras de las unidades de transporte de acuerdo con el volumen esperado de servicio.
- Áreas de andenes o aceras para abordaje de acuerdo con la cantidad estimada de pasajeros.
- Área de espera para los pasajeros, con la ubicación de servicios mínimos información, servicios sanitarios, bancas, venta de tickets, teléfonos, etc., de acuerdo con el tipo de terminales.

TÍTULO VI

Ocupación y embellecimiento de las vías públicas

CAPÍTULO I

Generalidades

Artículo 32.—**Propiedad de las vías.** Son propiedad pública los terrenos ocupados por carreteras y caminos públicos. Todo terreno que en los planos existentes de la Municipalidad, o en el Archivo de la Dirección General de Obras Públicas, o el de la Dirección General de Caminos, o en el Catastro, o en cualquier otro archivo museo o biblioteca pública, aparezca como vía pública, se presumirá que tiene la calidad de tal, salvo prueba plena en contra, que deberá rendir aquel que afirme que el terreno en cuestión es de propiedad particular o pretenda tener algún derecho exclusivo a su uso. Mientras no se pronuncie sentencia ejecutoria que así lo declare, nadie podrá impedir o estorbar el uso público del terreno de que se trate. (Artículo 7 de la Ley de Construcciones).

Artículo 33.—**Ocupación de la vía.** En las vías de su administración, la Municipalidad podrá otorgar permisos temporales y revocables (vía acuerdo del Concejo) para aprovechar las vías públicas con determinados fines, privados y de lucro (art. 6° de la Ley de Construcciones), autorizar la construcción en la línea de propiedad cuando sea imposible respetar los retiros, en general, dictar y controlar todo lo relacionado con la seguridad, comodidad y belleza en las vías. La ocupación de la vía sólo podrá autorizarse mediante el pago de tasa especial que fije el Concejo Municipal para cada tipo de ocupación. Para cada uno de los casos la DIDECU elaborará un manual de criterios, según sea necesario y que acompañará el acuerdo municipal.

Artículo 34.—**Pago por ocupación de la vía.** Se cobrará una Renta Anual sobre el valor del terreno, por la ocupación de la vía pública con fines privados y de lucro, la cual se establece de acuerdo a la tasa pasiva de interés a seis meses plazo vigente en el Sistema Bancario Nacional en enero de cada año, más un diez por ciento de utilidad para el desarrollo.

En caso de ocupación de la vía pública para fines de interés social se cobrará una Renta Anual sobre el valor del terreno de un 12%.

El valor del metro cuadrado del terreno se establecerá de acuerdo a los datos de Departamento de Catastro Multifuncional. Dicho pago se realizará trimestralmente en las cajas de la Municipalidad de Alajuela.

Artículo 35.—**Rescisión del permiso de ocupación.** Es deber del propietario hacer el pago correspondiente a su debido tiempo. De no ser así, pasados cinco días de la fecha de vencimiento, la Sección de Inspección Urbana procederá a la clausura y se rescindiré el permiso. Así mismo se rescindiré el permiso de ocupación de la vía pública en caso de incumplimiento de este Reglamento y otros Reglamentos Municipales existentes.

CAPÍTULO II

Obras en el espacio público

Artículo 36.—**Cercas en lotes baldíos.** Todo solar no ocupado, que linde con vía pública, se cercará con malla tipo ciclón, malla vegetal, alambre liso o similar. No se debe usar alambre de púas o similar, deberá cercarse hasta una altura de dos metros como mínimo (art. 26 de la Ley de Construcciones).

Artículo 37.—**Aceras.** Es obligación del propietario construir aceras, o reconstruir las existentes frente a sus predios, con los materiales que indique la Municipalidad, en el permiso respectivo debe indicarse. 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 desde el cordón del caño con una longitud máxima de 50 cm. Los desniveles que se generan en los costados también deberán resolverse con rampas de pendiente no mayor a un 30% de que tiene la acera.

Artículo 38.—**Cajas y pozos de registro.** Deben de cumplir con los siguientes lineamientos:

- Por todos sus lados no sobrepasarán el nivel final de la superficie de rodamiento o circulación.
- La tapa de la caja o pozo debe ser de un material antideslizante y deberá soportar las cargas sin que se produzcan vibraciones y/o hundimientos.
- La junta de construcción entre la tapa y la superficie de acera o calzada, debe ser mínima. En caso del uso de rejillas para ventilación o registro, la separación entre barrotes no será mayor a 12 mm.

Artículo 39.—**Rampas para discapacitados.** En espacios públicos, aceras, parques, calles, puentes peatonales, plazas y otros deberán obligatoriamente construirse rampas para acceso a discapacitados las cuales deberán tramitar permiso municipal para su construcción.

La inclinación máxima de las rampas será de 1:12 con largo máximo de 1 m y 1:8 cuando sobrepase 1 m pero sea menor a 3 m. En caso contrario deben hacerse descansos de 1,2 m de largo como mínimo. El ancho mínimo de la rampa será de 90 cm.

La rampa debe acompañarse con una barandilla normal a una altura de 90 cm para personas no discapacitadas, o para los que usan bastón, y barandilla adicional a altura de 75 cm.

En los cruces con semáforo este último tendrá la duración de la luz en verde, necesaria para que las personas débiles y con silla de ruedas puedan cruzar la calle con seguridad (1 metro por segundo). En caso necesario deben preverse las isletas a media calle de 1,2 m por 1,5 m como mínimo.

Artículo 40.—**Gradas en espacios públicos.** Su ancho mínimo libre será de 90 cm, con barandilla obligatoria de 90 cm de alto en casos de más de 3 gradas, y firmemente asegurada contra carga lateral, con contrahuella de 14 cm como máximo y huella de 32 cm, como mínimo. Son recomendables los colores contrastantes en contra huella y huella y material diferente para el piso de aproximación a las escaleras desde una distancia de 1,2 m.

Las escaleras de menos de 2 gradas, en las vías públicas, no se permiten.

Artículo 41.—**Barreras de seguridad.** Para la instalación de postes u otros obstáculos para impedir la entrada de vehículos a la acera, parques o jardines, se solicita el permiso de la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad. En este caso debe preverse un paso a través del obstáculo de 1,0 m mínimo para las sillas de ruedas.

Artículo 42.—**Vallas y verjas.** En la línea de la propiedad del frente y de ambos lados laterales del antejardín no se podrán construir vallas sólidas con una altura mayor a un metro (1,0 m) sobre el nivel de acera. Por sobre esta altura se podrá continuar únicamente con verjas, mallas o rejas, que permitan una visibilidad a través, del 80% de su superficie, por lo menos.

En estas disposiciones no se incluyen los muros de retención (art. IV.10 del Reglamento de Construcciones).

Artículo 43.—**Arborización de las calles y mobiliario urbano.** Para sembrar árboles o instalar cualquier tipo de mobiliario urbano (bancas, basureros, casetas telefónicas, postes de alumbrado, pasamanos, barreras de protección, etc.), en los espacios públicos, la Dirección de Desarrollo y Control Urbano hará un estudio en cada caso, basándose en los siguientes lineamientos:

- El paso libre entre la línea de propiedad y el elemento a instalar no puede ser menor de 1,5 m.
- En las esquinas debe respetarse un retiro de 8 m para cualquier instalación. En caso de instalarse kioscos de venta esta distancia será 15 m mínimo.
- La separación entre el cordón de caño y el mobiliario no será menor a 0,50 m. La misma separación regirá para el cordón de caño y el hoyo del árbol, la dimensión mínima del hoyo será de 30 cm de lado o de diámetro.
- En el Centro Cantonal de Comercio y Servicio, para todos los casos anteriores debe tomarse en cuenta la obligatoriedad de construir alero, toldo o marquesina.

Artículo 44.—**Rotura de pavimento.** La rotura de pavimento en la vía pública local para la ejecución de obras públicas o privadas requiere licencia de la Municipalidad, quien fijará en cada caso las condiciones bajo las cuales la conceda. El solicitante de la licencia de rotura en las calles locales estará obligado a ejecutar la reparación correspondiente y para garantizarlo deberá depositar, en la Tesorería de la Municipalidad el valor correspondiente a la reparación (con base en artículo III.9 y IV.16 del Reglamento de Construcciones, INVU, y art. 12 de la Ley de Construcciones).

Artículo 45.—**Instalaciones provisionales, materiales y escombros 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 locales, es obligatorio obtener la autorización municipal: de la Dirección de Urbanismo. Para los demás casos será necesaria la aprobación del Concejo Municipal, previo V° B° de la Dirección de Tránsito del MOPT. Al no cumplirse estas disposiciones, la Municipalidad procederá a la suspensión de la construcción y la eliminación del obstáculo, reintegrando el propietario el valor de este trabajo. Además será castigado con tres a treinta días multa el que obstruyere o en alguna forma dificultare el tránsito en las vías públicas o en sus aceras, con materiales, escombros, o cualesquiera otros objetos o las cruzare con vigas, alambres o casos análogos, (art. 400 inciso 2 del Código Penal).

Artículo 46.—**Canoas y bajantes.** No se permitirá caída libre de aguas pluviales sobre la vía pública, debiendo disponerse para tal efecto los bajantes pluviales desde techos, balcones, voladizos y cualquier otro saliente. (Art. III.17 del Reglamento de Construcciones del INVU).

CAPÍTULO III

Elementos salientes

Artículo 47.—**Altura de los elementos salientes.** Todo elemento estructural arquitectónico, de sombra, o de publicidad, debe estar situado a altura mínima de tres metros (3 m), no podrán sobresalir de la línea de construcción oficial.

Artículo 48.—**Los elementos salientes en construcciones.** Los elementos arquitectónicos, que estén integrados al perfil de la fachada (columna, viga, guarniciones, banquetas, cornisas, así como rejas y bajantes), podrán salir de la línea de construcción hasta 10 cm.

Artículo 49.—**Aleros, marquesinas, toldos.** Es obligatoria en la zona, la construcción de un alero, toldo o marquesina con precinta (parte frontal). Su ancho hacia la calle será igual al ancho de la acera, menos 0,5 m. En las calles peatonales el ancho será único, igual a 2 m. La separación mínima entre el nivel de acera y el borde inferior de estos elementos será igual a tres metros (3 m). Para las calles con pendiente se permitirá, previo estudio, la altura mínima de 2,4 m y máxima de 3,4m. Rige para las construcciones donde coinciden la línea de propiedad y la línea de construcción.

TÍTULO VII

Vialidad existente

Artículo 50.—Las calles existentes que no forman parte de la vialidad oficial del Plan Regulador, marcada en el plano de la Vialidad, deben ser sometidas a un análisis por parte de la Municipalidad, la cual definirá la condición de dichas vías. La Municipalidad definirá este aspecto basándose en el artículo II.2.2 del capítulo II fraccionamiento del reglamento para el control nacional de fraccionamiento y urbanizaciones y el Capítulo sexto de la ley de planificación y renovación urbana.

TÍTULO VIII

Publicidad exterior

Artículo 51.—Los rótulos en el área regulada por el presente Plan, se reglamentarán por el reglamento de Publicidad aprobado de la Municipalidad de Alajuela.

DIRECCIÓN DE URBANISMO INVU

MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA

Equipo Dirección de Urbanismo

Héctor Chavarría C.	Coordinador del Plan
Laura Bonilla S.	Asistente de la Dirección
Sergio Barrantes	Analista Físico
José Hernán Mora	Digitalizador
Marta Robles	Asesora Legal
Francisco Mora P.	Director de Urbanismo
Presidente ejecutivo del INVU	Lic. Ángelo Altamura C.

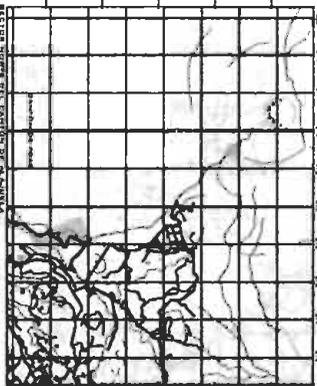
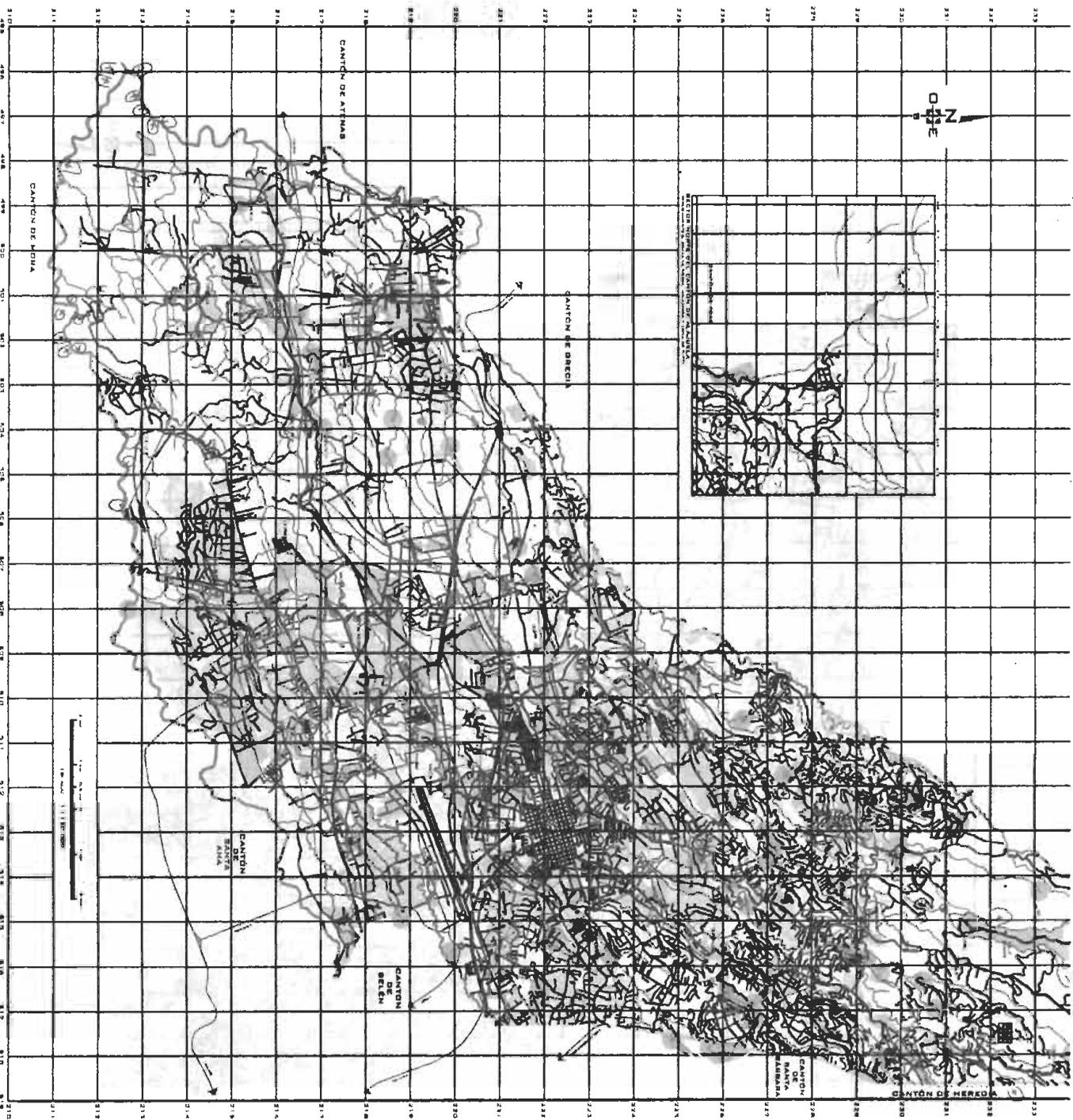
Equipo de la Municipalidad de la Alajuela

Comisión del Plan Regulador de Alajuela

Prof. Marta Meneses Pérez	Ing. Gerardo Villegas
Ing German Arce Jiménez	Arq. José Manuel Salazar Sánchez
Arq. Sergio Erick Ardón Ramírez	Ing. Paúl Agustín Soto
Escultor Edgar Zúñiga Jiménez	Oscar Coto Alfaro
Contador Abel Viquez Fuentes	Ing. Jorge Mario Álvarez Fuentes
Lic Juan Luis Cantillano	Ing. William González
Ing Félix Angulo Marques	Ing. Juan Manuel Castro Alfaro
Lic Cecilia Aguilar Lara	Hidrólogo Jose William Pérez

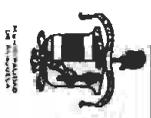
Alcalde de Alajuela — Lic. Fabio Molina Rojas

MAPA DE ZONIFICACIÓN Y VIALIDAD PROPUESTA



SIMBOLOGÍA

000	Carretera Nacional
---	Carretera Provincial
---	Carretera Cantonal
---	Carretera Municipal
---	Carretera Comunal
---	Carretera Privada
---	Carretera de Fomento
---	Carretera de Mantenimiento
---	Carretera de Emergencia
---	Carretera de Servicio
---	Carretera de Recreo
---	Carretera de Turismo
---	Carretera de Comercio
---	Carretera de Industria
---	Carretera de Agricultura
---	Carretera de Ganadería
---	Carretera de Pesca
---	Carretera de Minería
---	Carretera de Energía
---	Carretera de Telecomunicaciones
---	Carretera de Transportación
---	Carretera de Mantenimiento
---	Carretera de Emergencia
---	Carretera de Servicio
---	Carretera de Recreo
---	Carretera de Turismo
---	Carretera de Comercio
---	Carretera de Industria
---	Carretera de Agricultura
---	Carretera de Ganadería
---	Carretera de Pesca
---	Carretera de Minería
---	Carretera de Energía
---	Carretera de Telecomunicaciones
---	Carretera de Transportación



CONTENIDO
 MAPA BASE
 DENIDADES

DIRECCIÓN DE URBANISMO INVI
 Msc. FRANCISCO MORA PRATT

ASISTENTE TÉCNICA INVI
 MSc. ROSALBA FLORES
 JORGE FERNÁNDEZ SOTO
 ASISTENTE TÉCNICA MUNICIPALIDAD
 LUIS PABLO MOLINA, ALVARO
 LUIS MARCELO PÉREZ JARDÓN
 MSc. FRANCISCO PRATT
 MSc. FRANCISCO PRATT
 COMISIÓN URBANISMO MUNICIPALIDAD

**PLAN REGULADOR DEL
 CANTÓN DE ALAUJUELA
 DENIDADES**



PROYECTO: PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE ALAUJUELA
 AÑO: 1978
 ESCALA: 1:50,000
 FECHA: 1978

Alajuela, enero del 2004.—Lic. Fabio Molina Rojas, Alcaldía Municipal.—1 vez.—(4452).