

ALCANCE DIGITAL N° 169

LA GACETA

Diario Oficial

Año CXXXIV

San José, Costa Rica, miércoles 31 de octubre del 2012

N° 210

PODER EJECUTIVO

DECRETOS

N° 37348-MOPT

RÉGIMEN MUNICIPAL

MUNICIPALIDAD DE PARAÍSO

PLAN REGULADOR DE LA MUNICIPALIDAD DE PARAÍSO

2012
Imprenta Nacional
La Uruca, San José, C. R.

CONSTRUIMOS UN PAÍS SEGURO



Gobierno de Costa Rica

PODER EJECUTIVO

DECRETOS

DECRETO EJECUTIVO No. 37348 - MOPT

LA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA Y EL MINISTRO A.I. DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Con fundamento en las atribuciones conferidas por los artículos 140, incisos 3) y 18) y 146 de la Constitución Política; la Ley General de Administración Pública No. 6227 del 2 de mayo de 1978; la Ley de Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos No. 8131 del 8 de septiembre de 2001, la Ley General de Control Interno No. 8292 del 31 de julio del 2002 y la Ley de Creación del Ministerio de Obras Públicas y Transportes No. 3155 del 5 de agosto de 1963.

CONSIDERANDO:

1. Que el artículo 58 de la Constitución Política, establece los límites a la jornada ordinaria de trabajo, disponiendo que todo trabajador que labore horas extraordinarias, tiene derecho a que éstas sean compensadas, con un cincuenta por ciento más de los sueldos o salarios estipulados; salvo los casos de excepción muy calificados que determine la ley.
2. Que los artículos 139, 140, 141, 143 y 144 del Código de Trabajo contienen las regulaciones atinentes a la figura de la jornada extraordinaria, estableciendo los parámetros que rigen su aplicación, límites, forma de compensación, circunstancias en que opera, entre otros aspectos.
3. Que en concordancia con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, el numeral 143 del Código de Trabajo establece excepciones al límite de la jornada ordinaria; disponiendo al efecto:

“ARTICULO 143.- Quedarán excluidos de la limitación de la jornada de trabajo los gerentes, administradores, apoderados y todos aquellos empleados que trabajan sin fiscalización superior inmediata; los trabajadores que ocupan puestos de confianza; los agentes comisionistas y empleados similares que no cumplan su cometido en el local del establecimiento; los que desempeñan funciones discontinuas o que requieran su sola presencia; y las personas que realizan labores que por su indudable naturaleza no están sometidas a jornada de trabajo. Sin embargo, estas personas no estarán obligadas a permanecer más de doce horas diarias en su trabajo y tendrán derecho, dentro de esa jornada, a un descanso mínimo de una hora y media.”

4. Que en el pronunciamiento No. C-128-2010 emitido por la Procuraduría General de la República, se indicó que el artículo 143 del Código de Trabajo, contempla diferentes supuestos de excepción, separándolos por medio del signo gramatical “punto y coma”. Por ello, deben considerarse excluidos de la limitación de la jornada ordinaria de trabajo las siguientes categorías de trabajadores: **1.-** Los gerentes, administradores, apoderados y todos aquellos empleados que trabajen sin fiscalización superior inmediata. **2.-** Los trabajadores que ocupan puestos de confianza.- **3.-** Los agentes comisionistas y empleados similares que no cumplan su cometido en el local del establecimiento. **4.-** Los que desempeñen funciones discontinuas o que requieran su sola presencia. **5.-** Los que desempeñen funciones que por su indudable naturaleza, no estén sometidos a jornada de trabajo.

En dicho pronunciamiento, asimismo la Procuraduría señaló que en lo que refiere a la primer categoría, ésta contempla un único supuesto: la ejecución de labores sin fiscalización superior inmediata; de manera que independientemente de la denominación que se le asigne al puesto “gerente, administrador, apoderado, etc”, tratándose del ámbito privado; o , “director, jefe, subjefe, etc.”, tratándose del sector público”, el elemento característico y distintivo de esa categoría es justamente el laborar sin esa fiscalización. Señaló además que la determinación de cuáles jefaturas se encuentran bajo ese tipo de fiscalización y cuáles no, es un asunto que compete a la Administración activa, pues ello debe examinarse caso por caso, atendiendo las especiales circunstancias de cada uno de los puestos.”

5. Que es responsabilidad de la Administración vigilar que las jornadas extraordinarias y su retribución se apliquen conforme las disposiciones de orden legal que rigen la materia, debiendo verificar, entre otros aspectos, que éstas tengan un carácter totalmente excepcional, pues no está permitido que se consoliden situaciones de jornadas extraordinarias permanentes, dado que ello desnaturaliza la figura del tiempo extraordinario y su retribución.

6. Que en concordancia con lo anterior, el artículo 31 de la Ley No. 6955 del 24 de febrero de 1984 “Ley del Equilibrio Financiero del Sector Público”, establece al respecto:

“Artículo 31.- Cuando en los poderes del Estado, en las instituciones descentralizadas y en las empresas públicas se haya consolidado situaciones laborales, en que un solo individuo trabaja en forma permanente la jornada ordinaria y una jornada extraordinaria, su superior jerárquico inmediato, deberá tomar inmediatamente las medidas correspondientes para que cese tal situación, so pena de ser responsable directo ante el Estado del monto de las jornadas extraordinarias que así se pagaren. De inmediato, también, se tomarán medidas por parte del Poder, institución o empresa, para que las funciones que originaron la jornada extraordinaria permanente se asignen a un empleado o funcionario específicamente nombrado para desempeñarlas, cuando tales funciones fueren de carácter indispensable.”

7. Que el artículo 17 de la Ley No. 2166 del 9 de octubre de 1957 y sus reformas “Ley de Salarios de la Administración Pública”, establece que “El Ministro podrá autorizar el trabajo durante horas extras, pero sólo en situaciones excepcionales, cuando sea indispensable satisfacer exigencias especiales del servicio público”.

8. Que mediante dictamen de la Procuraduría General de la República No. C-142-99 del 12 de julio de 1999, se determinó que en el ámbito del Sector Público, dadas las restricciones legales y reglamentarias para el trabajo extraordinario y su respectivo pago, puede aplicarse el mecanismo alternativo de compensar el pago en dinero por descanso, sea, por tiempo. Sin embargo, contrario a lo anterior, en el dictamen No. C-272-2009 del 2 de octubre del 2009, dicha Procuraduría General señaló que “el tiempo extraordinario debe remunerarse económicamente, ya que, no existe norma alguna que autorice el reconocimiento de las horas extra compensándolas con tiempo de libre”. De lo expuesto en el último criterio señalado se deduce que si se incorpora en el ordenamiento jurídico una norma que autorice la compensación con tiempo, ello sí resulta viable.

9. Que en lo que respecta a los días de descanso y feriados, mediante Dictamen No. 173 del 4 de agosto del 2000, la Procuraduría General de la República indicó:

“De conformidad con el Dictamen de esta Procuraduría General No. C-142-99 del 12 de julio de 1999 y artículos 58 de la Constitución Política, 139,140,146,147,149,151 y 152 del Código de Trabajo, este Despacho concluye

que, por la naturaleza jurídica que tiene los días de descanso y asueto, ciertamente, el pago en cuestión procedería, de la forma categórica que establecen los mencionados numerales, si los funcionarios los trabajasen. Es decir, la remuneración equivaldría al doble del salario devengado diariamente, lo que, como se dijo supra, siendo que en la Administración Pública, se abarcan todos los días, (hábiles e inhábiles) para el pago de los sueldos, sólo tocaría cancelarles a aquéllos, un salario sencillo.

En segundo lugar y en concordancia con las excepciones calificadas de los citados numerales 150,151 y 152, el tiempo extra que se trabaje más allá de las ocho horas de esos días excepcionales, corresponde cancelarlos con el doble del salario.”

10. Que mediante el criterio No. C-031-2007 del 7 de febrero de 2007, la Procuraduría General señaló respecto a los funcionarios de la Policía de Tránsito, que éstos se encuentran excluidos de la jornada ordinaria en atención a la índole de las funciones que realizan y a los bienes jurídicos resguardados con la actividad policial.

11. Que mediante Decreto Ejecutivo No. 33308-H publicado en La Gaceta No. 168 del 1 de septiembre del 2006, se derogó el Decreto Ejecutivo No. 14638-H, que creaba la Comisión de Recursos Humanos. Ante la extinción de dicha comisión, se hace necesario que la misma Administración designe los órganos competentes para definir las necesidades y autorización de la jornada extraordinaria.

12. Que mediante Decreto Ejecutivo No. 34047 del 1° de noviembre del 2007, se encomienda a las Unidades de Recursos Humanos, el registro, control y aprobación de pago de horas extraordinarias, trabajadas en programas y subprogramas presupuestarios diferentes o por convenios interinstitucionales.

13. Que para la consecución de sus fines y objetivos, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes debe establecer normas claras y precisas para el buen funcionamiento de sus dependencias. Dentro de ese contexto, debe regular el uso de sus recursos, y en el caso concreto, determinar sus necesidades para la aprobación del pago de horas extraordinarias a sus servidores. Toda decisión al respecto, debe ajustarse al ordenamiento jurídico vigente, la jurisprudencia y los principios doctrinarios que rigen la materia, y facilitar la comprobación de la razonabilidad del gasto público, con el propósito de lograr un sano aprovechamiento de este recurso.

POR TANTO,

DECRETAN:

**REGLAMENTO PARA LA AUTORIZACIÓN, RECONOCIMIENTO Y
COMPENSACIÓN DEL TIEMPO EXTRAORDINARIO EN EL MINISTERIO DE
OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1- Del objeto y ámbito de aplicación.

El presente reglamento tiene como objeto establecer las disposiciones de acatamiento obligatorio para la autorización, reconocimiento y compensación del tiempo extraordinario laborado por los funcionarios del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, así como aquellos que brinden sus

servicios en virtud de acuerdos o resoluciones administrativas que determinen el préstamo de sus plazas a favor de esta Institución.

Artículo 2º—**Definiciones.** Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

a-. Ministerio: Ministerio de Obras Públicas y Transportes, integrado por los Despachos, Divisiones, Direcciones, Departamentos y Oficinas.

b-. Ministro(a): Ministro(a) de Obras Públicas y Transportes.

c-. Patrono: El Estado, representado en este caso por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes

d-. Servidor: Aquella persona que preste sus servicios materiales, intelectuales o ambos a favor del Ministerio, en forma permanente o transitoria, a cambio de una retribución o salario a nombre y por cuenta del Estado, en virtud de nombramiento efectuado mediante los trámites exigidos por la legislación vigente. Se incluye dentro de este concepto a los funcionarios que presten sus servicios a favor del Ministerio, en virtud de un convenio que determine el préstamo de sus plazas, a favor de esta Cartera Ministerial.

e-. Recursos Humanos: El Departamento de Recursos Humanos del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

f-. Tiempo de trabajo efectivo: Es el tiempo efectivo máximo que él o la servidora está al servicio del patrono o representante laboral, realizando labores propias de su cargo, en condiciones de subordinación y dependencia como resultado de un contrato laboral o de una relación establecida, dentro de una jornada ordinaria o extraordinaria.

g-. Jornada ordinaria: Trabajo efectivo de un servidor que no podrá ser mayor de ocho horas diurnas, siete horas mixtas o seis horas nocturnas, conforme la legislación laboral vigente, salvo que se trate de trabajos que por su propia condición no sean insalubres o peligrosos, que requieran una jornada ordinaria diurna hasta de un máximo de diez horas o una mixta hasta de ocho horas, siempre que el trabajo semanal no exceda de las cuarenta y ocho horas, conforme al artículo 136 del Código de Trabajo.

h-. Jornada extraordinaria: Trabajo efectivo de un servidor que exceda la jornada ordinaria, que se ejecute en razón de trabajos eminentemente ocasionales y que no corresponda a subsanación de errores imputables al servidor. La jornada extraordinaria sumada a la ordinaria, no podrá exceder de doce horas, conforme al artículo 140 del Código de Trabajo.

i-. Horas extraordinarias previsibles. El tiempo extraordinario requerido por las diferentes Direcciones o Departamentos, que pueda ser establecido en virtud de proyectos o actividades programadas con anticipación en el lapso de un año calendario.

j-. Horas extraordinarias imprevisibles. El tiempo extraordinario que deba ser laborado ante la imperiosa necesidad de la Administración, que por su naturaleza resulten imposibles de prever, sin que excedan del límite diario de cuatro horas adicionales a la jornada ordinaria y de ciento veinte horas al mes.

k-. Siniestro o riesgo inminente: Circunstancia excepcional, derivada de una situación imprevisible para el Ministerio o sus servidores, que pueda causar grave perjuicio al cumplimiento de cualquiera de sus funciones.

Artículo 3.- Potestad de dirección y control de la jornada extraordinaria

Corresponderá a la Dirección de Recursos Humanos emitir, cuando lo considere oportuno, mediante circular, los lineamientos a cumplir en materia de tiempo extraordinario, a fin de dirigir,

orientar, asesorar y controlar las acciones a seguir en esta materia; todo dentro del marco regulatorio contenido en este Reglamento y demás normativa aplicable.

Asimismo, la Dirección de Recursos Humanos por medio del Departamento de Registro y Control, será la unidad administrativa responsable del registro, verificación y control del uso y reconocimiento de la jornada extraordinaria.

Artículo 4 - Del carácter excepcional de las horas extras

La jornada extraordinaria es de carácter excepcional y temporal, para la atención de tareas especiales, imprevistas e impostergables que se presenten, por lo cual son de naturaleza ocasional. En concordancia con lo anterior, únicamente se podrá autorizar el trabajo durante horas extra en situaciones excepcionales, cuando sea indispensable satisfacer necesidades esenciales del servicio público. En ajuste a lo antes dispuesto, no se permitirán situaciones de jornadas extraordinarias permanentes, dado que ello desnaturaliza la figura del tiempo extraordinario y su retribución.

Artículo 5.- Límite de la jornada extraordinaria

En concordancia con lo dispuesto en el numeral 140 del Código de Trabajo, la jornada extraordinaria, sumada a la ordinaria, no podrá exceder de doce horas diarias. En consecuencia, la jornada extraordinaria no podrá exceder de 4 horas por día. Lo anterior, a excepción de los supuestos en que por siniestro ocurrido o riesgo inminente peligran las personas, los establecimientos, las máquinas o instalaciones, en cuyo caso podrá extenderse ese límite, en el tanto, sin evidente perjuicio, no puedan sustituirse los trabajadores o suspenderse las labores de los que están trabajando.

Se computa como tiempo extraordinario, el que se labore fuera de la jornada ordinaria, ya sea antes o después del horario de trabajo establecido, siempre que se respeten los límites que regula el presente Reglamento.

Solamente se autorizará el tiempo extraordinario a funcionarios que laboren una hora extra o más.

No se considerarán horas extraordinarias las que el trabajador ocupe en subsanar los errores imputables sólo a él, cometidos durante la jornada ordinaria.

Artículo 6.- Puestos excluidos de la limitación de jornada

En lo que respecta a los servidores excluidos de la limitación de jornada ordinaria, que regula el artículo 143 del Código de Trabajo, cuya jornada común de trabajo va más allá de las ocho horas, las funciones o tareas realizadas durante el lapso de las cuatro horas siguientes hasta completar las 12 horas, no constituye jornada extraordinaria y en consecuencia, no podría generar ningún tipo de pago por ese concepto.

A tales efectos deberá considerarse lo siguiente:

- a) Con respecto a la primera de las categorías de servidores excluidos de la limitación de jornada ordinaria que regula el artículo 143 antes apuntado: “los gerentes, administradores, apoderados y todos aquellos empleados que trabajen sin fiscalización superior inmediata”, independientemente de la denominación que se le dé al puesto, ya sea director, subdirector, jefe o subjefe, el elemento característico de esa categoría es que el servidor trabaje sin fiscalización superior inmediata.

Como consecuencia de lo anterior, corresponderá al superior inmediato de los funcionarios que ejercen los cargos de director, subdirector, jefe o subjefe, determinar, en cada caso, cuáles funcionarios trabajan sin fiscalización superior inmediata y por tanto se encuentran en el supuesto a que refiere la primer categoría del numeral 143 del Código de Trabajo. Lo anterior a los efectos de la aplicación de lo que corresponda en lo que respecta al pago de tiempo extraordinario, conforme lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo. En el caso de funcionarios que ostenten dichos cargos y que conforme lo antes apuntado no se encuentren en los supuestos del numeral 143, para el trámite de pago de horas extra, deberán adjuntar un informe del superior inmediato, en el que se indique y justifique las razones por las cuales no les aplica dicha disposición.

Para los efectos aquí dispuestos, se entenderá por fiscalización superior inmediata el control directo y permanente que realiza el superior inmediato sobre el servidor; es decir, la supervisión diaria de las labores que ejecuta, el control de asistencia y el control sobre el cumplimiento de las obligaciones y deberes que le impone la relación de servicio.

- b) En el caso de los funcionarios que ocupen puestos de confianza, al estar contemplados en la segunda categoría de funcionarios excluidos de la limitación de jornada ordinaria que regula el numeral 143 del Código de Trabajo, la Dirección de Recursos Humanos deberá ejercer los controles respectivos, en lo que refiere a la aplicación de lo dispuesto en el primer párrafo de esta norma.
- c) Asimismo, corresponderá a la Dirección de Recursos Humanos ejercer el control correspondiente, con respecto a las restantes categorías de funcionarios que regula el numeral 143 antes citado, en lo que atañe a las disposiciones que sobre la jornada extraordinaria regula el presente artículo.

Artículo 7.- Readecuación horaria

Es deber de todo Director administrar, tanto sus recursos materiales como humanos con la mayor eficiencia, para poder cubrir las principales necesidades que le correspondan dentro de los límites permitidos por el ordenamiento jurídico; pudiendo acudir a la readecuación horaria de los funcionarios que estime necesario, en caso que por la índole de las funciones que realiza la dependencia a su cargo, en forma usual requiera que cierto personal permanezca realizando labores ordinarias, luego del horario normal establecido; a tales efectos deberá respetar el límite de la jornada ordinaria. Lo anterior de manera tal que se autorice la jornada extraordinaria exclusivamente en casos especiales, para atender situaciones imprevistas, impostergables y ocasionales que se presenten.

CAPÍTULO II

TRÁMITE PARA LA APROBACIÓN DE HORAS EXTRA

Artículo 8.- Criterios para otorgar la autorización.

Para la autorización de la jornada extraordinaria, aplicará los principios de economía, eficiencia y eficacia de la Administración Pública, así como la racionalidad y sana administración de los recursos públicos asignados al MOPT.

Artículo 9.- Tramitología para la aprobación de monto y horas de tiempo extraordinario.

Cada Ejecutor de Programa Presupuestario deberá presentar, en la fecha señalada por la Dirección de Recursos Humanos, un informe sobre la proyección o estimación de los montos con

que se cubrirá el tiempo extraordinario para el período presupuestario siguiente, incluyendo un desglose en el cual se indique montos aproximados para profesionales y para personal administrativo; lo anterior con base en el historial de gastos realizados por ese concepto.

La Dirección de Recursos Humanos analizará dicha información y otorgará un visto bueno, sobre la razonabilidad del anteproyecto.

Una vez promulgada la Ley de Presupuesto, la Dirección de Recursos Humanos procederá a verificar los montos aprobados, y con base en esa información autorizará el número de horas extra para cada Programa Presupuestario; lo anterior tomando en consideración la información brindada por cada Ejecutor de Programa que se indica en el párrafo primero del presente artículo. Efectuado lo anterior, la Dirección de Recursos Humanos procederá a la comunicación respectiva a cada Ejecutor Presupuestario. Además procederá a actualizar sus registros y controles, entre éstos, el Sistema de Control de Saldos, en el cual se incluirán los montos y horas autorizadas por programa presupuestario, área y actividad.

Artículo 10.- De la autorización para laborar jornada extraordinaria

Corresponderá al Director o Subdirector de cada Dirección, autorizar a los funcionarios que la conforman, laborar en tiempo extraordinario, siendo su responsabilidad que lo anterior se de estrictamente bajo las condiciones que se señalan en el artículo 4 del presente Reglamento; es decir, para la atención de tareas especiales e imprevistas que se den en forma excepcional y temporal. A tales efectos deberá acatar asimismo los lineamientos y requisitos al efecto determinados por la Dirección de Recursos Humanos.

Tal autorización la realizará conforme los mecanismos internos que al efecto instaure. En lo que atañe al control del tiempo extraordinario laborado, deberá ajustarse a los mecanismos y sistemas que en el presente Reglamento se establecen y las disposiciones que la Dirección de Recursos Humanos emita al respecto.

Artículo 11.- Deber de verificar la existencia de contenido económico.

El Director o Subdirector, según corresponda, deberá verificar la disponibilidad de fondos, de previo a autorizar que los funcionarios a su cargo laboren tiempo extraordinario. No se podrá autorizar a ningún funcionario laborar en jornada extraordinaria, si no existe contenido presupuestario suficiente y disponible para respaldar su pago. Lo anterior con la salvedad establecida en el presente Reglamento, atinente a la compensación de la hora extra con tiempo.

Artículo 12.- Horas extraordinarias trabajadas en programas o subprogramas presupuestarios diferentes

Corresponderá a la Dirección de Recursos Humanos aprobar el pago de horas extraordinarias a funcionarios que prestan este servicio entre programas y subprogramas presupuestarios diferentes a los que pertenecen; o bien a los funcionarios que presten servicios al Ministerio de Obras Públicas y Transportes en virtud de convenios interinstitucionales; todo conforme las disposiciones del Decreto Ejecutivo No. 34047 del 27 de setiembre de 2007. Lo anterior en el tanto se cumpla con los trámites y requisitos que establece el presente reglamento y tomando como base las autorizaciones y controles que los superiores inmediatos efectúen a la luz de las disposiciones contenidas en este cuerpo normativo.

Asimismo dicha Dirección deberá ejercer el registro, control y demás obligaciones que sobre el pago de horas extra establece este Reglamento.

Artículo 13.- De la autorización para laborar jornada extraordinaria, compensable con tiempo.

En circunstancias especiales, en las cuales resulte estrictamente indispensable laborar en tiempo extraordinario y no se cuente con recursos suficientes y disponibles para ello, se podrán realizar las acciones que al efecto dispone este artículo, para compensar las horas extras laboradas con tiempo.

Con la anuencia del servidor debidamente documentada, el Director de la dependencia interesada deberá coordinar con el Ejecutor del Programa Presupuestario, a fin de que emita constancia sobre la inexistencia de los recursos presupuestarios para cubrir el tiempo extraordinario requerido.

Tal documentación deberá ser remitida a la Dirección de Recursos Humanos, junto con la debida justificación de la necesidad de laborar jornada extraordinaria y se incorporará un detalle de los días concretos en que ésta se trabajará, el total de horas extra a laborar y un desglose del número de horas por día. En aquellos casos en que las necesidades del servicio lo ameriten, tal comunicación podrá efectuarse a la Dirección de Recursos Humanos incluso después de que se haya laborado la jornada extraordinaria.

Con tal información, la Dirección de Recursos Humanos determinará el tiempo que deberá compensársele al servidor por la jornada extraordinaria laborada, lo cual comunicará al Jefe inmediato de éste.

El funcionario y el Jefe inmediato, de común acuerdo, definirán los horarios en que tales horas le serán compensadas, y remitirán a la Dirección de Recursos Humanos tal información en el formulario de "Solicitud de Acción de Personal", en el que consignará tanto el desglose de horas extras, así como el horario de su compensación.

La compensación deberá hacerse dentro de un período máximo de tres meses a partir de que se laboró.

La hora extra compensable con tiempo deberá utilizarse de manera mensual y aplicando criterios restrictivos; en razón de ello sólo podrá autorizarse hasta 20 horas por funcionario al mes.

El tiempo extra a compensar será calculado, tomando en consideración si se labora en días hábiles o bien, en días de descanso, feriados o asuetos, tomando como referencia lo establecido en el artículo 22 del presente reglamento.

CAPÍTULO III

Sobre los Sistemas de Control

Artículo 14.- Del deber de ajustarse a los sistemas de control

Es obligación de todas las dependencias involucradas en la autorización, reconocimiento y compensación del tiempo extraordinario, ajustarse a los sistemas de control que rigen en este Ministerio; tanto en lo que respecta a los sistemas de orden presupuestario, vinculados con la disponibilidad de fondos, saldos existentes, entre otros; así como también con respecto a los sistemas relacionados con el control del trabajo realizado en tiempo extraordinario y su pago o compensación.

Artículo 15.- Sistema de Control de Saldos.

El control presupuestario de la Partida de Tiempo Extraordinario, deberá registrarse en el sistema automatizado de control de saldos que al efecto lleva la Dirección de Recursos Humanos.

Además, cada Director deberá tener un sistema de control interno de saldos de tiempo extraordinario de su dependencia; lo anterior en estricta coordinación con el Ejecutor de Programa respectivo, quien llevará el control de todas las áreas y actividades que correspondan a su Programa Presupuestario.

Artículo 16.- Formularios de Control

Todo funcionario que labore jornada extraordinaria, deberá confeccionar, el formulario denominado PA-228 “Informe de Tiempo Extraordinario”; o bien, en el caso de agentes de seguridad y vigilancia, el formulario denominado PA-228a “Informe de Tiempo Extraordinario para Agentes de Seguridad y Vigilancia”. En estos formularios deberá incorporarse el nombre, número de cédula, puesto, cargo, lugar de trabajo del servidor que laboró la jornada extraordinaria, programa presupuestario, área, actividad, autorización del Ejecutor de Programa en los casos en que el funcionario trabaje en un programa diferente al que pertenece, justificación del tiempo laborado, detalle del horario y horas extra laboradas por día, totales de horas extras laboradas en el mes; así como toda la información que se indique en el formulario oficializado para tales efectos.

Constituye un requisito esencial que dicho formulario esté debidamente firmado por el Director o Subdirector que autorizó la hora extra; en caso de que éste no sea el Jefe Inmediato del servidor, también deberá firmar dicho formulario este último. Con su firma tales servidores autorizan el pago respectivo, por lo que deberán instaurar los sistemas de control que consideren necesarios, a fin de constatar que el servidor efectivamente labore las horas extra reportadas.

Artículo 17.- Registro de asistencia.

Todos los servidores que laboren tiempo extraordinario, incluidos los eximidos de marca, deben registrar su marca en el medio dispuesto, a saber: reloj marcador, reloj electrónico, o en su defecto, por la naturaleza del trabajo del que se trate, el jefe inmediato o el funcionario competente, podrá certificar mediante oficio la jornada laborada extraordinaria; o bien, en los casos de las sedes fuera del Plantel Central del Ministerio de Obras Públicas y Transportes en las cuales no se cuente con un medio electrónico para registrar la marca, deberán hacerlo en la bitácora denominada “Registro y Control Diario de Tiempo Extraordinario”, la cual deberá ser firmada por el servidor que labora la jornada extraordinaria y su jefe inmediato.

Los servidores exonerados de marca deberán realizar la gestión pertinente ante la Dirección de Recursos Humanos o ante el Encargado Administrativo respectivo, a fin de que se implemente el mecanismo para que registre su asistencia en el reloj marcador manual, reloj electrónico, bitácora o mediante certificación, los días que laboren tiempo extraordinario.

Artículo 18.- Informe de labores en casos de imposibilidad de registrar la marca

En aquellos casos en que se labore en jornada extraordinaria durante giras de trabajo, y que por la distancia y ubicación no sea posible registrar la marca respectiva, el funcionario deberá realizar un informe, al cual deberá adjuntar los documentos probatorios respectivos (minutas, firmas de asistencia a reuniones, hora de inicio y finalización de actividades, otros) sobre la utilización real de horas extras reportadas, incluyendo las actividades que se han atendido en esas jornadas. Corresponderá al Jefe inmediato analizar ese informe, valorar resultados y en orden a lo anterior, determinar si autoriza o no el reconocimiento de tales horas extras.

Artículo 19- Informes de control de saldos de la Dirección Financiera

La Dirección Financiera deberá remitir a la Dirección de Recursos Humanos un informe mensual de disponibilidad por Partida Presupuestaria, correspondiente a la partida 00201 Tiempo Extraordinario, con indicación de: programa, área, actividad, presupuesto acumulado (aprobado al inicio), factura en trámite, solicitado, comprometido (recursos reservados por el Ejecutor de Programa respectivo), pagado, devengado, decretos en trámite y el disponible presupuestario.

Artículo 20.- Deber de la Dirección de Recursos Humanos de conciliar información

La Dirección de Recursos Humanos deberá cotejar la información brindada que se señala en el artículo anterior, verificando los montos de la columna del devengado y los de la columna de pagado. De encontrar inconsistencias, indicará las razones de tal situación a la Dirección Financiera, con la finalidad de que esta última realice la conciliación respectiva.

Con dicha información la Dirección de Recursos Humanos llevará el control en cuanto a si los programas presupuestarios disponen de fondos para cubrir tiempo extraordinario.

CAPÍTULO IV

Sobre el Reconocimiento de la Hora Extra

Artículo 21.- Trámite para el pago de horas extra.

EL MOPT sólo reconocerá el pago de trabajo laborado en jornada extraordinaria, que se haya ejecutado de conformidad con las disposiciones del presente Reglamento.

El pago de la jornada extraordinaria se realizará en forma mensual, por lo cual el funcionario deberá presentar la gestión correspondiente ante la Dirección de Recursos Humanos, durante los primeros 8 días hábiles del mes siguiente a la ejecución de las horas extras.

Con tal gestión deberá remitir la siguiente documentación:

a) Formulario PA-228 “Informe de Tiempo Extraordinario”; o bien, el formulario PA-228a “Informe de Tiempo Extraordinario para Agentes de Seguridad y Vigilancia” según corresponda, con toda la información que en éste se indica. La información que se incorpore en la casetilla correspondiente a la justificación, deberá ser consecuente con la naturaleza excepcional y eventual de la hora extra, es decir deben constituir trabajos eminentemente ocasionales y que no puedan ser ejecutados durante la jornada ordinaria por el personal que se dispone para ello.

b) Copia de la tarjetas de control de asistencia (tarjeta de empleado o tarjeta de marca) o bien el reporte respectivo del reloj marcador o electrónico. En el caso de las Sedes Regionales que no cuentan con un medio electrónico o un reloj marcador para registrar la asistencia, se deberá adjuntar el formulario denominado “Registro y Control Diario de Tiempo Extraordinario” (bitácora) firmado por el servidor y la jefatura inmediata.

c) Informe sobre la utilización real de horas extras incluyendo las actividades que se han atendido en esas jornadas, en el supuesto que se señala en el artículo 18 de este Reglamento.

Es responsabilidad del superior de la Dirección donde labora el funcionario, verificar la veracidad de la información brindada.

Artículo 22.- Análisis de la Información.

Corresponderá al Departamento de Registro y Control, como ente técnico y especializado de la Dirección de Recursos Humanos, verificar que la documentación que se remite para el trámite de

pago, contenga toda la información requerida, debiendo constatar que lo indicado en los formularios aportados coincida con los controles de asistencia y de tiempo laborado que se adjunten. Asimismo deberá verificar que en dichos formularios estén consignadas las firmas de los funcionarios que laboraron en tiempo extraordinario y los funcionarios que autorizaron y supervisaron las labores correspondientes.

Deberá analizar la justificación realizada, con el objeto de determinar que efectivamente la labor extraordinaria obedeció a una necesidad de la Administración, que se encuentra dentro de los parámetros señalados en el artículo 3 del presente Reglamento y asimismo que se encuentran ajustadas a las disposiciones reguladoras de la materia.

En caso de encontrar inconsistencias, la Dirección de Recursos Humanos solicitará las correcciones y aclaraciones que estime necesarias.

Si la Dirección de Recursos Humanos determinara improcedente el pago, rechazará éste mediante un acto debidamente motivado. Si el caso lo amerita, comunicará lo pertinente al Jefe de la Institución, a fin de que se inicien las investigaciones y/o procedimientos que al efecto correspondan para sentar las respectivas responsabilidades.

La Dirección de Recursos Humanos estará obligada a analizar y revisar los informes de tiempo extraordinario con base en los procedimientos y legislación vigente. Igualmente deberá denunciar cualquier inconsistencia que se detecte.

Contra el acto que rechaza el pago de horas extra cabrá los recursos ordinarios establecidos en la Ley General de la Administración Pública.

Artículo 23.- Cálculo de monto a pagar

Una vez hecho el análisis pertinente y determinado la procedencia del pago, la Dirección de Recursos Humanos deberá constatar que el programa presupuestario disponga de los fondos requeridos. Seguidamente efectuará el cálculo del monto a pagar por concepto de hora extra, suma que deberá consignar en el Formulario PA-228; o bien, el formulario PA-228^a según corresponda, e ingresará la Información en el Sistema INTEGRA, con lo cual otorga la autorización para que se efectúe el pago.

La jornada extraordinaria será remunerada con un cincuenta por ciento más de los sueldos o salarios estipulados; todo en concordancia con lo establecido en el numeral 139 del Código de Trabajo.

Entrándose de días de descanso, feriados y asuetos, las primeras 8 horas deberán reconocerse conforme lo dispuesto en el artículo 152 del Código de Trabajo; es decir con el doble del salario que ordinariamente se le pague. En virtud de que en este Ministerio el salario contempla los días de descanso y feriados, sólo se hará un pago adicional a tiempo sencillo. Las siguientes horas serán contabilizadas a doble tiempo.

A todos aquellos funcionarios que trabajen de conformidad con las jornadas establecidas en el Artículo 136 del Código de Trabajo, se les calculará el pago con base en el tipo de jornada laborada.

En los casos que los servidores superen la jornada laboral máxima prevista en el artículo 140 del Código de Trabajo, por estar frente a alguno de los supuestos delimitados por dicho numeral, el reconocimiento económico que debe realizarse para las horas laboradas por encima del término

de las doce horas, se hará según el salario ordinario que perciben los trabajadores por la prestación de los servicios.

Artículo 24.- Advertencia sobre disponibilidad de fondos

La Dirección de Recursos Humanos, al detectar que los montos asignados para pago de horas extra a una dependencia están próximos a agotarse, confeccionará un comunicado que remitirá al Ejecutor de Programa correspondiente y a la Dirección interesada para que tome las medidas precautorias correspondientes. Empero, esto no exime a las dependencias de la responsabilidad que les concierne sobre la verificación de existencia de contenido presupuestario previo a toda autorización que emitan para laborar jornada extraordinaria.

Artículo 25.- De la compensación con tiempo.

En los casos en que la jornada extraordinaria se compense con tiempo, deberá procederse conforme lo dispuesto en el artículo 13 del presente Reglamento.

CAPÍTULO V

Responsabilidades y Sanciones

Artículo 26.- Responsabilidades de la Dirección de Recursos Humanos

En el ámbito de aplicación de presente Reglamento, son responsabilidades de la Dirección de Recursos Humanos:

- a) Velar por la observancia de la normativa y los procedimientos establecidos.
- b) Realizar los controles de marcas y verificar que la información del reporte de horas extras sea concordante con el método de control de asistencia.
- c) Informar al Jefe, en forma oportuna, cualquier anomalía que detecte en el procedimiento y tramitación del tiempo extraordinario, a fin de que se determinen las responsabilidades correspondientes, todo en apego al debido proceso y derecho a la defensa.
- d) Mantener el control y los registros físicos y/o electrónicos de las horas aprobadas y laboradas por los funcionarios en tiempo extraordinario.
- e) Mantener el control y los registros físicos y/o electrónicos mensuales de las horas extras canceladas a los funcionarios, o bien reconocidas mediante compensación con tiempo.
- f) Debido al carácter excepcional y de eventualidad del trabajo en tiempo extraordinario, deberá llevar un control, para determinar aquellos casos en los que un funcionario trabaje de forma permanente la jornada extraordinaria, a fin de que ejecuten las acciones para establecer las responsabilidades que correspondan.

Artículo 27.- Responsabilidades de los funcionarios que laboren jornada extraordinaria

Son responsabilidades del funcionario al que se le autoriza laborar tiempo extraordinario:

- a) Efectuar los registros respectivos de marca, conforme lo señalado en el presente Reglamento y las disposiciones que se emitan al respecto.
- b) Informar a la Dirección de Recursos Humanos cualquier daño o desperfecto encontrado en el reloj marcador o reloj electrónico, con el fin de que el tiempo extraordinario se registre manualmente conforme corresponda.

c) Reportar las horas extras en el formulario respectivo en forma ordenada, sin tachaduras ni borrones.

d) No reportar más horas extras de las autorizadas.

e) Respetar todas las disposiciones del presente Reglamento y demás normativa reguladora de la materia.

Artículo 28.- Responsabilidades de funcionarios que autorizan y supervisan la jornada extraordinaria.

Son responsabilidades de los funcionarios que autorizan y supervisan la jornada extraordinaria:

a) Verificar la existencia de contenido económico de previo a autorizar la jornada extraordinaria y en el caso de que se pretenda compensar ésta con tiempo, realizar los trámites respectivos ante la Dirección de Recursos Humanos que se establecen en el presente Reglamento.

b) Aprobar la jornada extraordinaria sólo en los casos excepcionales y en estricto apego a lo dispuesto en el artículo 3 del presente Reglamento.

c) Instaurar los sistemas de control que estime necesarios a fin de verificar que las horas extras reportadas sean efectivamente laboradas.

d) Comprobar la veracidad de la información suministrada, a los efectos del reconocimiento de la jornada extraordinaria

e) Respetar todas las disposiciones del presente Reglamento y demás normativa reguladora de la materia.

Artículo 29.- Sanciones

Sin perjuicio de otras disposiciones establecidas en el ordenamiento jurídico en materia de sanciones, las siguientes constituyen faltas graves y en consecuencia serán sancionadas conforme corresponde de acuerdo a la gravedad de la falta:

a) Ejecutar labores extraordinarias sin la debida autorización.

b) Autorizar la ejecución de labores en jornada extraordinaria, sin que existan recursos presupuestarios suficientes para respaldar el pago; o bien, sin efectuar los procedimientos establecidos en este Reglamento en lo que refiere a la compensación de las horas extra por tiempo.

c) Autorizar y laborar jornada extraordinaria, para la ejecución de tareas que se aparten de la naturaleza excepcional de la hora extra y de su esencia, conforme las disposiciones del numeral 3 de este Reglamento.

d) Incorporar información incorrecta en los formularios de control, que propicie un pago o compensación de jornada extraordinaria irregular.

e) Autorizar el trabajo de jornada extraordinaria en forma permanente.

f) Autorizar o ejecutar acciones administrativas que desvirtúen la figura de la jornada extraordinaria, o que vulneren las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 30.- Reformas

Se reforman los artículos 10 y 14 del Decreto Ejecutivo N° 36235-MOPT del 5 de julio de 2010 “Reglamento Autónomo de Servicios del Ministerio de Obras Públicas y Transportes”, los cuales dirán:

“Artículo 10.-Quedarán excluidos de la limitación de jornada a que se refiere el artículo 9° del presente Reglamento los servidores que se encuentren en los supuestos contenidos en el artículo 143 del Código de Trabajo. A tales efectos deberá considerarse lo siguiente:

- a) Con respecto a la primera de las categorías de servidores excluidos de la limitación de jornada ordinaria que regula el artículo 143 antes citado: “los gerentes, administradores, apoderados y todos aquellos empleados que trabajen sin fiscalización superior inmediata”, independientemente de la denominación que se le dé al puesto, ya sea director, subdirector, jefe, subjefe, el elemento característico de esa categoría es que el servidor trabaje sin fiscalización superior inmediata.

Corresponderá al superior inmediato de los funcionarios que ejercen los cargos de director, subdirector, jefe o subjefe, determinar, en cada caso, cuáles funcionarios trabajan sin fiscalización superior inmediata y por tanto se encuentran en el supuesto a que refiere la primer categoría del numeral 143 del Código de Trabajo; lo cual deberá ser comunicado a la Dirección de Recursos Humanos.

Para los efectos aquí dispuestos, se entenderá por fiscalización superior inmediata el control directo y permanente que realiza el superior inmediato sobre el servidor; es decir, la supervisión diaria de las labores que ejecuta, el control de asistencia y el control sobre el cumplimiento de las obligaciones y deberes que le impone la relación de servicio.

- b) En el caso de los funcionarios que ocupen puestos de confianza, así como los restantes funcionarios a que refiere el numeral 143 del Código de Trabajo, la Dirección de Recursos Humanos deberá tener un registro de éstos, a los efectos de la aplicación de toda disposición que esté vinculada con sus respectivas jornadas de trabajo.”

“Artículo 14.- En lo que respecta al trámite y reconocimiento de horas extra, deberá aplicarse lo dispuesto en el “Reglamento para la Autorización, Reconocimiento y Compensación del Tiempo Extraordinario en el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.”

Artículo 31. - Rige a partir de su publicación

Dado en la Presidencia de la República.- San José, a los 13 días del mes de setiembre del dos mil doce.

PUBLIQUESE,

LAURA CHINCHILLA MIRANDA.—El Ministro de Obras Públicas y Transportes a.i., Rodrigo Rivera Fournier.—1 vez.—O. C. N° 16793.—Solicitud N° 5653.—C-374120.—(D37348-IN2012100853).

RÉGIMEN MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE PARAÍSO

SECRETARIA MUNICIPAL

C-408-12

Ana Rosa Ramírez Bonilla
SECRETARIA CONCEJO MUNICIPAL DE PARAÍSO

CERTIFICA;

Que en la sesión número CIENTO OCHENTA Y NUEVE del 12 de OCTUBRE del año dos mil doce se conoce y se aprueba el ARTÍCULO 08, en mención el cual literalmente dice:

ARTÍCULO 08: POR UNANIMIDAD EN FIRME Y CON CARÁCTER DE DEFINITIVAMENTE APROBADO SE ACUERDA: El Concejo Municipal de Paraíso ratifica el acuerdo tomado en la sesión 182, artículo 05 en el cual se autoriza al señor Jorge Rodríguez en su calidad de Alcalde Municipal para que realice la publicación del Plan Regulador del Cantón de Paraíso en el Diario Oficial *La Gaceta*.

*Se extiende la presente al ser las 15:50 horas
Del día 04 del mes de octubre del año
Dos mil doce, a solicitud del interesado.*

Ana Rosa Ramírez Bonilla, Secretaria del Concejo Municipal.—1 vez.—(IN2012097967).



**Elaboración, Actualización y Homologación de los
Planes Reguladores de la Gran Área Metropolitana**

CANTÓN DE PARAÍSO

Plan Regulador de Paraíso





**Elaboración, Actualización y Homologación de los
Planes Reguladores de la Gran Área Metropolitana**

CANTÓN DE PARAÍSO

REGLAMENTO GENERAL



PRUGAM
Planificación Regional y Urbana
de la Gran Área Metropolitana
del Valle Central de Costa Rica
ALA/2002/001-068



Reglamento General del Plan Regulador

La Municipalidad del Cantón de Paraíso, en ejercicio de las facultades que le otorgan, la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas y el Código Municipal, Ley N° 7794 del 27 de abril de 1998, decretan el Plan Regulador Urbano, el cual se regirá por las siguientes disposiciones:

Disposiciones Generales

Significado y contenido.

El presente Plan Regulador Urbano del Cantón de Paraíso es el conjunto de normas urbanísticas de aplicación y de acatamiento obligatorio tanto para la administración como para los administrados. En él están contenidas todas las disposiciones atinentes a la regulación de la actividad urbanística del Cantón en el territorio incluido dentro de los límites de la GAM. El presente Plan Regulador se sustenta en la información y estudios técnicos y legales realizados por PRUGAM, que sirvieron de base para la presente propuesta del plan.

El objetivo del plan.

El objetivo primordial del Plan regulador es la ordenación urbanística del territorio cantonal de Paraíso incluido dentro del límite de la GAM, y de las actividades de sus habitantes. Para el cumplimiento de estos fines, se adoptarán los siguientes pasos:

Áreas de acción.

El Plan Regulador tendrá dos partes fundamentales:

a)- Parte Normativa:

Corresponden al conjunto de normas contenidas en los diversos reglamentos:

Políticas de desarrollo

Reglamento General

Reglamento de Zonificación de los Usos del Suelo

Reglamento de Vialidad

Reglamento de Renovación Urbana

Reglamento para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones

Reglamento de Construcciones

Reglamento de Mapa Oficial

Plan de Mejora Barrial

b)- Parte Gráfica:

Compuesta por todos los mapas y gráficos que complementarán y harán eficaz el cumplimiento de la normativa respectiva.

Mapa Oficial

Mapa	Escala
Cantonal	1:34.000
Distrito Central Paraíso	1:5.000

Mapa de Zonificación propuesta

Mapa	Escala
Cantonal	1:34.000
Cabecera Central Paraíso	1:5.000 y 1:2.000
Cabecera Distrital Orosi	1:5.000
Cabecera Distrital Cachí	1:5.000
Cabecera Distrital Llanos Santa Lucía	1:5.000
Cabecera Distrital Santiago	1:2.000

Mapa de Vialidad

Mapa	Escala
Cantonal	1:34.000
Distrito Central Paraíso	1:5.000

Fichas urbanísticas: mapas y tablas con parámetros para cada sector

Ámbito de aplicación.

Las disposiciones del Plan Regulador serán de aplicación y acatamiento obligatorio para todas las personas físicas y jurídicas, públicas y privadas, en el área del Cantón de Paraíso incluida dentro de los límites de la GAM.

Administración del Plan Regulador Urbano.

La Administración de este Plan Regulador estará a cargo del Gobierno Local el cual, en situaciones especiales o no reguladas expresamente en este Plan Regulador, se apoyará en el criterio emanado por la Dirección de Urbanismo del INVU, según lo estipula el Art. 9 de la Ley de Planificación Urbana.

Seguimiento del Plan Regulador.

En los artículos 59 y 60 de la Ley 4240 de Planificación Urbana se establece que para participar en la preparación y aplicación del Plan Regulador se debe constituir una oficina de la administración local o una comisión o junta formada por regidores, funcionarios y vecinos interesados. Esta comisión será la encargada de dar seguimiento al Plan Regulador.

Entre las funciones de la Comisión de Seguimiento del Plan Regulador destacan las siguientes:

- Velar por su correcta aplicación.
- Analizar aquellos casos particulares que requieran un criterio específico y una toma de decisión particular, que esté fuera del alcance exclusivo del técnico municipal.
- Estudiar los casos conflictivos y asesorar al personal municipal sobre la aplicación de restricciones, cuando la Comisión trate de asuntos que circunstancialmente afecten a otros organismos, solicitar asesoramiento y consultar al organismo afectado, pudiendo pedir el envío de un representante en caso de que la magnitud del caso lo requiera,

- Preparar y recomendar las modificaciones y enmiendas que sean necesarias para mantener el Plan Regulador actualizado,
- Llevar un control de los permisos y licencias que se otorguen, elaborando un inventario que facilite la actualización del Plan Regulador.

Modificaciones y actualización del Plan Regulador.

El Plan Regulador deberá ser actualizado cada cinco años, como plazo máximo.

Para la modificación, suspensión o derogación parcial o total del Plan Regulador deberán seguirse las disposiciones y procedimientos establecidos en el Artículo 17 de la Ley 4240 de Planificación Urbana, así como en el Manual de Procedimientos para la Redacción y Elaboración de Planes Reguladores, de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, publicado en La Gaceta Oficial N° 58, con fecha Jueves 22 de marzo de 2007.

Definiciones:

Para los efectos de interpretación y aplicación del presente Plan Regulador, los términos siguientes tienen el significado que se indica:

- 1.- Alineamiento: Línea fijada por la Municipalidad o Ministerio de Obras Públicas y Transportes o la entidad u órgano público en ejercicio de sus competencias, como límite o proximidad máxima de la construcción respecto a la vía pública, sobre ríos y quebradas, tendidos eléctricos, conducciones de agua, oleoducto y otros.
- 2.- Antejardín: Es el retiro frontal determinado por el Plan regulador y que consiste en la distancia que se genera entre la línea de propiedad y la línea de construcción, que implica una restricción para construir, sin que por ello se pierda la condición de propiedad privada.
- 3.- Acera: Parte de la vía pública, normalmente ubicada en sus orillas, que se reserva para el tránsito de peatones.
- 4.- Alcantarillado pluvial: conjunto de instalaciones dispuestas para la captación, conducción y evacuación de aguas pluviales.
- 5.- Alcantarillado sanitario: conjunto de instalaciones dispuestas para la captación, conducción y evacuación de aguas residuales o negras.
- 6.- Ampliación: Aumento del área o de las dimensiones de un inmueble existente.
- 7.- Anteproyecto: Procedimiento preliminar de consulta en el que se evalúa el Plano de propuesta de diseño, y que antecede a la presentación de los planos constructivos del proyecto. El plano de propuesta es sujeto a modificaciones o ajustes, en el se describe las características generales de la obra a realizar y su factibilidad, por lo que no autoriza al desarrollador para ejecutar obras o proceder a la venta de lotes.
- 8.- Apartamentos: Conjunto de varias habitaciones que, con un fin determinado, ocupan todo o en parte de un piso o edificio, o bien parte de varios pisos (soluciones en dúplex o en triplex).
- 9.- Calle pública: vía de dominio público y de uso común, que por disposición administrativa se destinará al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos vigentes respectivos.
- 10.- Calzada: es el espacio dispuesto para el tránsito de vehículos, comprendido entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje.
- 11.- Centro histórico: Asentamientos de carácter irreplicable, en los que van marcando su huella los distintos momentos de la vida de un pueblo, que forman la base en donde se asientan las señas

de identidad y su memoria social. Comprende tanto los asentamientos que se mantienen íntegros como ciudades, aldeas o pueblos, como las zonas que hoy, a causa del crecimiento, constituyen parte de una estructura mayor.

12.- Condominio: Inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.

13.- Conjunto: Grupo de edificaciones aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje sean de valor excepcional, desde el punto de vista histórico, artístico o científico.

14.- Construcción: es toda estructura que se fije o se incorpore a un terreno; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia. .

15.- Derecho de vía: es el ancho total de la carretera, calle, sendero, servidumbre, siendo su distancia medida entre líneas de propiedad, y que incluye en su caso calzada, franjas verdes y aceras.

16.- Descarga de aguas pluviales: Autorización para el drenaje de las aguas pluviales de toda edificación, urbanización o condominio hacia río, quebrada, acequia o sistema urbano existente.

17.- Estudio de impacto ambiental: Documento gráfico y escrito técnicamente elaborado por profesionales responsables y competentes en el que consta el diagnóstico, pronóstico y propuesta a las causas y efectos que genera o generaría todo proyecto urbanístico, condominio o edificación en su entorno natural: topografía, relieve, geología, geomorfología, acuíferos, contaminación ambiental, y otros efectos.

18.- Ejecutor: Para los efectos de este Reglamento, el ingeniero, arquitecto, técnico o maestro de obra autorizado por la Municipalidad, que esté a cargo de la ejecución —no de la planificación— de una obra.

19.- Estacionamientos: Aquellos lugares edificados o en lotes, públicos o privados, destinados a guardar vehículos, incluyendo terminales de autobuses y garajes para taxis.

20.- Fachada: Es el alzado o geometral de una edificación. Puede ser frontal (exterior), lateral, o posterior; o interior, cuando corresponde a patios internos.

21.- Frente de lote: Es la longitud en su línea frontal de demarcación.

22.- Habitable: Local que reúna los requisitos mínimos de seguridad, higiene y comodidad.

23.- Habitación: Espacio constituido por un solo aposento.

24.- Índice de construcción: Es el cociente que resulta de dividir el total de metros de construcción entre la superficie del lote. En este cómputo se excluyen sótanos y azoteas.

25.- Interesado: Persona física o jurídica responsable de la solicitud o gestión ante la administración del permiso de construcción.

26.- Línea de construcción: una línea por lo general paralela a la del frente de propiedad, que indica una distancia de ésta igual al retiro frontal o antejardín requerido.

27.- Línea de propiedad: La que demarca los límites de la propiedad en particular.

28.- Lote o Predio: Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a uno o más senderos o vías. Puede ser de uso privado, público o comunal.

29.- Monumento: Obra arquitectónica, de ingeniería, escultura o pintura monumentales; elementos o estructuras de carácter arqueológico; cavernas con valor significativo desde el punto de vista histórico, artístico o científico; incluye las grandes obras y creaciones modestas que hayan adquirido una significación cultural importante.

- 30.- Obra provisional: construcción de servicio y utilidad temporal, previa a la construcción de una obra definitiva.
- 31.- Obras de infraestructura: Conjunto de instalaciones que permiten la operación de las redes de servicios públicos y la habilitación de los espacios urbanos.
- 32.- Patrimonio Cultural: “Es el conjunto de bienes y expresiones culturales que hemos recibido de nuestros antepasados y que atestiguan las relaciones de los seres humanos. Abarca el territorio del país y la historia que se desarrolló en él, acumulada en forma de leyendas, tecnologías, conocimientos, creencias, arte, arquitectura y sistemas de producción y organización social.”¹
- 33.- Patrimonio Histórico-Arquitectónico: Totalidad de edificaciones, monumentos, sitios, conjuntos y centros históricos así declarados conforme la Ley y el presente Reglamento.
- 34.- Permiso de construcción: Es la licencia otorgada por la Municipalidad para construir en su propiedad, siempre y cuando la construcción se ajuste a lo establecido en el Plan Regulador y la legislación y reglamentación urbanística.
- 35.- Piezas habitables: Los locales que se destinan a salas, despachos, estudios, comedores y dormitorios.
- 36.- Piezas no habitables: Las destinadas a cocinas, cuartos de baño, lavanderías, bodegas, garajes y pasillos.
- 37.- Plano catastrado: Plano oficial de un terreno, debidamente registrado en la Dirección de Catastro Nacional, que fija la forma, área, deslindes y orientación.
- 38.- Plano constructivo: Documento oficial que describe la ejecución de un proyecto arquitectónico espacial a través de medios técnicos, grafico y/o escritos.
- 39.- Preservación: consiste en la conservación de los bienes culturales en las mismas condiciones en que se les ha encontrado, protegiéndolos de la humedad, de los agentes químicos, de todo tipo de plagas y de microorganismos, con el propósito de evitar, o al menos, retardar su deterioro.
- 40.- Prevención: Conjunto de acciones protectoras que se aplican sobre un bien patrimonial.
- 41.- Protección: Acción o conjunto de acciones tendientes a evitar que agentes naturales y/o sociales dañen o deterioren el patrimonio histórico arquitectónico.
- 42.-Puesta en valor: Habilidad de un inmueble para un uso distinto al original sin desvirtuar su tejido histórico.
- 43.- Reconstrucción: Devolución de un tejido histórico o una parte de él, a una condición pretérita suya conocida, utilizando para ello tanto materiales nuevos como antiguos. Debe distinguirse de la reconstrucción conjetural pues en este caso la condición pretérita del bien no es conocida de manera cabal.
- 44.- Restauración: Intervención que, respetando los principios de la conservación, se dirige a restituir el tejido histórico del objeto arquitectónico sobre la base de investigaciones previas.
- 45.- Tejido histórico: Componentes materiales originales de una edificación, monumento, centro histórico o sitios patrimoniales.
- 46.- Profesional responsable: Miembro activo del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos facultado para velar por la supervisión y cumplimiento de las normas, reglamentos y especificaciones técnicas de toda construcción.

¹ Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, Patrimonio Cultural.
<http://www.mcjdcr.go.cr/patrimonio/patrimonio1.html>.

47.- Reparación: Renovación y/o reconstrucción de cualquier parte de una obra, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas.

48.- Sitio: Lugar en el cual existen obras del hombre y la naturaleza, incluidos los lugares arqueológicos de valor significativo para la evolución o el progreso de un pueblo, desde el punto de vista histórico, estético, etnológico, antropológico o ambiental.

49.- Sector: se define como un área donde para toda su superficie, se establecen los parámetros que se deben aplicar, como el uso, densidad, superficie mínima de lote, altura máxima de la edificación y número de niveles, frente mínimo, cobertura máxima y retiros (frontal, posterior y lateral). Los sectores vienen graficados en las Fichas Urbanísticas incluidas como Anexo 1 del Reglamento de Zonificación de Usos del Suelo de este Plan Regulador y los parámetros a aplicar en cada sector se incorporan en una tabla en el Anexo mencionado.

50.- Uso del suelo: Destino o fin dado a determinado terreno, según la zonificación dispuesta por el Plan Regulador.

51.- Visado Urbano: Autorización otorgada por la Municipalidad para el uso urbano de una finca, lote o predio.

Licencias urbanísticas

Generalidades y obligatoriedad de la licencia para actos en propiedad privada.

Es obligatoria la obtención de licencia municipal de previo a segregar o reunir fincas, construir o urbanizar éstas, o bien el uso de los inmuebles para las distintas actividades, en los términos de los presentes Reglamentos y demás legislación urbanística conexas, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación urbanística vigente.

Base obligatoria de información para solicitud de Licencias.

Toda la licencia urbanística usará como base obligatoria de información la localización exacta de la propiedad mediante el plano catastrado de existir o croquis detallado de finca madre, más la autorización escrita del propietario. En casos calificados, en las que se dificulte la identificación del inmueble, el órgano municipal competente podrá requerir al interesado cualquier otra información.

Veracidad de la información.

El interesado o solicitante de cualquier trámite será responsable por toda información que suministre y por la veracidad de la misma.

Referencia sobre la Vigencia de las Licencias.

La vigencia o caducidad de las licencias será de la siguiente forma:

a).- Las licencias de construcción, de urbanización y de proyectos en condominio.

Se regirán por lo establecido en el Reglamento de Construcciones y de Fraccionamiento y Urbanizaciones de este Plan Regulador, además de lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento.

b).- La Licencia o Patente Municipal.

Por lo que establezca la Ley de Patentes. No se concederán patentes que no concuerden con la zonificación establecida en este plan regulador, exceptuándose de esta disposición las patentes otorgadas con anterioridad a la vigencia de este plan regulador.

Certificado de uso del suelo

Concepto.

Es un documento que acredita el tipo de uso del suelo en una propiedad determinada. Es obligatorio para obtener cualquier licencia urbanística y para la instalación y funcionamiento de actividades de comercio, servicios e industria que requieran patente municipal.

Para la obtención del Certificado de Uso del Suelo se requerirá la firma del propietario o su representante legal.

Requisitos.

Para su obtención, solo se deberá presentar la solicitud y el plano catastrado debidamente visado por la municipalidad.

Vigencia.

El Certificado de Uso del Suelo, tendrá la vigencia de este Plan Regulador.

Los certificados de uso del suelo otorgados antes de la entrada en vigor de este Plan Regulador o mantendrán su validez, siempre y cuando la actividad o uso certificado como conforme se haya desarrollado o explotado antes de la entrada en vigencia de este Plan Regulador. Una vez que entra en vigencia este Plan, deberá someterse a sus regulaciones.

Plazos de resolución.

Toda solicitud de certificado de uso del suelo deberá resolverse en el término máximo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente de su presentación.

Prevención por faltante de requisitos.

La prevención debidamente notificada de que falta algún requisito para dar trámite a la solicitud, suspenderá los términos y plazos de resolución de la misma hasta su efectivo cumplimiento.

Visto bueno para catastrar

Visto bueno para catastrar en caso de segregación.

Consiste en la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas de los lotes resultantes de la segregación de fincas, previa a la inscripción en el Catastro Nacional.

Para su obtención se requiere:

- a)- Una copia certificada del plano catastrado de la finca madre. Si no existiere plano de la finca madre, un croquis de la misma.
- b)- Certificación de propiedad de estar al día con el pago de impuestos Municipales.
- c)- Cinco originales de plotter o copias heliográficas de la propiedad a segregar firmadas por el respectivo profesional en topografía o agrimensura.
- d)- Solicitud firmada por el propietario o su representante legal.

Visado Municipal

Visado Municipal.

El Visado Municipal es la homologación o verificación otorgada por la Municipalidad para que una finca, lote o predio sea considerado de uso urbano, rural o peri urbanas, acreditando el

cumplimiento de los requisitos urbanísticos definidos en el Plan regulador, la legislación y reglamentación urbanística vigente.

El Visado Municipal es obligatorio para toda reunión, división o subdivisión simultánea o sucesiva de fincas, en dos o más lotes, que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Reglamento de Zonificación. Para adquirir el Visado Municipal, los predios resultantes de los actos mencionados, deberán cumplir previamente los requisitos legales y urbanísticos estipulados en la Ley de Planificación Urbana, en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU y los establecidos en los reglamentos del Plan Regulador.

El Visado Municipal debe ser exigido como un requisito previo para el trámite de toda licencia urbanística que requiera la presentación del plano catastrado.

Casos especiales que también requieren Visado Municipal.

Los siguientes casos tienen características particulares debido a su situación legal o de tramitación pero que no las eximen de la necesidad de solicitar el Visado Municipal:

a)- Lotes consolidados.

Aquellos lotes catastrados en el Catastro Nacional antes de la entrada en vigencia del Plan regulador y cuya segregación no se encuentra registrada en el Registro Público.

Además de las anteriores, las fincas que aun cuando no cumplan con las medidas establecidas en las nuevas regulaciones, estén debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad antes de la entrada en vigencia del presente Plan Regulador.

b)- Lotes en procesos legales.

Aquellos lotes que a la entrada en vigencia del Plan Regulador se encuentren en litigio ante los Tribunales de Justicia incumpliendo con los requisitos mínimos establecidos en la reglamentación de este Plan Regulador, y que por mandato legal se ordene su inscripción.

Requisitos para la obtención del visado municipal.

Para obtener el visado municipal se requiere:

a)- Una copia certificada del plano catastrado de la finca madre indicando la(s) porción(es) a segregar. Si no existiere plano catastrado de la finca madre se debe presentar croquis detallado de la finca madre indicando la(s) porción(es) a segregar firmado por el profesional responsable.

b)- Plano catastrado original con cuatro copias.

c)- Certificación de propiedad de la propiedad de estar al día con el pago de los impuestos municipales.

d)- Solicitud firmada por el propietario o su representante legal.

Condiciones urbanas

Límite Urbano de Crecimiento Regional.

Línea imaginaria que delimita las áreas urbanizadas y urbanizables de las no urbanizables a nivel regional y que viene definida en el Plan PRUGAM como Anillo de Contención Urbano que está constituido por las áreas urbanas existentes y potenciales, ubicadas en las partes bajas de los valles Central y del Guarco.

Límite Urbano Cantonal de Crecimiento (LUC).

Línea imaginaria que delimita las áreas urbanizadas y urbanizables de las no urbanizables a nivel cantonal y que se determina en los Planes Reguladores. Según la definición establecida en el plan PRUGAM, el LUC es el límite legal que separa la tierra urbana de la tierra rural, los factores de localización se centran en tres puntos principales: uso de la tierra eficiente, protección de la región agrícola en el borde de la ciudad y servicios públicos rentables. La tierra dentro del LUC tendrá acceso a servicios urbanos tales como carreteras, sistemas de agua y alcantarillado, parques, escuelas, zonas recreativas o ecoturísticas, seguridad ciudadana, entre otros.

Los Planes Reguladores establecen los criterios para lograr distinciones claras entre el régimen de uso de suelo en las zonas urbanas, incluidas dentro del LUC, y las zonas no urbanas, ubicadas fuera del LUC. Los usos no urbanos deberán ser principalmente de carácter agropecuario, recreativo o residencial de muy baja densidad.

El límite urbano de crecimiento cantonal o LUC, debe respetar el límite urbano regional y debe fijarse dentro de sus límites.

Límite de Cuadrante Urbano y área de expansión (LCU)

En aquellos cantones donde todo o gran parte de su territorio queda fuera del límite urbano de crecimiento regional es decir dentro del anillo de producción, existen cuadrantes y zonas consolidadas que tienen todas las infraestructuras necesarias para considerarlas como urbanas. Esto contradice la definición del LUC donde se menciona que todas las zonas fuera del LUC, es decir los usos no urbanos, deberán ser principalmente de carácter agropecuario, recreativo o residencial de muy baja densidad. Para evitar el crecimiento disperso e incontrolado de dichos núcleos consolidados, se define como Límite de Cuadrante Urbano y área de expansión (LCU) aquella línea imaginaria que delimita las áreas ya urbanizadas e identifica las zonas anexas o áreas de expansión que reúnen las condiciones para ser desarrolladas. Dicho Límite de Cuadrante Urbano o LCU, se define en aquellos cuadrantes que son cabecera de distrito de zonas rurales. Todo el suelo que queda fuera del LCU sigue manteniendo el uso no urbano, por lo tanto deberá ser principalmente de carácter agropecuario, recreativo o residencial de muy baja densidad.

Cobertura.

Es el área máxima permitida para construir en un lote determinado.

Altura.

La altura de las edificaciones tendrá el máximo establecido para cada uno de los sectores delimitados en las Fichas Urbanísticas (anexos del Reglamento de Zonificación). Sin embargo, en casos puntuales se podrá construir un número de pisos mayor al establecido, hasta una altura máxima que se determinará en función de la relación del ancho de vía multiplicado por uno punto cinco (1.5), siempre y cuando los parámetros ambientales lo permitan (IFA adecuado), y exista la infraestructura urbana necesaria para el desarrollo que se propone (servicios tales como abastecimiento de agua potable, cobertura de alcantarillado sanitario, dimensión de vías y disponibilidad de aceras de ancho adecuado, acceso a transporte público, electricidad, y otros servicios básicos.

La altura se medirá a partir del acceso principal al edificio, es decir, desde el piso principal (vestíbulo) hasta el nivel de la viga corona. Para dicho cálculo no se tomarán en cuenta chimeneas, parapetos, antepechos, casetas de ascensores, tanques de agua, elementos metálicos, ni elementos de recreación de las terrazas superiores.

Alineamientos.

El alineamiento será otorgado por diferentes instituciones dependiendo de la ubicación del lote, tal como se indica:

- a)- La Municipalidad para propiedades con frente a vías locales.
- b)- El Ministerio de Obras Públicas y Transporte para propiedades con frente a vías nacionales.
- c)- El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo para propiedades que limiten con las áreas establecidas en el artículo 33 de la Ley Forestal.
- d)- La Compañía Nacional de Fuerza y Luz, el Instituto Costarricense de Ferrocarriles, el Instituto Costarricense de Electricidad, el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados y otras instituciones, para propiedades afectadas por servidumbres de su competencia.

Incentivo por cesión de áreas al uso público.

La cobertura podrá aumentar cuando el desarrollador otorgue una parte de su propiedad como servidumbre al uso público, mediante escritura pública.

El área en la cual se constituya servidumbre pública, podrá ser utilizada por el propietario en forma subterránea, excepto cuando se trate de la porción correspondiente a retiros de la línea de construcción o en casos en los que coincida con la conducción de infraestructuras tales como tuberías de agua potable, red de cloaca, oleoducto, etc.

Las áreas a ceder, siempre que sea posible, deberán colindar con el espacio público existente, a fin de que se integren al mismo.

El aumento de área se obtiene dividiendo el valor original del área máxima a construir (AMC) entre un Factor Comunal (FC), que se determina de la siguiente manera:

AMC/ FC, donde,

FC= 1- (% de área urbana cedida al uso público)

Incentivo por uso del espacio subterráneo.

Las áreas de los pisos subterráneos a partir del nivel de calle, no serán tomadas en cuenta para el cálculo del área máxima a construir o cobertura.

Régimen de Patrimonio Histórico

Objetivo General.

Incentivar y propiciar un desarrollo urbano consecuente con la conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural del cantón, con el fin de potenciar la imagen urbana del cantón y contribuir a conservar la memoria de la comunidad.

Objetivos Específicos.

- a)- Respetar el patrimonio cultural, histórico y arquitectónico presente en el territorio del cantón.
- b)- Mantener y fomentar los sitios y áreas que posean valor histórico-arquitectónico para el cantón.
- c)- Velar por la protección y conservación de los sitios y áreas de valor histórico-arquitectónico del cantón.
- d)- Fomentar la creación de incentivos para la preservación y restauración de las edificaciones de valor patrimonial presentes en el cantón.

Prevalencia sobre normas urbanísticas.

El régimen de protección de los inmuebles de interés histórico-arquitectónico prevalecerá sobre los planes y las normas urbanísticas que previa o eventualmente le fueren aplicables.

Resolución de dudas sobre aspectos de patrimonio.

En caso de duda sobre algún aspecto relacionado con la protección o conservación de los bienes patrimoniales, sobre el valor de un bien patrimonial o sobre el uso que se deba dar al mismo, se consultará al Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes.

Sanciones y procedimientos

Disposiciones generales sobre sanciones y procedimientos.

Todo acto violatorio del Plan Regulador y sus reglamentos que se cometa por parte del profesional responsable de un proyecto, del propietario del inmueble, de sus representantes legales, o por cualquier administrado en general, se sancionará de la siguiente manera:

La instalación de actividades en edificios ya existentes que implican un uso que no concuerda con las normas indicadas en este Reglamento, se sancionará con la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra.

La Municipalidad, en consulta con la Dirección de Urbanismo del INVU, llevará a cabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación indicada o a los requisitos en ella incluidos, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.

Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas en las leyes correspondientes:

- a) La Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de diciembre de 1968 y sus reformas.
- b) La Ley de Construcciones N° 833 del 4 de noviembre de 1949 y sus reformas.
- c) La Ley General de Salud N° 5395 del 30 de octubre de 1973 y sus reformas.
- d) El Código Municipal, Ley N° 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 Regulador.
- j) Demás legislación y normativa vigente.

Vigencia

Todos los usos, certificados, licencias o permisos otorgados antes de la entrada en vigor de este Plan Regulador quedan consolidados a todos sus efectos.

Será de obligado cumplimiento todo lo establecido en este Plan Regulador a partir de la entrada en vigor tras su publicación en el Diario Oficial. Se aplicará en todos los nuevos usos, certificados, licencias o permisos que se soliciten.

Queda derogada toda disposición municipal que se oponga a sus normas.

Nota aclaratoria en donde aparece la sigla PRUGAM se debe tomar como el Proyecto PRUGAM impulsado por el gobierno de la república.



**Elaboración, Actualización y Homologación de los
Planes Reguladores de la Gran Área Metropolitana**

CANTÓN DE PARAÍSO

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO



PRUGAM
Planificación Regional y Urbana
de la Gran Área Metropolitana
del Valle Central de Costa Rica
ALA/2002/001-068



REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Disposiciones Generales

Objetivos y clasificación de los suelos y los tipos de usos del suelo

Objetivos.

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

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

Tipos de Usos del Suelo.

- a)- **Suelo Urbanizado:** Todo aquel suelo que ya ha sido transformado por contar con la infraestructura construida tales como: vialidad con los acabados predominantes de la localidad, redes de distribución de agua potable, de alcantarillado pluvial y de evacuación de aguas negras (cuando exista el servicio) postes y tendido eléctrico o electrificación subterránea entre otros.
- b)- **Suelo Urbanizable:** Aquél suelo destinado en este Plan Regulador como área a transformar en nuevos desarrollos urbanos. Todo desarrollo de urbanización o fraccionamiento en suelo no urbanizado debe considerar la construcción de la infraestructura urbana necesaria para poder llevarlo a cabo. En caso de que la infraestructura urbana construida sea de beneficio para futuros proyectos de urbanización, los promotores de éstos deberán pagar proporcionalmente y en cualquier tiempo el costo de la misma al urbanizador que la construyó, lo cual será requisito previo al otorgamiento del permiso de construcción.
- c)- **Suelo No Urbanizable:** El suelo que por razones ambientales, agrícolas, forestales, hídricas, y cualquier otra restricción impuesta en este Plan Regulador o alguna Ley en particular no está destinado al desarrollo urbanístico.

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

Tipos de usos del Suelo según la actividad a realizar.

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

a)- Usos conformes. Son todas aquellas actividades y obras de edificación acordes sin ninguna condición o restricción con los requisitos y lineamientos de este Plan Regulador en una determinada zona.

b)- Usos no conformes. Son todas aquellas actividades y obras de edificación que no son permitidas en determinadas zonas, por no cumplir con los requisitos y lineamientos del Plan Regulador.

b.1)- Usos no conformes tolerados. Son todas aquellas actividades y obras de edificación existentes a la fecha de entrada en vigencia de este Plan Regulador, pero que no son compatibles con sus requisitos y lineamientos.

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

- 1)- Cuando exista patente vigente para la actividad solicitada.
- 2)- Cuando exista permiso de construcción o remodelación para la actividad solicitada.
- 3)- Cuando exista Certificado de Uso del Suelo y que durante su vigencia haya servido de base para la elaboración de planos constructivos o cualquier otra gestión ante las instituciones públicas competentes.
- 4)- Cuando la infraestructura existente en la zona no pueda utilizarse para los usos permitidos en este Plan Regulador, y sólo sea apta para la actividad solicitada.

En estos casos no se permitirá el crecimiento de estas actividades ni obras de edificación que supongan crecimiento y las intervenciones en construcciones existentes sólo se permitirán en los siguientes casos:

- 1)- Cuando las obras correspondan a trabajos de mantenimiento de lo existente y que no impliquen cambios o reparación de la estructura primaria.
- 2)- Cuando el inmueble sea declarado de valor histórico, cultural o patrimonial por la institución competente.
- 3)- Cuando las remodelaciones sean necesarias para cumplir con normas ambientales, seguridad e higiene.
- 4)- Cuando el inmueble sufra daños por siniestros, por situaciones de caso fortuito o fuerza mayor.

b.2)- Usos no conformes prohibidos. Las actividades y obras no conformes en una zona que no cumplan los requisitos establecidos para la consideración de tolerados.

c)- Uso Condicional. Son todas aquellas actividades y obras de edificación que pueden darse en una zona, siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas por la Municipalidad, por medio de la Comisión de Seguimiento del Plan Regulador, para que las molestias que puedan generar dichas actividades queden confinadas en los propios límites de la propiedad y se limiten a un horario determinado. Dependiendo de la naturaleza de la actividad, se deberán adoptar las medidas correctoras definidas por la propia Municipalidad, y en coordinación con el Ministerio de Salud o la Dirección de Urbanismo del INVU.

Dentro de este tipo de uso, quedarían englobados los usos complementarios, es decir, todas aquellas actividades y obras de edificación para comercio y servicios que pueden darse en zona residencial y que atienden a las necesidades cotidianas de la población del propio barrio, ciudadela o urbanización.

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

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

En este caso la Municipalidad (la comisión de seguimiento del Plan Regulador) decidirá cual tipo de uso del suelo se certifica como conforme atendiendo a los usos de suelo en conflicto y la predominancia del uso de suelo en las zonas de influencia adyacentes, consideradas en relación con la actividad solicitada.

- **Uso Temporal.** Son aquéllas actividades o construcciones temporales para actividades relacionadas con eventos tales como ferias, festejos populares, turnos, fiestas patronales, conciertos, festivales y similares. Este uso se otorgará con un plazo máximo de un mes.

Calificación de las actividades.

La determinación de los tipos de uso indicados en el Artículo 3 se hará mediante el Certificado de Uso del Suelo, según las zonas de uso descritas en este Reglamento.

En caso de producirse variaciones en los requisitos establecidos para la zona, el Certificado de Uso del Suelo tendrá vigencia de un año natural, a partir de la emisión del mismo.

Tipos de Zonas de Uso según su naturaleza jurídica o zonificación. Definiciones.

La clasificación de los tipos de uso del suelo según su naturaleza jurídica o zonificación es la siguiente:

Zonas de uso residencial.

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

Dentro de la categoría de uso residencial, se distinguen cinco intensidades de uso, según lo establecido por el plan PRUGAM, que son: muy baja densidad, baja densidad, media densidad, alta densidad y muy alta densidad.

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

(Hab/ha = habitantes por hectárea)

- a)- Muy baja densidad equivaldrá a menos de 25 hab/ha
- b)- Baja densidad equivaldrá de 25 a 50 hab/ha
- c)- Media densidad equivaldrá de 50 a 100 hab/ha
- d)- Alta densidad equivaldrá de 100 a 150 hab/ha
- e)- Muy alta densidad equivaldrá a más de 222 hab/ha

Para la aplicación urbana de dichos parámetros, se ha optado por convertirlos en viviendas por hectárea (viv/ha) para lo cual se ha utilizado como referencia el dato recogido en el último censo del INEC (Instituto Nacional de Estadística y Censo) del año 2000 que establece en 3,9 el número de habitantes por vivienda. Por lo tanto, el rango de densidades es el siguiente:

- a)- Muy baja densidad equivaldrá a menos de 25 viv/ha
- b)- Baja densidad equivaldrá de 25 a 77 viv/ha
- c)- Media densidad equivaldrá de 77 a 115 viv/ha
- d)- Alta densidad equivaldrá de 115 a 154 viv/ha
- e)- Muy alta densidad equivaldrá a más de 154 viv/ha

Zonas de uso mixto.

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

Zonas de uso comercial y de servicios.

Las zonas de uso comercial y de servicios corresponden a los centros urbanos comerciales, las radiales y corredores viales distritales, cantonales y nacionales de comercio y servicios.

Zonas de uso público institucional.

Las zonas de uso público institucional corresponden a las áreas destinadas para albergar los servicios institucionales y aquellas áreas donde se deseen establecer edificaciones propias de los servicios institucionales, tales como Correos, Escuelas, Telecomunicaciones, la Cruz Roja, colegios o universidades, bibliotecas, museos, clínicas, policía, bomberos, servicios y oficinas gubernamentales, tribunales de justicia , ministerios, salones comunales, entre otros.

Zonas de uso industrial.

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

Zonas de uso recreativo y deportivo.

Las zonas de uso recreativo y deportivo corresponden a las áreas destinadas a proveer los espacios requeridos por los habitantes, para la recreación, el ocio, el esparcimiento y la práctica de deportes.

Zonas agropecuarias.

Las zonas agropecuarias corresponden a las áreas designadas para el desarrollo de carácter productivo ligados a los recursos agrícolas, avícolas, pecuarios, de reforestación y cultivo.

Zonas de protección.

Las zonas de protección corresponden a las áreas destinadas a la protección y conservación de terrenos de diversa topografía, con cobertura boscosa, que cuenten con más de un 30% de pendiente, o bien que por su situación topográfica sean terrenos inestables y sujetos a la erosión, condición que las define como zonas de vocación eminentemente forestal. Zonas que siendo o no boscosas tienen un alto índice de fragilidad ambiental. Áreas cuya superficie no es apta para el desarrollo de infraestructura y que por sus condiciones físicas, legales o estratégicas deben ser objeto de protección.

Zonas de protección de ríos y quebradas.

Las zonas de protección de ríos y quebradas corresponden a las áreas destinadas a la protección y conservación de las riberas de ríos o quebradas.

Según la Ley Forestal No.7575, se declara área de protección una franja de quince metros en zona rural y de diez metros en zona urbana, medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano (pendiente hasta el 40%), y de cincuenta metros horizontales, si el terreno es quebrado (pendiente mayor al 40%). En estas franjas regirá lo estipulado en dicha Ley Forestal.

Las zonas de protección de ríos y quebradas comprenden, además de las anteriores, aquellas áreas destinadas a la protección debido a la muy alta fragilidad ambiental que presentan, la cuál es evaluada siguiendo la metodología de IFA según lo define el Decreto Ejecutivo N° 32967-MINAE en su Anexo I (*Procedimiento Técnico de la SETENA para la Introducción de la Variable Ambiental en los Planes Reguladores u otra Planificación de Uso del Suelo*). Según lo estipulado en dicho Decreto, los lineamientos de uso de suelo que pudieran derivarse a partir de los mapas de IFA se mantendrán, hasta tanto no existan lineamientos derivados de estudios técnicos que apliquen la metodología IFA a menor escala. Los lineamientos de uso del suelo, a menor escala, solo podrán modificar los lineamientos de mayor escala, si justifican técnicamente las razones del cambio.

Zonas de protección del recurso hídrico. (pozos y manantiales.)

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

Zonas de protección por cercanía a fallas.

Corresponden a las áreas afectadas por fallas sísmicas, y por ende limitadas a los índices de fragilidad ambiental y sujetos a estudios técnicos especializados. Todo proyecto de construcción dentro de las áreas consideradas por este Plan Regulador como área de falla sísmica debe acompañarse de un estudio sísmico o de mitigación elaborado por un laboratorio certificado y serán evaluados por el departamento técnico del Municipio. Que determinara la viabilidad de la construcción de conformidad con el Código Sísmico.

Zonas de producción eléctrica.

Las zonas de uso de producción eléctrica corresponden a las áreas designadas para la transportación (subestaciones eléctricas y cableado de alta tensión) y la generación de electricidad por vías hidráulicas, térmicas, eólicas o cualquier otro tipo de energía renovable.

Zonas de interés histórico o arquitectónico.

Corresponde a las áreas que por sus valores arquitectónicos, de espacio público o de reconocimiento y valoración colectiva ameritan un tratamiento especial de protección y/o recuperación. Se hace referencia a monumentos, sitios, conjuntos, centros históricos e inmuebles de interés histórico.

Zonas de interés turístico o eco turístico.

Son las zonas que reúnen un conjunto de atractivos de tipo natural, antrópico, ecológico o ambiental que requieren para su sostenibilidad un tratamiento especial. Son zonas en cuyo

entorno se generan una serie de actividades enfocadas a potenciar el turismo, dando servicios específicos de comida, alojamiento, comercios de artesanía, entre otros.

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

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

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

Uso, simbología, superficie total, densidad de viviendas por hectárea (viv/ha), superficie mínima de lote, altura máxima de la edificación, número de niveles, frente mínimo, cobertura máxima y retiros (frontal, posterior y lateral). Su definición viene dada en el Reglamento General.

El sector se define como un área donde, en toda su superficie, los parámetros antes mencionados tienen el mismo valor.

Para establecer algunos de los parámetros como la densidad, altura máxima y número de niveles, cobertura máxima, usos, se han aplicado los lineamientos establecidos en el plan PRUGAM, según la estructura de jerarquización de centros urbanos al que pertenecen los distritos que componen el cantón y los niveles de prioridad de densificación (basados en el acceso a alcantarillado sanitario y a transporte público).

Para la elaboración del mapa de zonificación propuesta, además de todos los lineamientos establecidos en el plan PRUGAM y los mapas que lo componen (mapa de restricciones al uso urbano de la tierra, proyectos propuestos como parques metropolitanos, zonas industriales, proyectos estratégicos entre otros, los ya mencionados de zonas prioritarias de densificación, jerarquización de centros urbanos), se han incorporado los estudios y mapas de Índice de Fragilidad Ambiental (IFA) y los estudios de Capacidad de Carga y Efectos Acumulativos.

Nota aclaratoria en donde aparece la sigla PRUGAM se debe tomar como el Proyecto PRUGAM impulsado por el gobierno de la república.

Descripción de las zonas de usos y sus parámetros.

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

Zona de uso residencial.

Objetivos.

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

Parámetros.

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

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

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

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

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

- Zona residencial muy baja densidad (ZRMBD)

Densidad de menos de 25 viv/ha.

Sectores que la componen	S-1.
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no sean el uso residencial y no se puedan autorizar como uso condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.
Usos condicionales	Se podrán autorizar usos tales como servicios públicos, centros comunales, comercio básico, siempre y cuando estos cumplan con los correspondientes requisitos previstos en ese uso y previa evaluación de la Municipalidad. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>

- Zona residencial baja densidad (ZRBD)

Densidad de 25 a 50 viv/ha

Sectores que la componen	S-2(A-B).
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no sean el uso residencial y no se puedan autorizar como uso condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.
Usos condicionales	Se podrán autorizar usos tales como servicios públicos, centros comunales, comercio básico, siempre y cuando estos cumplan con los correspondientes requisitos previstos en ese uso y previa evaluación de la Municipalidad. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>

- Zona residencial media densidad (ZRMD)

Densidad de 50 a 100 viv/ha

Sectores que la componen	S-3.
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar y multifamiliar. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no sean el uso residencial y no se puedan autorizar como uso condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.
Usos condicionales	Se podrán autorizar usos tales como servicios públicos, centros comunales, comercio básico, siempre y cuando estos cumplan con los correspondientes requisitos previstos en ese uso y previa evaluación de la Municipalidad. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i> En la zona de Purisil se restringe el desarrollo residencial en aquellas zonas afectadas por riesgo de deslizamiento según la Comisión Nacional de Emergencias.

- Zona residencial alta densidad (ZRAD)

Densidad de 100 a 150 viv/ha

Sectores que la componen	S-4.
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar y multifamiliar. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no sean el uso residencial y no se puedan autorizar como uso condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.
Usos condicionales	Se podrán autorizar usos tales como servicios públicos, centros comunales, comercio básico, siempre y cuando estos cumplan con los correspondientes requisitos previstos en ese uso y previa evaluación de la Municipalidad. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>

- Zona residencial muy alta densidad (ZRMAD)

Densidad de más de 222 viv/ha

Sectores que la componen	S-5.
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar y multifamiliar. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no sean el uso residencial y no se puedan autorizar como uso condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.
Usos condicionales	Se podrán autorizar usos tales como servicios públicos, centros comunales, comercio básico, siempre y cuando estos cumplan con los correspondientes requisitos previstos en ese uso y previa evaluación de la Municipalidad. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>

Zona de uso mixto (ZM)

Sectores que la componen	S-6(A-B).
Objetivos	Con el fin de conservar la dinámica urbana durante todo el día, favorecer el uso comercial y de servicios en espacios también ocupados por vivienda. Consolidar estas zonas como los principales centros de actividad comercial y de servicios, compatibles con la vivienda.
Usos conformes	Vivienda unifamiliar y multifamiliar. Aquellos usos relacionados con actividades comerciales y de servicios públicos y privados que no produzcan ruido ni malos olores o contaminación visual y que atiendan las necesidades primarias de sus clientes o usuarios. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no correspondan a los usos conformes o que produzcan alteraciones ambientales o perturbación social. Industria peligrosa, insalubre e incómoda. Todos aquellos que no sean el uso residencial y no se puedan autorizar como uso condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador. Para la renovación o trámite de patentes para locales de uso no conforme tolerado, se aplicará lo establecido en la ley vigente en dicha materia.
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>

Zona de uso comercial y de servicios (ZCS)

Sectores que la componen	S-7.
Objetivos	Delimitar las zonas que en la actualidad se conciben como especializadas en comercio y servicios e identificar aquellas otras que por su ubicación en nodos o vías principales son aptas para dichos usos.
Usos conformes	Aquellos usos relacionados con actividades comerciales y de servicios públicos y privados que no produzcan ruido ni malos olores o contaminación visual y que atiendan las necesidades primarias de sus clientes o usuarios. Incluyen servicios a las empresas y personas tales como servicios financieros, servicios de reparación y mantenimiento de electrodomésticos y equipos menores de oficina y electrónica, servicios profesionales (legales, médicos, de ingeniería, arquitectura, económico-contables, y de consultoría en general); servicios personales (tiendas de ropa, bazares, zapaterías, farmacia, abarrotes, salones de belleza y peluquería, fotografía, librería, servicios de Internet, centros de copiado, sastrería, seguros, lavandería, servicios funerarios), sodas, servicios de comida y bebida, hoteles y comercio en general, servicios turísticos, recreativos y diversión, consultorios

	<p>médicos, actividades religiosas y de culto, cementerios privados. Servicios administrativos, informáticos y de enseñanza. Universidades privadas, entre otros y que no incumplan otras disposiciones reglamentarias de entes estatales.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes	<p>Todos aquellos que no correspondan a los usos conformes o que produzcan alteraciones ambientales o perturbación social. Industria peligrosa, insalubre e incómoda.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes tolerados	<p>Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador. Para la renovación o trámite de patentes para locales de uso no conforme tolerado, se aplicará lo establecido en la ley vigente en dicha materia.</p>
Parámetros	<p><i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i></p> <p>Las zonas de retiro podrán utilizarse como estacionamiento. Se exigirá un espacio de 12.5 m² (2.5 por 5 metros) por cada 150 m² de área construida y un espacio para carga y descarga de 5 por 12 metros, si el área construida supera los 500 m²: aumentándose un espacio por cada 500 m² adicionales de área construida. No se permitirá el uso de la aceras para estacionamiento.</p> <p>En casos puntuales la Comisión de Seguimiento del Plan podrá analizar la posibilidad de ampliar la cobertura hasta el 100%, siempre y que se cuente con red de alcantarillado y las necesidades de parqueo se resuelvan dentro de la propiedad o mediante estacionamientos privados existentes a menos de 100 m. de distancia.</p>

Zona de uso público institucional (ZPI)

Sectores que la componen	S-8.
Objetivos	Consolidar los usos institucionales que ofrecen servicios públicos y comunales. Propiciar su ubicación en centros urbanos con el fin de concentrar la actividad en ellos.
Usos conformes	<p>Aquellos que presten servicios institucionales y comunales, tales como centros de salud, educativos, seguridad, centros universitarios, bibliotecas, museos, centros de reunión, instituciones públicas, municipalidades e instalaciones comunales y culturales, tribunales de justicia, correos, telecomunicaciones, la Cruz Roja, policía, bomberos, entre otros.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>

Usos no conformes tolerados	Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.
Usos condicionales	Se podrán permitir usos tales como restaurantes, sodas y servicios personales afines a los servicios señalados como uso conforme. Instituciones bancarias e instalaciones recreativas y culturales como cines y teatros, entre otros, previa aprobación de la Municipalidad. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Parámetros	No se establecen parámetros específicos para este tipo de edificaciones. Se aplicarán los definidos para cada tipo de edificación en el Reglamento de Construcciones del INVU. La delimitación de la zona se indica en el mapa de zonificación propuesta. Los edificios públicos construidos por el Gobierno de la República o por otras dependencias del Estado no necesitan licencia Municipal, siempre que sean autorizados y vigilados por el MOPT. Para este tipo de proyectos, se exigirá la aprobación de los estudios que exija la SETENA.

Zona de uso industrial (ZI)

Sectores que la componen	S-9.
Objetivos	Delimitar y ordenar las zonas aptas para concentrar las actividades de producción industrial no contaminantes con el fin de proteger los otros usos. Promover la reubicación de aquellos talleres o centros de producción ubicados en zonas donde se consideren como usos no conformes.
Usos conformes	Instalaciones industriales, talleres de mantenimiento y reparación de maquinaria, equipo y vehículos, grandes bodegas de almacenamiento o distribución, almacenes fiscales, talleres mecánicos, venta de maquinaria y equipo pesado y otros, que por sus condiciones, deben instalarse en sitios de poco impacto ambiental y baja interacción social. Actividades complementarias como sodas, restaurantes, estacionamientos, centros de exposición, sala de conferencias, puestos de vigilancia. Talleres de mecánica, de reparación, pintura, hojalatería, tornos, etc. Se permitirá el establecimiento de áreas recreativas y zonas de esparcimiento. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>

Usos no conformes	<p>Aquellos relacionados con actividades agrícolas, residencias, actividades comerciales y de servicios no asociados a la industria, servicios turísticos y recreativos.</p> <p>Hospitales y clínicas. Museos y teatros. Bibliotecas, centros de enseñanza primaria, secundaria y universitaria. Kínder, guarderías infantiles. Hogares y albergues de adultos mayores, etc.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.
Parámetros	<p><i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i></p> <p>En cuanto al tipo de industria esta será de tipo 1, de acuerdo con las clases de industrias según reglamento de zonificación parcial de áreas industriales en la GAM. INVU (6 mayo 1985). <i>Ver la tabla de usos conformes (Anexo 2)</i></p> <p>Estacionamientos: se exigirá un espacio de 18 m² (3 por 6 metros) por cada 150 m² de área construida, y un espacio para carga y descarga de 5 por 12 m, si el área construida sobrepasa los 400 m²; aumentándose un espacio por cada 400 m² adicionales de área construida.</p>

Zona de uso recreativo y deportivo (ZRD)

Objetivos	Reservar y dotar al cantón de zonas de ocio y esparcimiento, tales como zonas verdes, parques regionales, urbanos, áreas recreativas, parques, plazas, instalaciones deportivas, zonas de encuentro, áreas comunales, entre otros.
Usos conformes	Instalaciones deportivas, piscinas, gimnasios, vestidores, canchas deportivas y todas aquellas actividades que faciliten el esparcimiento espiritual y deportivo y el tránsito peatonal. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	<p>Todos aquellos que no estén incluidos como uso conforme o condicional.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos condicionales	Todas aquellas facilidades que complementan el uso conforme como sodas, casetas de vigilancia, núcleos de servicios sanitarios, oficinas institucionales y actividades comunales, siempre que la Municipalidad los apruebe.
Parámetros	Serán fijados en cada caso por la Municipalidad en coordinación con el Departamento de Urbanismo Municipal, siempre aplicando la normativa vigente.

	<p>En todas aquellas instalaciones públicas, las obras serán propiedad municipal, quien las podrá dar en arriendo según la legislación correspondiente.</p> <p>La cesión y el uso de las áreas serán regulados de conformidad al artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana y al Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, emitido por el INVU.</p>
--	--

Zona agropecuaria (ZAG)

Sectores que la componen	S-10.
Objetivos	Preservar y consolidar la actividad agrícola, pecuaria y forestal existente o futura. Cumple funciones de contención del crecimiento urbano o para el aprovechamiento de áreas muy restrictivas para ser urbanizadas, así como al fortalecimiento del paisaje y de la calidad ambiental del cantón.
Usos conformes	<p>Todos aquellos usos relacionados con la actividad agrícola, pecuaria y forestal y actividades complementarias: comercio de la actividad agrícola, agroindustria, bodegas, instalaciones de riego, granjas avícolas, porcinas y vivienda unifamiliar aislada (siempre ligada a la actividad agropecuaria) y proyectos eco turísticos de muy baja densidad</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes	<p>No se permitirán urbanizaciones, condominios ni conjuntos residenciales. Industria que no sea agroindustria, comercio diferente de la actividad, ni otro uso que no se haya mencionado como uso conforme.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.
Parámetros	<p><i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i></p> <p>Los lotes o fincas y las obras existentes con dimensiones diferentes a las señaladas no se verán afectados, si su segregación ocurrió antes de la vigencia de este Plan Regulador, presentando las evidencias de rigor.</p> <p>Para el desarrollo de actividades agropecuarias y agroindustriales con alto riesgo de contaminación ambiental, como las granjas avícolas y porcinas o aquellas que generen grandes cantidades de desechos orgánicos y/o químicos, así como los que señale el Ministerio de Salud, deberán duplicar los retiros señalados en sus obras o plantaciones. En estos casos se exige el Estudio de Impacto Ambiental.</p>

	<p>Las actividades agro-forestales en sitios de riesgo o de altas pendientes, deberán emplear técnicas adecuadas por la conservación de suelos y agua. Las edificaciones sobre estos terrenos deberán presentar estudios de estabilidad del terreno.</p> <p>En caso de la construcción de vivienda (ligada a la actividad agropecuaria) queda sujeta a un área máxima de 150 m², el resto de la cobertura permitida en la zona, será la destinada para las edificaciones y estructuras requeridas por la actividad agropecuaria o forestal.</p> <p>La Municipalidad podrá establecer políticas para incentivar a los propietarios a promover proyectos forestales y de mejoramiento ambiental, mediante cánones que pueden pagar los vecinos de zonas urbanas beneficiados por el esfuerzo de los ocupantes de estas áreas.</p>
--	--

Zona de protección (ZP)

Objetivos	Al ser terrenos no aptos para el emplazamiento de infraestructuras debido a sus condiciones físico-ambientales, se destinarán a conservación, regeneración y protección de los recursos existentes, pudiendo ser en parte utilizados para la recreación y para actividades turísticas de baja densidad.
Usos conformes	Protección y conservación, reforestación y manejo paisajístico. Se podrá autorizar el emplazamiento de obras de infraestructura de interés público (tanques de almacenamiento, torres de telecomunicaciones, casetas de vigilancia, caminos, servidumbres, miradores, obras de retención o similares), así como edificios educativos, de recreación y turismo naturalista de bajo impacto, previa aprobación municipal y del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, aprobado por la SETENA. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Aquellos que se encontraban debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador y que no presenten gran impacto en la zona.
Usos no conformes prohibidos	Cualquiera que no sea de protección, conservación y recreación o los indicados como usos conformes o no conformes tolerados.
Parámetros	Las obras a realizar en estas zonas deben cumplir con el trámite previo ante la SETENA (MINAE), según lo dispuesto para cada caso, así como cumplir con el estudio de estabilidad del terreno en aquellos sectores con pendientes mayores al 30%. En estos casos, se deberán presentar estudios técnicos suscritos por un geólogo y un ingeniero civil, donde se garantice que las personas y obras no estarán expuestas a riesgo o representen una amenaza.

	<p>La Municipalidad se reserva el derecho de solicitar otros estudios y compromisos con el objeto de salvaguardar el interés general.</p> <p>Para el emplazamiento de infraestructura turística de baja densidad, se exigirá la aprobación del Instituto Costarricense de Turismo, así como la aplicación de la normativa vigente para los proyectos relacionados con servicios para atender al turismo del Ministerio de Salud, la Ley de Construcciones y la aprobación de la SETENA.</p> <p>Será de aplicación toda la reglamentación específica referida a la zona de protección de Tapantí-Macizo Cerro de la Muerte.</p>
--	--

Zona de protección de ríos y quebradas (ZPRQ)

Objetivos	Recuperar, regenerar y proteger todos los bordes y riberas de ríos y quebradas.
Usos conformes	Zonas de esparcimiento y ocio, paseos peatonales, ciclovías, siempre que las dimensiones y condiciones del terreno lo permitan y estas actividades de ocio no repercutan en la erosión de dichas zonas de protección.
Usos no conformes	Todo tipo de construcción o edificación de cualquier uso.
Usos no conformes tolerados	Aquellos que se encontraban debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador. Construcciones formales existentes en zonas urbanas consolidadas que se encuentren dentro de los límites de la zona de protección, pero se aplicarán restricciones.
Usos no conformes prohibidos	Construcciones y asentamientos informales de todo tipo.
Parámetros	<p>En esta zona no se permitirá ningún tipo de construcción, excepto la asociada a seguridad y protección del usuario.</p> <p>La Municipalidad deberá hacer las gestiones pertinentes a fin de recuperar las zonas de protección de ríos y quebradas invadidas por asentamientos informales.</p> <p>Las construcciones consolidadas en estas áreas no podrán aumentar la altura y el volumen del área construida, ni podrán hacer remodelaciones y reparaciones en la edificación existente.</p> <p>Estos parámetros regirán en todo caso en la zona sujeta a protección según art. 33 de la Ley Forestal No.7575, que comprende una franja de 15 metros en zona rural y de 10 metros en zona urbana, medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano, y de 50 metros horizontales, si el terreno es quebrado.</p>

	<p>En las zonas no sujetas a la Ley Forestal, pero que han sido declaradas de protección en base a los IFA, se mantendrán estos parámetros, a no ser que mediante un estudio IFA a menor escala se demuestre la ausencia de factores ambientales que justifiquen las restricciones. En este último caso se podrán aplicar los parámetros correspondientes al sector urbanístico más cercano.</p>
--	--

Zona de protección de recurso hídrico (ZPRH)

<p>Objetivos</p>	<p>Proteger áreas de recarga acuífera, mantos acuíferos, cuerpos de agua, pozos y nacientes, con el objeto de preservar la calidad y cantidad de agua. Para ello se han señalado en el mapa de zonificación, los cuerpos de agua (sean naturales o artificiales) y las áreas de protección entorno a pozos y manantiales. En caso de error en la ubicación u omisión de algún pozo o naciente en lo graficado en el mapa, en todos los existentes en el cantón se cumplirá con lo establecido en la Ley de Aguas y en la Ley Forestal. También se regulan las zonas en la que existen servidumbres de agua potable.</p>
<p>Parámetros</p>	<p>Estas áreas tendrán las siguientes regulaciones:</p> <p>a)- El área necesaria para el establecimiento de servidumbre de agua potable, tendrá como mínimo un ancho de seis metros pudiendo ser mayor si así lo estableciera el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, o la entidad que brinde el servicio de abastecimiento en el cantón.</p> <p>b)- Tales áreas no podrán edificarse pero si podrán dedicarse a parques y juegos infantiles. El tipo de arborización en este caso deberá escogerse rigurosamente para que las raíces no afecten las tuberías, pudiendo computarse estas áreas para los efectos del artículo cuarenta de la Ley de Planificación Urbana, siempre que estén integradas razonablemente a las áreas principales de parque.</p> <p>c)- Igualmente podrán dedicarse a la construcción de calles y alamedas con las especificaciones que fije el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, o la entidad que brinde el servicio.</p> <p>d)- Para el trámite de planos constructivos de urbanizaciones afectadas por servidumbres, de este tipo, se deberá aportar la aprobación del anteproyecto por parte del ICAA o la entidad que brinde el servicio.</p> <p>e)- Sobre las áreas de servidumbre de ICAA no podrán realizarse ningún tipo de edificación.</p> <p>f)- Dichas servidumbres no podrán considerarse vías públicas para efectos de segregación de propiedades enfrentando a ellas, salvo que queden establecidas previamente como calles en los proyectos de Urbanización.</p>

	<p>g)- Cuando en fincas atravesadas o aledañas a ríos o quebradas cuyo cauce se pretende entubar, el área de servidumbre de no construcción será determinada por la Dirección de Urbanismo del INVU previa autorización de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos o MINAE según corresponda, no pudiendo ser menores a las que se establecen en el artículo 33 de la Ley Forestal Número Siete mil quinientos. Las características de diseño del entubamiento serán establecidas por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, quien tendrá que resolver dicha revisión dentro de los quince días siguientes a la presentación de los respectivos planos.</p> <p>h)- Toda construcción que se haga alrededor de las zonas de pozos públicos de agua potable debe guardar los retiros establecidos por Ley. Ley de Aguas establece que las nacientes permanentes con uso poblacional deben protegerse un radio de 200 m, y si tiene otros aprovechamientos o ninguno, deben protegerse en un radio de 100 m según la Ley Forestal. En el caso de las nacientes intermitentes según la Ley de Aguas, deben protegerse con un radio de 60 m cuando nacen en cerros y 50 m cuando nacen en terrenos planos.</p> <p>i)- Las construcciones existentes ya consolidadas que se encuentren dentro del radio de protección de pozos y manantiales, no podrán realizar ningún tipo de actuación que pudiera repercutir o afectar en la calidad del agua. La Municipalidad se reserva el derecho a solicitar estudios de filtración o aquellos estudios técnicos que considere necesarios para asegurar la no afectación de los pozos y manantiales con el objetivo de preservar el bien común.</p>
--	--

Zona de protección por cercanía a fallas (ZPF)

Objetivos	Identificar las zonas que teniendo un uso definido está afectadas por la influencia y cercanía de fallas activas. Para delimitar estas áreas de afección se han considerado las señaladas en los Estudios de Fragilidad Ambiental como fallas activas, generando un área de influencia por fallamiento de 100 metros a cada lado de la línea de falla.
Parámetros	Las zonas afectadas por cercanía a fallas activas, estarán supeditadas en su desarrollo urbano a la elaboración de estudios técnicos especializados, aprobados por la Comisión Nacional de Emergencias. Todo proyecto de construcción dentro de las áreas consideradas por este Plan Regulador como zonas de protección por cercanía a fallas, deberá ir acompañado por un estudio de mitigación, firmado por técnico competente, que determine la viabilidad de la construcción de conformidad con el Código Sísmico. Esto es aplicable tanto en zonas consolidadas como en nuevos desarrollos.

	Para aplicar los parámetros correspondientes al sector al que pertenecen (cobertura, niveles, altura máxima, etc.) el estudio de mitigación determinará la factibilidad en cada caso, y las medidas técnicas y constructivas que son necesarias para subsanar el riesgo existente.
--	--

Zona de producción eléctrica (ZPE)

Objetivos	Identificar aquellas superficies ocupadas por las subestaciones eléctricas del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE), instalaciones hidráulicas, térmicas, eólicas o cualquier otro tipo de energía renovable, además de señalar el trazado de las líneas de alta tensión eléctrica de transmisión del ICE para establecer el área de afección de la misma. Según el decreto N° 25902 MIVAH, la servidumbre de paso y mantenimiento de uso exclusivo del ICE se delimita generando un corredor de 3 metros a cada lado de la misma.
Parámetros	<p>Las áreas del Cantón por las cuales discurran Líneas Eléctricas de Transmisión del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) o de cualquier empresa pública, mixta o privada que brinde servicios de electricidad tendrán las siguientes regulaciones:</p> <p>a)- El área necesaria para las servidumbres eléctricas, será como mínimo de seis metros o mayor si así lo estableciera el Instituto Costarricense de Electricidad según el voltaje de la línea de transmisión, además, en tales áreas no se podrá edificar, pero si podrán dedicarse á parques con arbustos y árboles bajos, pudiendo computarse para efectos del artículo cuarenta de la Ley de Planificación Urbana, siempre que estén integradas razonablemente a las áreas principales de parque.</p> <p>b)- Podrán utilizarse para la construcción de calles sean, paralelas o transversales a las líneas eléctricas. En el caso de calles paralelas el diseño será bulevar, dejándose para jardinera central como mínimo la que requiera el ICE para la debida protección de las torres, a éstas adicionalmente deberá hacerseles las obras de protección que dicte el ICE.</p> <p>c)- Las urbanizaciones afectadas por servidumbres eléctricas deberán ser presentadas al ICE a nivel de anteproyecto para su debida aprobación. Si se propusiera algún tipo de arborización en las servidumbres las especies deberán indicarse en esta etapa.</p> <p>d)- Para el trámite de planos constructivos de Urbanizaciones afectadas por servidumbres eléctricas, se deberá aportar la aprobación del ICE indicada en el inciso anterior o la entidad que brinde el servicio.</p> <p>e)- Toda construcción que se haga alrededor de las zonas de conducción de redes eléctricas o subestaciones eléctricas debe guardar los retiros establecidos por el Instituto Costarricense de Electricidad o la JASEC.</p>

	<p>f)- El Instituto Costarricense de Electricidad y cualquier empresa o institución no podrán instalar redes eléctricas de alta tensión en zonas urbanas consolidadas. En caso de ser necesario deberán establecer los procesos de expropiación para las construcciones que se encuentren en el área con restricción para construir y coordinar de previo con la Municipalidad.</p> <p>g)- El Instituto Costarricense de Electricidad y cualquier empresa o institución que instale redes eléctricas de alta tensión en zonas urbanas o urbanizables no construidas deberá indemnizar a los propietarios de los lotes afectados por la instalación de dichas redes y coordinar de previo con la Municipalidad.</p> <p>h)- De previo a cualquier instalación de redes eléctricas de alta tensión, el ICE y cualquier empresa o institución de energía, deberá contar con los estudios y autorización que aseguren la viabilidad del proyecto ambiental y sanitariamente.</p>
--	--

Zona de interés histórico o arquitectónico (ZIHA)

Sectores que la componen	S-11.
Objetivos	Consolidar la vocación de Monumento Nacional de esta área la cual alberga las Ruinas del Santuario de Ujarrás con el fin de preservar su valor arquitectónico, su importancia religiosa ante la población y su enriquecedor paisaje.
Usos conformes	Actividades religiosas, de peregrinación con enfoque de esparcimiento y enriquecimiento espiritual. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos condicionales	Se podrán permitir todas aquellas facilidades que complementan el uso conforme como kioscos para venta de comida, áreas para esparcimiento, casetas de vigilancia, núcleos de servicios sanitarios, oficinas institucionales a fin con el ICT y todas aquellas facilidades que complementan el uso conforme, previa aprobación de la Municipalidad. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para el sector delimitado (Anexo 1)</i>

Zona de interés turístico o ecoturístico (ZIT)

Sectores que la componen	S-12 (A-B).
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar y multifamiliar. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no sean el uso residencial y no se puedan autorizar como uso condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>

Usos no conformes tolerados	Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.
Usos condicionales	Se podrán autorizar usos tales como servicios públicos, centros comunales, comercio básico, siempre y cuando estos cumplan con los correspondientes requisitos previstos en ese uso y previa evaluación de la Municipalidad. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>

Nota aclaratoria en donde aparece la sigla PRUGAM se debe tomar como el Proyecto PRUGAM impulsado por el gobierno de la república.

La delimitación precisa de estas zonas se encuentra en el Mapa de Zonificación Propuesta de este Plan Regulador y los parámetros establecidos para cada sector vienen recogidos en las tablas y en las fichas urbanísticas. También se incluyen las tablas detalladas con los usos conformes, no conformes y condicionados para cada sector.

TRANSITORIO. Todo Uso de Suelo Otorgado por este Municipio antes de la Promulgación del Plan Regulador tendrá una vigencia de de 1 año.

Anexo 1: Fichas urbanísticas y tabla de parámetros para cada sector

Anexo 2: Tabla de usos conformes, no conformes y condicionales

Anexo 3: Tabla de elementos inventariados como Patrimonio Histórico Arquitectónico del cantón.

ANEXO 1. TABLA DE PARAMETROS PARA CADA SECTOR

SECTOR	USO	SIMBOLOGIA	DENSIDAD	SEGREGACION MINIMA LOTE	ALTURA MAXIMA	NIVELES	FRENTE MINIMO	COBERTURA MAXIMA	RETIROS		
									FRONTAL	POSTERIOR	LATERAL
S-1	Zona residencial muy baja densidad	ZRMBD	25 viv/ha	250 m2	16m	5 pisos	10m	60%	3m	3m	Reglamento de construcción
S-2 (A-B)	Zona residencial baja densidad	ZRBD	50 viv/ha	200 m2	16m	5 pisos	9m	65%	2m	3m	Reglamento de construcción
S-3	Zona residencial media densidad	ZRMD	100 viv/ha	200 m2	16m	5 pisos	9m	70%	2m	3m	Reglamento de construcción
S-4	Zona residencial alta densidad	ZRAD	150 viv/ha	150 m2	12m	4 pisos	7m	70%	2m	3m	0M
S-5	Zona residencial muy alta densidad	ZRMAD	222 viv/ha	120m2	12m	4 pisos	6m	70%	2m	3m	0M
S-6 (A)	Zona de uso mixto	ZM		200 m2	16m	5 pisos	10m	60%	3 m	3m	Reglamento de construcción
S-6 (B)	Zona de uso mixto	ZM		350 m2	16m	5 pisos	14m	70%	3m	3m	3m
S-6 (C)	Zona de uso mixto	ZM		700 m2	9m	2 pisos	18m	50%	5 m	3m	3m
S-7	Zona de uso comercial y de servicios	ZCS		200 m2	11m	3 pisos	8m	75%	2 m	3m	Reglamento de construcción
S-8 (A)	Zona de uso público institucional	ZPI		400 m2	11m	3 pisos	10m	60%	5 m	3m	Reglamento de construcción
S-8 (C)	Zona de uso público institucional	ZPI		400 m2	11m	3 pisos	10m	60%	5 m	3m	Reglamento de construcción
S-8 (B)	Zona de uso público institucional	ZPI		350 m2	16m	5 pisos	14m	70%	3 m	Reglamento de construcción	Reglamento de construcción
S-9	Zona de uso industrial	ZI		700 m2	11m	3 pisos	18m	50%	6m	4m	3m
S-10	Zona agropecuaria	ZAG		5000 m2	7m	2 pisos	40m	15%	10m	5m	5m
S-11	Zona de interés histórico o arquitectónico	ZIHA		450 m2	7m	2 pisos	15m	60%	6m	3m	Reglamento de construcción
S-12 (A)	Zona de interés turístico o ecoturístico	ZIT		1500m2	16m	5 pisos	14m	70%	6m	3m	Reglamento de construcción
S-12 (B)	Zona de interés turístico o ecoturístico	ZIT		750m2	7m	2 pisos	10m	60%	6m	3m	Reglamento de construcción
S-12 (C)	Zona de interés turístico	ZIT		500m2	7m	2 pisos	10m	60%	6m	3m	Reglamento de construcción

ALTURA MÁXIMA: La altura de las edificaciones tendrá el máximo establecido en la tabla, sin embargo, en casos puntuales se podrá construir un número de pisos mayor al establecido, hasta una altura máxima que se determinará en función de la relación del ancho de vía multiplicado por uno punto cinco (1.5), siempre y cuando los parámetros ambientales lo permitan (IFA adecuado), y exista la infraestructura urbana necesaria para el desarrollo que se propone (servicios tales como abastecimiento de agua potable, cobertura de alcantarillado sanitario, dimensión de vías y disponibilidad de aceras de ancho adecuado, acceso a transporte público, electricidad, y otros servicios básicos).

RETIRO POSTERIOR: En aquellos casos en los que la tabla remite este parámetro al reglamento de construcciones, y exclusivamente en dichos casos, regirá la siguiente norma: El retiro posterior o patio será de tres metros (3,00 m). Estos patios pueden sustituirse por un espacio abierto interior si las paredes de la vivienda en la colindancia posterior son de material incombustible. Para viviendas de un piso y siempre que se contemple la construcción de la tapia, esta dimensión puede reducirse hasta un metro y medio (1,50 m). Si la edificación es de dos pisos o más, se aumentará el retiro posterior un metro por piso, pudiendo construirse los pisos en forma escalonada.

RETIRO LATERAL: En aquellos casos en los que la tabla remite este parámetro al reglamento de construcciones, y exclusivamente en dichos casos, regirá la siguiente norma:

No se exigirá retiro lateral cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exigirá:

- Un metro y medio (1.50 m) para unidades habitacionales de un piso.
- Tres metros (3,00 m) para las de dos pisos.
- Por cada piso adicional deberá agregarse un metro (1,00 m) de retiro lateral.

ANEXO 2. TABLA DE LOS USOS SEGÚN LAS ZONAS Y LOS SECTORES DEL PLAN REGULADOR DE PARAISO

Usos conformes: SI

usos no conformes: NO

usos condicionales, complementarios: CO

USO GENERAL	USO DETALLADO	ZONAS		ZONAS		ZONAS		ZONAS		ZONAS		ZONAS		ZONAS	
		SECTORES		ZR	ZM	ZCS	ZPI	ZI	ZRD	ZAG	ZP	ZIHA	ZIT		
		S1, S2A	S2B, S3	S4, S5	S6A	S6B	S7	S8	S9	EN TODA LA ZONA	S10	EN TODA LA ZONA	S11	S12 (A)	S12 (B)
AGROPECUARIA	Agricultura extensiva	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
	Agricultura intensiva	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
	Bodegas de agroquímicos	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	CO	NO	CO	NO	NO	NO	NO
	Clínicas veterinarias	NO	NO	NO	CO	CO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
	Empacadoras y procesadoras	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
	Granja avícola	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO
	Granja porcina	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO
	Lecherías	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
	Pecuario estabulado	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
	Piscicultura	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
	Planteles y otros con tecnologías limpias	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
	Producción de abono orgánico pequeño	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
	Venta de insumos agrícolas	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	CO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
	Viveros de producción (2500 m2)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
	Centro de acopio de hortalizas	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
ALMACEN	Bodegas de materiales inocuos	NO	NO	NO	CO	NO	CO	NO	SI	NO	CO	NO	NO	NO	NO
	Bodegas de materiales no inocuos, de contenedores, depósitos, bodega: menaje	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Bodegas de reciclaje de materiales inocuos, cementerio de chatarra, hueseras, cementerio de vehículos	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Acuarios	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO
	Boticas, farmacias	NO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO
	Cafeterías	NO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	CO	NO	NO	NO	CO	SI	SI
	Cristalerías	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Floristerías y viveros	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	CO	CO
	Heladerías, refresquerías y golosinas	NO	CO	CO	SI	SI	SI	CO	NO	CO	NO	NO	CO	CO	CO
	Librerías, revistas, periódicos	NO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Ópticas	NO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Panaderías pequeñas, pastelerías - reposterías	CO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	CO
	Pasamanerías	CO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Puestos de venta de golosinas	CO	CO	CO	SI	SI	SI	CO	NO	CO	NO	NO	CO	CO	CO

USO
GENERAL

USO DETALLADO

ZONAS
SECTORES

		ZR			ZM		ZCS	ZPI	ZI	ZRD	ZAG	ZP	ZIHA	ZIT	
		S1, S2A	S2B, S3	S4, S5	S6A	S6B	S7	S8	S9	EN TODA LA ZONA	S10	EN TODA LA ZONA	S11	S12 (A)	S12 (B)
COMERCIO	Pulperías	CO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	CO
	Sastrería y costura	NO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO
	Tiendas, bazares	NO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO
	Verdulerías	NO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO
	Joyerías, bisutería y alhajas	NO	NO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Zapaterías	NO	NO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Carnicerías y pescaderías	NO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Ferreterías	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	CO	NO	NO	NO	NO	CO	CO
	Fotocopiadoras y fax	NO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Licoreras	NO	NO	NO	CO	CO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO
	Mueblerías, carpintería (taller artesanal)	NO	NO	NO	CO	CO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Servicios de internet	NO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO
	Tiendas de equipo de cómputo	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO
	Venta de artesanías	CO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI
	Venta de equipos de oficina	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Almacén de artículos para el hogar	NO	NO	NO	SI	CO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Centros comerciales	NO	NO	NO	SI	CO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Depósitos de materiales pequeño	NO	NO	NO	SI	CO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Restaurantes	CO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	CO	NO	CO	NO	CO	CO	CO
	Soda mediana	NO	CO	CO	SI	SI	SI	CO	CO	NO	NO	CO	CO	CO	CO
Soda pequeña < 150 m2	CO	CO	CO	SI	SI	SI	CO	CO	CO	CO	CO	CO	SI	SI	
Supermercados	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Ventas de vehículos	NO	NO	NO	CO	CO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
COMUNIDAD	Parques, plazas y plazoletas	CO	CO	CO	SI	SI	CO	SI	CO	SI	NO	NO	SI	CO	CO
	Salones Comunes y multiusos	CO	CO	CO	SI	SI	CO	SI	NO	SI	NO	NO	SI	CO	CO
	Sitios para Monumentos e hitos	CO	CO	CO	CO	SI	CO	SI	NO	SI	NO	CO	SI	NO	NO
CULTURA	Auditorio	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO
	Biblioteca	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Recinto para conciertos	NO	NO	NO	CO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Kiosco de información	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	CO	NO	CO	SI	NO	NO
	Museo	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
	Sala de exhibiciones / exposiciones	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
Teatros	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	

USO GENERAL	USO DETALLADO	ZONAS SECTORES	ZR			ZM		ZCS	ZPI	ZI	ZRD	ZAG	ZP	ZIHA	ZIT	
			S1, S2A	S2B, S3	S4, S5	S6A	S6B	S7	S8	S9	EN TODA LA ZONA	S10	EN TODA LA ZONA	S11	S12 (A)	S12 (B)
DEPORTE	Campos de Golf		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO
	Estadios		NO	NO	CO	CO	CO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Gimnasios y academias deportivas		NO	CO	CO	SI	CO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Pistas de carreras		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO
	Polideportivos, plazas, canchas		NO	CO	CO	SI	CO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	CO

USO GENERAL	USO DETALLADO	ZONAS SECTORES	ZR			ZM		ZCS	ZPI	ZI	ZRD	ZAG	ZP	ZIHA	ZIT	
			S1, S2A	S2B, S3	S4, S5	S6A	S6B	S7	S8	S9	EN TODA LA ZONA	S10	EN TODA LA ZONA	S11	S12 (A)	S12 (B)
EDUCACIÓN A (menos de 300 alumnos)	Academia pequeña		NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO
	Centro técnico pequeño		NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Dirección 1 (de 51 a 180 alumnos)		NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO
	Dirección 2 (de 181 a 300 alumnos)		NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Escuela y centro de artes pequeño		NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO
	Guardería pequeña		CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	CO	NO	CO	CO	NO
	Unidocente (de 1 a 50 alumnos)		CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	CO	NO	CO	CO	NO
EDUCACIÓN B (de 300 a 900 alumnos)	Academia mediana		NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Centro Educación Superior pequeño		NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Centro Enseñanza Especial		NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Centro técnico mediano		NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Dirección 3 (de 301 a 600 alumnos)		NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Dirección 4 (de 601 a 900 alumnos)		NO	NO	CO	SI	CO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Escuela de Artesanías y/o manualidades		NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO
	Escuela y centro de artes mediano		NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO
EDUCACIÓN C (más de 900 alumnos)	Academia grande		NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Centro Educación Superior grande		NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Centro Educación Superior mediano		NO	NO	CO	CO	CO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Centro de Investigación		NO	NO	CO	CO	CO	SI	SI	NO	NO	NO	CO	NO	NO	NO
	Centro Técnico grande		NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Dirección 5 (más de 900 alumnos)		NO	NO	NO	CO	NO	CO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Escuela y Centro de artes grande		NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

USO GENERAL

USO DETALLADO

ZONAS SECTORES

		ZR			ZM		ZCS	ZPI	ZI	ZRD	ZAG	ZP	ZIHA	ZIT	
		S1, S2A	S2B, S3	S4, S5	S6A	S6B	S7	S8	S9	EN TODA LA ZONA	S10	EN TODA LA ZONA	S11	S12 (A)	S12 (B)
HABITACIÓN	Condominio	NO	CO	SI	SI	SI	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO
	Multifamiliar	NO	NO	SI	SI	SI	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Vivienda unifamiliar	SI	SI	SI	SI	SI	CO	NO	NO	NO	CO	CO	NO	CO	CO
INDUSTRIA	Tipo uno (ver anexo)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Tipo dos (ver anexo)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Tipo tres (ver anexo)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
PROTECCION	Parque público (parque ambiental)	CO	CO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	CO	SI	NO	NO	NO
	Zonas protegidas	CO	CO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	SI	NO	NO	NO
RECREACIÓN	Áreas de recreación comunal y áreas verdes	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	CO	SI	CO	CO	SI	CO	CO
	Balneario	NO	NO	NO	SI	CO	SI	NO	NO	CO	CO	CO	CO	CO	NO
	Boliches	NO	NO	NO	SI	CO	SI	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO	NO
	Cines	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Club Campestre	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	CO	NO	CO	NO
	Club social	NO	NO	NO	CO	NO	SI	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO	NO
	Juegos de video	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Parque de Diversiones	NO	NO	NO	CO	NO	SI	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO	NO
	Parque de multiusos	NO	NO	NO	CO	NO	SI	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO	NO
	Redonde de toros	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO	NO
	Salas de Billar	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Salones de juegos infantiles	NO	NO	NO	SI	CO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO	CO	CO
	Salones de patines	NO	NO	NO	CO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	Salones para fiestas	NO	NO	NO	SI	CO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Mariposario	NO	NO	NO	SI	CO	SI	NO	NO	SI	SI	CO	NO	CO	CO
	Centros ecuestres	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	CO	NO	CO	NO
	Exhibición de animales e insectos	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	CO	SI	CO	NO	NO	NO
	Cantina, taberna o bar / karaokes	NO	NO	NO	CO	CO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO
	Casinos	NO	NO	NO	SI	CO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Clubes nocturnos	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Salones de Baile	NO	NO	NO	SI	CO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	
	Puestos de Salud Rural	CO	CO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	CO	NO	NO	SI	SI
	Centros de Educación (CINAI)	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO
	Centros de Nutrición (CEN)	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO
	EBAIS	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO

USO GENERAL	USO DETALLADO	ZONAS SECTORES	ZR			ZM		ZCS	ZPI	ZI	ZRD	ZAG	ZP	ZIHA	ZIT	
			S1, S2A	S2B, S3	S4, S5	S6A	S6B	S7	S8	S9	EN TODA LA ZONA	S10	EN TODA LA ZONA	S11	S12 (A)	S12 (B)
SALUD	Centros odontológicos		NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO
	Centros de Salud (Ministerio de Salud)		NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	CO
	Clínicas (CCSS)		NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Hospitales Nacionales		NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Hospitales Especializados		NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
SERVICIOS	Alquiler de películas / video clubes		NO	NO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Alquiler y reparación de bicicletas		NO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	CO	NO	NO	NO	NO	CO	CO
	Peluquerías / salones de belleza		CO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Reparadoras de calzado		NO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Agencias de viajes / tours		NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO
	Cajeros automáticos		NO	NO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO
	Funerarias		NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Lavado de automóviles		NO	NO	NO	CO	CO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Lavanderías		NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Oficina de correos		NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO
	Oficina grande		NO	NO	NO	SI	CO	SI	CO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Oficina mediana		NO	NO	CO	SI	SI	SI	CO	SI	NO	NO	NO	NO	CO	NO
	Oficina pequeña		NO	CO	CO	SI	SI	SI	CO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	CO
	Oficinas bancarias		NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO
	Oficinas gubernamentales		NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

USO GENERAL	USO DETALLADO	ZONAS SECTORES	ZR			ZM		ZCS	ZPI	ZI	ZRD	ZAG	ZP	ZIHA	ZIT	
			S1, S2A	S2B, S3	S4, S5	S6A	S6B	S7	S8	S9	EN TODA LA ZONA	S10	EN TODA LA ZONA	S11	S12 (A)	S12 (B)
	Organismos Internacionales		NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO	NO	NO	NO
	Venta e instalación de accesorios para automóviles		NO	NO	NO	CO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Alquiler de maquinaria		NO	NO	NO	CO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Alquiler de vehículos		NO	NO	NO	SI	CO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	CO	NO
	Lugares de culto religioso grandes		NO	NO	NO	CO	CO	SI	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Lugares de culto religioso medianos		NO	NO	NO	SI	SI	SI	CO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO

USO
GENERAL

USO DETALLADO

ZONAS
SECTORES

		ZR			ZM		ZCS	ZPI	ZI	ZRD	ZAG	ZP	ZIHA	ZIT	
		S1, S2A	S2B, S3	S4, S5	S6A	S6B	S7	S8	S9	EN TODA LA ZONA	S10	EN TODA LA ZONA	S11	S12 (A)	S12 (B)
SERVICIOS	Lugares de culto religioso pequeños	CO	CO	CO	SI	SI	SI	CO	NO	NO	NO	CO	SI	CO	CO
	Reencauchadoras	NO	NO	NO	CO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Reparación de baterías, llantas	NO	NO	NO	CO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	CO	NO
	Taller de Audio y Video	NO	NO	NO	CO	CO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Taller mecánico automotriz, de precisión y lubricentos	NO	NO	NO	CO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Talleres artesanales y de ebanistería	NO	NO	NO	CO	CO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Talleres de enderezado y pintura	NO	NO	NO	CO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Talleres de estructuras metálicas	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Talleres de tapicería, forja, hojalatería y plomería	NO	NO	NO	CO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Talleres eléctricos grandes	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Talleres eléctricos medianos	NO	NO	NO	CO	CO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Talleres eléctrico pequeños	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
TRANSPORTE	Estacionamientos de autobuses	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	CO	CO
	Estacionamientos públicos comerciales	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	CO	NO
	Estacionamiento vehículo pesado	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Expendio de combustible / Estación de servicio	NO	NO	NO	CO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	CO	NO
	Terminal de autobuses	NO	NO	CO	CO	CO	SI	CO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Terminal de taxis	NO	NO	CO	CO	CO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
TURISMO A (alojam. servic. completo)	Hoteles	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO	NO	CO	CO	NO
TURISMO B (alojam.servic. limitado)	Albergues	NO	NO	NO	CO	CO	SI	NO	NO	NO	CO	CO	CO	CO	CO
	Bed & breakfast	CO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO	CO	CO	CO	CO
	Hosterías	NO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO	CO	CO	CO	CO
TURISMO C (alojam. servic.)	Cabañas o cabinas	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	NO	SI	SI
	Moteles	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO
	Escampaderos y áreas de acampar	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	NO	CO	CO
TURISMO (servicios auxiliares)	Alquiler de equipo	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	CO	NO	CO	NO	CO	CO
	Alquiler de vehículos	NO	NO	NO	SI	CO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO
	Canopy	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	NO	CO	CO
	Senderos naturales	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	SI	CO	NO	SI	SI
	Tiendas de souvenirs	CO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	CO	CO	CO	NO	SI	SI

USO GENERAL	USO DETALLADO	ZONAS SECTORES	ZR			ZM		ZCS	ZPI	ZI	ZRD	ZAG	ZP	ZIHA	ZIT	
			S1, S2A	S2B, S3	S4, S5	S6A	S6B	S7	S8	S9	EN TODA LA ZONA	S10	EN TODA LA ZONA	S11	S12 (A)	S12 (B)
VARIOS	Antenas de micro / celular		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	CO	CO	NO	CO	CO
	Campos feriales		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
	Canteras / tajos		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO
	Cementerios		CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	CO	NO	NO	CO	CO
	Centrales telefónicas		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	CO	CO	NO	CO	NO
	Estaciones y antenas de radio y televisión		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	CO	CO	NO	NO	NO
	Feria de orgánicos y agricultor		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI	CO
	Líneas de transmisión de alta tensión		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	CO	CO	NO	CO	CO
	Plantas hidroeléctricas		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	NO	NO	NO
	Centro de acopio de desechos sólidos		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Repetidores de radio, televisión, telefonía		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	CO	CO	NO	CO	NO
	Subestaciones		NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	SI	NO	CO	CO	NO	NO	NO

La Municipalidad o el Organismo Oficial correspondiente (según el uso) podrá permitir el uso de los terrenos y edificios para cualquier tipo de actividad que tenga características y efectos similares a los de los usos indicados en la lista anterior, siempre previa revisión y valoración del impacto

ZCS	ZR Zona de uso residencial	ZRD	Zona de uso recreativo y deportivo
ZPI	ZM Zona de uso mixto	ZAG	Zona agropecuaria
ZI	Zona de uso comercial y servicios	ZP	Zona de protección
ZI	Zona de uso público institucional	ZIHA	Zona de interés histórico y arquitectónico
ZI	Zona de uso industrial	ZIT	Zona Interés Turístico

ANEXO 3: TABLA DE ELEMENTOS INVENTARIADOS COMO PATRIMONIO HISTÓRICO ARQUITECTÓNICO DEL CANTÓN.

PARAÍSO

Declaratoria	Decreto	Gaceta	Fecha	Distrito	Propietario	Tipo Edificio	Tipo Declaratoria
Ruinas de Ujarrás.	16713-C	237	11/12/1985	Paraíso	Instituto Costarricense de Turismo.	Ruinas	Monumento Nacional
Puente del Ferrocarril al Atlántico.	23664-C	193	11/10/1994	Paraíso	Instituto Costarricense de Ferrocarriles.	Puente Ferroviario	Interés Histórico Arquitectónico
Antigua Estación del Ferrocarril.	20023-C	215	13/11/1990	Paraíso	Northern Railway Co.	Estación Ferrocarril	Interés Histórico Arquitectónico
Puente Ferroviario sobre el Río Birris.	30557-C	131	09/07/2002	Santiago	Instituto Costarricense de Ferrocarriles.	Puente Ferroviario	Patrimonio Histórico Arquitectónico
Iglesia y Convento de Orosi.	25176-C	110	11/06/1996	Orosi	Temporalidades de la Iglesia Católica - Arquidiócesis de Cartago.	Templo Católico	Monumento Histórico Arquitectónico



**Elaboración, Actualización y Homologación de los
Planes Reguladores de la Gran Área Metropolitana**

CANTÓN DE PARAÍSO

REGLAMENTO DE VIALIDAD



PRUGAM
Planificación Regional y Urbana
de la Gran Área Metropolitana
del Valle Central de Costa Rica
ALA/2002/001-068



Título 1. REGLAMENTO DE VIALIDAD

Capítulo 1. Exposición

Artículo 1. Ámbito y carácter del Reglamento

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

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

Artículo 2. Marco normativo

Todo lo correspondiente a vialidad se regirá por lo establecido en este Plan regulador, la Ley General de Caminos Públicos, el Reglamento de Planificación urbana y el Reglamento de Construcciones.

Además se establecen los lineamientos regionales en materia de vialidad definidos por el Proyecto PRUGAM en el nuevo Plan GAM.

Artículo 3. Carácter e interpretación de las determinaciones

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

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

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

Artículo 4. Principales determinaciones del Reglamento de Vialidad del cantón de Paraíso

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

- Administrar las vías de la red vial cantonal y dictar medidas que logren la seguridad, eficiencia y equidad en su uso y disfrute.
- Considerar como objetivo principal que los diversos elementos de la red vial ofrezcan una adecuada funcionalidad a cada tipo de vías del presente reglamento.
- Las actuaciones sobre la red vial nacional que transcurra por los límites municipales deberán realizarse en coordinación conjunta entre la Municipalidad, el INVU y el MOPT.

Título 2. VIALIDAD

Capítulo 2. Disposiciones Generales de la Vialidad

Artículo 5. Fundamento.

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

Artículo 6. Funciones de la red vial.

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

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

Artículo 7. Deslinde de las Competencias.

Los caminos públicos según su función se clasificarán en Red Vial Nacional y Red Vial Cantonal. Corresponde al Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) en coordinación con la Municipalidad definir la Red Vial Nacional y Cantonal.

Los retiros sobre las Vías Nacionales serán determinados por el MOPT, y los que corresponden a Vías Cantonales, los definirá la Municipalidad.

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

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

En superficie únicamente podrán autorizarse, además de las instalaciones propias de la vialidad rodada y peatonal, las públicas relativas al mobiliario urbano, tales como lámparas de iluminación, semáforos, bancos, jardineras, marquesinas de transporte colectivo, etc., y, excepcionalmente otras de uso especial y privativo tales como buzones de correos, instalaciones de teléfonos, quioscos de venta de prensa o de cupones para el transporte público, etc., siempre que respondan a un programa general para todo el municipio.

En el subsuelo del dominio público únicamente podrán autorizarse los usos relativos a infraestructura urbana, transportes colectivos y aparcamientos en régimen de concesión.

Artículo 8. Objetivos

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

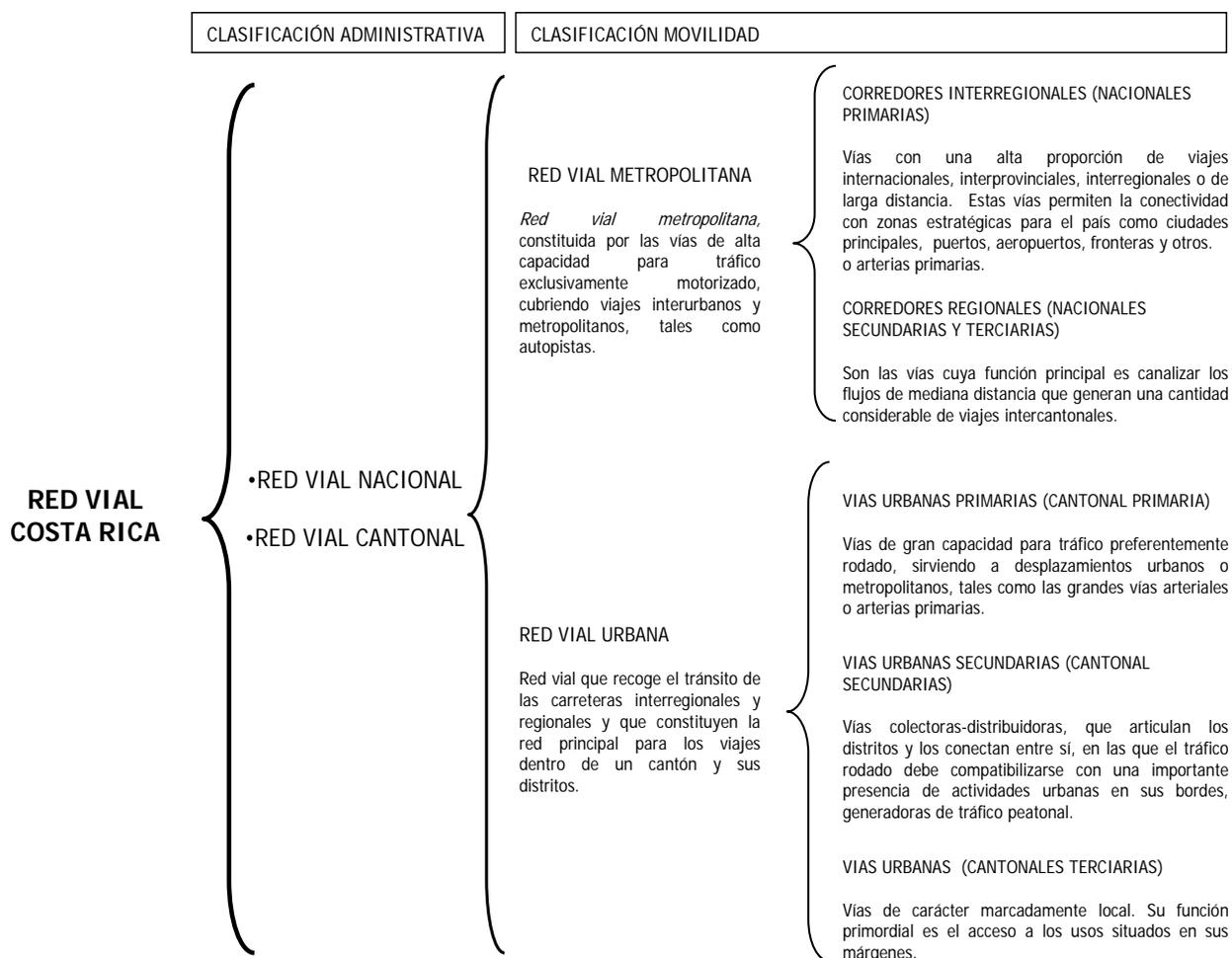
1. Lograr una relación directa entre el sistema vial y los diferentes usos del suelo, establecidos en el Reglamento de Zonificación del Uso de Suelo del Plan Regulador, para mejorar la movilidad en cada una de las zonas de la ciudad.

Lograr un sistema de desplazamientos integrado, eficiente y acorde con los intereses de todos los usuarios del espacio público: peatones, transporte público, transporte privado, bicicleta y otros.

Establecer con base en parámetros de ingeniería de tránsito y urbanísticos, para lograr una mayor eficiencia del sistema; respetando los derechos de vía y sus dimensiones.

Artículo 9. Jerarquía de la Red Vial

PROPUESTA DE JERARQUIZACION DE LA RED VIAL DEL CANTÓN



Artículo 10. Vías Regionales del Plan PRUGAM:

De acuerdo con la Ley de General de Caminos Públicos éstas se categorizan de la siguiente forma:

1. Primarias. Son aquellas que interconectan las principales carreteras nacionales dentro del Gran Área Metropolitana y sirven de enlace, principalmente, entre los centros urbanos (cabeceras cantónales principales), aeropuertos, zonas industriales, comerciales y recreativas de importancia nacional.

Secundarias. Son aquellas que sirven de enlace entre los principales centros urbanos del Área Metropolitana, no servidos por las vías primarias.

Terciarias. Son aquellas que sirven de colectoras de tránsito para las vías primarias y secundarias, así como de enlace entre los centros urbanos de segundo orden (cabeceras de cantones pequeños y distritos grandes).

Rutas de Travesía. Conjunto de carreteras públicas nacionales que atraviesan el cuadrante de un área urbana o de calles que unen dos secciones de carretera nacional en el área referida. La red de rutas de travesía se establece, para hacer más expedito el tránsito en el centro de la ciudad.

Artículo 11. Vías Cantonales

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

1. Especiales: Aquellas que se indican en los Planes Reguladores o en proyectos especiales o parciales debidamente aprobados por el INVU. Su sección será la indicada en cada caso y deberán integrarse adecuadamente a la vialidad existente o propuesta para la zona.

Primarias: Aquellas que constituyen una red vial continua, sirven para canalizar las vías locales hacia sectores de la ciudad o bien, hacia carreteras de enlace entre el desarrollo propuesto y otros núcleos poblados o que se considere que puedan llegar a tener esa función.

Calle Secundarias: Son aquellas que unen Cantones con Distritos, el ancho de las mismas lo define la Municipalidad y que unen caseríos, el ancho es definido por la Municipalidad y tendrá un ancho mínimo de 14.00 metros, son los caminos vecinales.

Calle Terciarias: Son todas aquellas vías urbanas o las que se ubican dentro de los cuadrantes y que unen caseríos, el ancho es definido por la Municipalidad y tendrán un ancho mínimo de 14 metros

De uso restringido: Son las terciarias que por sus características de continuidad limitada tendrán un derecho de vía menor.

Peatonales: Alamedas o senderos peatonales (bulevares).

Caminos No Clasificados: Se dividen en Caminos no Clasificados en uso y Caminos no Clasificados en desuso.

Caminos no Clasificados en uso, son aquellos que:

- Son transitados durante la mayoría del año.
- Dan acceso a algunos caseríos de menor importancia.

- Tiene un ancho mínimo de la superficie de ruedo de al menos 4 metros.
- La superficie de ruedo se encuentra en tierra o con muy poco lastre, muy poco accesible para el tránsito vehicular.

Caminos no Clasificados en desuso, son aquellos que:

- Se utilizan para la movilidad y comunicación local a través de medios de transportes tales como motocicletas, bicicletas o bestias, no son aptos para el tránsito vehicular.
- El derecho de vía es muy angosto.

Capítulo 3. Espacio de circulación de los vehículos

Artículo 12. Definición

Aquellos caminos públicos de carácter nacional y municipal por los que transitan exclusivamente los vehículos de pasajeros y de carga de mercancías.

Artículo 13. Condiciones de diseño

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

	Vías Regionales del Plan PRUGAM					
	Primarias	Secundarias	Terciarias	Vías Locales	Travesía urbana	Ciclo vía
Flujos Permitidos						
Nivel de Servicio Mínimo	C	C	D	D		
Vías Marginales	Obligatorias	Obligatorias	No requeridas	No requeridas		
Accesos directos a la vía	Solo a través de las intersecciones principales.	Solo a través de las intersecciones marginales.	Permitidos	Permitidos		
Tipos de Intersecciones	A desnivel	A desnivel	A desnivel o a nivel	A nivel		
Velocidad de diseño mínima	120 km/h	120 km/h	80 km/h	60 km/h	50 km/h	20 km/h
Velocidad máxima permitida	90 km/h	60- 40 km/h	60 - 40 km/h	30 km/h		
Ancho mínimo de carriles	3,5 m	3,5 m	3 m	x ²		
Número mínimo de carriles	2 por sentido con separación física	2 por sentido con separación física	2 por sentido sin separación física	1 por sentido		
Derecho de vía mínimo	50 m	50 m	20 m	- Primarias y caminos vecinales: 14 m - Secundarias: 14 m - Terciarias: 14 m - De uso restringido: 7 m - Peatonales: 6 m		
Cruces peatonales	Pasarelas (pasos a desnivel)	Pasarelas (pasos a desnivel)	A nivel	A nivel		

x² Parámetros especificados en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones de este Plan Regulador.

	Vías Regionales del Plan PRUGAM			Vías Locales	Travesía urbana	Ciclo vía
	Primarias	Secundarias	Terciarias			
Paradas de transporte público	En vías marginales	En vías marginales o a través de bahías en carriles derechos o izquierdos.	A través de bahías en carriles derechos o izquierdos.			
Estacionamiento Lateral	Prohibido	Prohibido	Permitido solo en vías de más de 2 carriles por sentido.	Permitido sólo en vías de más de 1 carril por sentido.		
Circulación de transporte pesado	Permitida	Permitida	Permitida con regulación horaria	Prohibida		
Porcentaje mínimo de superficie pública destinada al peatón	20%	30%	50%			

Fuente: Elaboración propia mediante lo estipulado por el Plan PRUGAM, y el MOPT en la Ley General de Caminos Públicos.

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

- El cordón y caño en las esquinas de las calles se proyectarán en forma circular con un radio mínimo de 6 m.
- En los tramos curvos, en las zonas industriales y comerciales que permitan circular y maniobrar a los vehículos pesados, debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser de 10 m.
- Igualmente, se respetarán los criterios anteriores en el diseño de la vialidad para permitir el acceso de vehículos pesados a éstas, sin rebasar líneas continuas ni infringir otras normas, como las definidas en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones realizado por el INVU.

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

Capítulo 4. Plataformas reservadas en la vía pública para el transporte

Artículo 14. Definición y clasificación

Se trata de aquellos espacios pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo diseñadas específicamente para tal fin, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.

1. En función del grado de segregación con otros tráficos, las plataformas reservadas se encuentran integradas en la propia red vial, sin separación física del resto del tráfico si bien la reserva se efectuará mediante señalización horizontal o vertical que distinga la preferencia de utilización. Su implantación responderá a criterios de demanda o de gestión del sistema de transportes, que no exijan cambios constructivos profundos en la red Vial.
2. Desde el punto de vista del modo de transporte o tipo de vehículo al cual va destinado la plataforma reservada se distinguen los siguientes tipos como lineamientos del Plan PRUGAM y como propuestas para que las posibles soluciones viales destinadas al transporte público estén ya recogidas en este reglamento:

- Plataformas reservadas para sistemas de alta capacidad: Son aquellos sistemas que ofreciendo un alto nivel de servicio son capaces de servir volúmenes de demanda como los trenes y tranvías.
- Vías exclusivas: Reservado al tránsito de vehículos destinados al transporte colectivo.
- Ciclo vía: Constituido por aquellas bandas reservadas a la circulación de bicicletas.
- Otros carriles reservados: Que serán aquellos que puntualmente y sin constituir norma, demanden algún modo de transporte especial, o alguna actividad específica, tales como carriles exclusivos para ambulancias en zonas hospitalarias, bomberos, carga y descarga en zonas comerciales o industriales, etc.

Capítulo 5. Espacio de los peatones (aceras, paseos y calles peatonales)

Artículo 15. Definición

Son aquellos cuya función es definida por diseños especiales destinados exclusivamente para el uso de los peatones. Los espacios peatonales son:

1. Vías peatonales. Son aquellas que están diseñadas exclusiva o preferiblemente para el uso peatonal. Existen dos tipos de vías peatonales:

Paseo peatonal: Corresponde al eje masivo de peatones y su función principal es optimizar el tiempo de recorrido entre puntos específicos de la ciudad, así como la de fomentar el intercambio social de la población.

Alamedas residenciales: Son aquellas vías públicas de tránsito exclusivamente peatonal de acceso a las viviendas.

Artículo 16. Condiciones de diseño

1. El espacio para el uso prioritario de los peatones se procurará principalmente en las siguientes formas:
 - Las aceras deben contar con dimensiones mínimas de 1,50m. en todas los viales como establece el Reglamento de Fraccionamiento y urbanizaciones y en la Ley de Caminos Públicos
 - Paseos peatonales arbolados en itinerarios con prioridad peatonal.
 - Calles exclusivamente peatonales.
 - Calles de coexistencia de tráfico.
 - Caminos en zonas rurales, acondicionados para uso peatonal y ciclista.
2. A recomendación se proponen unas nuevas dimensiones para los nuevos desarrollos y en aquellos viales que plantee una mejora (proyectos estratégicos o potenciación del uso comercial) en las condiciones de la zona actuación. La aplicación de estas recomendaciones serán decididas por la Municipalidad y los proyectos deberán ser aprobados por el MOPT y el INVU.

	Anchura	
	<i>Acera sin arbolado</i>	<i>Acera con arbolado</i>
	Mínima	Mínima
Avenidas y calles comerciales	2,00 m.	3,00 m
Resto de vías locales	1,50m.	2,50 m.

- Se ha considerado en la elaboración del cuadro anterior que el eje de la línea de arbolado está a 0,50 m del borde exterior de la acera, con lo que se aplica un sobreancho equivalente a la anchura necesaria sin arbolado, con una mínima distancia del arbolado a la línea de propiedad de 3,00 m.
 - En el Artículo 35 del presente reglamento, todos los recorridos peatonales se diseñarán de forma accesible, con criterios y objetivo de supresión de barreras.
3. Existen otras vías en las que el uso peatonal no es predominante y está combinado con otros usos del tránsito:
- Vías de uso mixto: Son aquellas vías que por sus características de funcionalidad, sirven para los desplazamientos peatonales combinados con otro tipo de uso, tales como transporte público, zonas asignadas para carga y descarga, estacionamiento y parquímetros.

Capítulo 6. Espacio de las bicicletas

Artículo 17. Definición

1. El espacio para el uso exclusivo de las bicicletas se procurará en dos formas:
 - Ciclo vía: trazados en los recorridos netamente urbanos, se diseñarán ligados a la calzada y al nivel de la misma, protegidos de los vehículos por elementos fijos infranqueables para éstos.
 - Pista-Bici: trazadas en los recorridos suburbanos o de carretera, o a través de parques, se diseñarán completamente segregadas de la calzada pero como parte de los derechos viales existentes.
 - En caso de no existir en estos momentos ninguna ciclo vía en el cantón, se contempla este espacio en el presente reglamento que establecería las pautas para que la Municipalidad pudiera incorporar un proyecto de ciclo vía.

Artículo 18. Condiciones de diseño

1. Los cruces afectados por la presencia de ciclo vías o pistas-bici se diseñarán teniendo en cuenta las exigencias de las bicicletas.
2. Tanto las ciclo vías como las pista-bici se pavimentarán con la mayor regularidad posible, en ningún caso adoquinados.
3. En caso de disponerse obstáculos para impedir el acceso de otros vehículos a las ciclo vías la distancia libre no será inferior a la anchura neta mínima para cada sentido, del cuadro del presente Artículo, y tendrán un color que contraste y un diseño que los haga claramente identificables.
4. Se atenderá a los siguientes criterios de diseño:

	Radio de curvatura interior	Anchura neta	
		Un solo sentido	Doble sentido
	Mínimo	Mínima	Mínima
Ciclo vía	4,00m.	1,20.	2,20m.
Pista-Bici	8,00m.	1,20.	2,20m.

Capítulo 7. Urbanización de la red vial existente y nuevo

Artículo 19. Reparto equitativo de la red vial.

En toda nueva urbanización de la red vial nueva o existente, se respetará el criterio general de distribuir lo más equitativamente posible el espacio entre peatones, bicicletas y vehículos de motor, en función de los niveles de servicio programados para dicho vial.

Las especificaciones de diseño para dichas vías se encuentran mencionadas en el Artículo 13

Capítulo 8. Espacio de estacionamiento de los vehículos

Artículo 20. Definición

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

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

Artículo 21. Estacionamiento en vía pública

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

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

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

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

- En vías primarias y secundarias nacionales no se proyectarán sitios de aparcamiento adyacentes a la red vial, salvo que se coloquen en vías de servicio.
- En vías terciarias nacionales y locales principales no se proyectarán espacios de aparcamiento adyacentes a la red vial, salvo que se coloquen en vías de servicio.
- En el resto de vías locales (calles) se admite cualquier forma de aparcamiento.

Artículo 22. Estacionamiento en suelo privado

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

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

1. Los estacionamientos podrán ser construidos en superficie, en el subsuelo y en altura.

Se entiende por sitio de aparcamiento una porción de suelo de fácil acceso con las siguientes dimensiones mínimas, según el tipo de vehículo o usuario que se prevea.

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

Las anchuras deberán incrementarse en 25 centímetros por cada lado que linde con una pared.

La pendiente máxima de la plaza será del tres por ciento (3%).

A los efectos del cumplimiento de medidas de evacuación y de seguridad para la protección contra incendios se aplicará la legislación y reglamentación existente para tal efecto según los requerimientos del INS.

Artículo 23. Tipología de estacionamientos

Se distinguen tres tipos de estacionamientos: públicos, privados y espacios de parquímetros municipales.

Artículo 24. Estacionamiento Público

1. Estacionamientos Públicos. Son los establecimientos en propiedad privada, que ofrece servicio de aparcamiento a todo público, como actividad lucrativa.

Artículo 25. Estacionamiento Privado

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

Artículo 26. Número de espacios de estacionamiento

Cada actividad requiere de determinado número de espacios destinados a estacionamiento, el cual depende del tipo de actividad y su ubicación, según los siguientes parámetros:

- La cantidad mínima de espacios destinados al estacionamiento privado se definen en la tabla siguiente:

TABLA: Número de espacios para estacionamientos

Uso	Sitio/m2 construidos	Reservas Especiales
Residencial	100m2 construidos y no menos de 1 sitio por cada vivienda. >280m2 de lote 1 sitio dentro del lote.	
Terciario		
Oficinas	<=200m2 de construcción 1 sitio/100m2 de construcción 1 sitio/ cada fracción de 50m2 construidos a partir de 200m2 de construcción	10m2 para parqueo de bicicletas. 1 plaza de autobús para la espera, embarque y desembarque por cada 250 empleados
Parque empresarial	<= 150m2 de construcción 1 sitio/150m2 de construcción 1 sitio/ cada fracción de 75m2 construidos a partir de 150m2 de construcción	10m2 para parqueo de bicicletas. 1 plaza de autobús para la espera, embarque y desembarque por cada 250 empleados
Comercial	<= 100m2 de construcción 1 sitio/50m2 de construcción. 1 sitio/ cada fracción de 25m2 construidos a partir de 100m2 de construcción	
Restaurantes y cafeterías	<= 150m2 de construcción: 1 sitio/150m2 de construcción. 1 sitio/ cada fracción de 25m2 construidos a partir de 150m2 de construcción	
Centro de Congresos	1 sitio por cada 20 asientos	
Hotelero	1 sitio/15 camas 1 sitio/cada fracción de 10 camas a partir de 15 camas.	
Equipamientos		
Administración	<=200m2 de construcción 1 sitio/100m2 de construcción 1 sitio/ cada fracción de 50m2 construidos a partir de 200m2 de construcción	10m2 para parqueo de bicicletas
Juzgados	<=200m2 de construcción 1 sitio/100m2 de construcción 1 sitio/ cada fracción de 50m2 construidos a partir de 200m2 de construcción	10m2 para parqueo de bicicletas
Religioso (Iglesia)	1 sitio/100m2 de piso o por cada 40 asientos.	
Deportivo	75m2	
Deportivo con gradería	1 sitio por cada 20 asientos	
Cultural	1 sitio/100m2 de piso o por cada 40 asientos.	
Cementerio	1 sitio/100m2 de piso	
Salud		
Hospitales	1 sitio/15 camas 1 sitio/cada fracción de 10 camas a partir de 15 camas.	

Uso	Sitio/m2 construidos	Reservas Especiales
Consultorios	1 sitio/100m2 de piso	
Educativo		
Universidad	1 sitio/100m2 de piso o por cada 40 asientos.	10m2 para parqueo de bicicletas. 1 plaza de autobús para la espera, embarque y desembarque por cada 250 alumnos
Primaria	1 sitio/100m2 de piso	10m2 para parqueo de bicicletas. 1 plaza de autobús para la espera, embarque y desembarque por cada 250 alumnos
Secundaria	1 sitio/100m2 de piso	10m2 para parqueo de bicicletas. 1 plaza de autobús para la espera, embarque y desembarque por cada 250 alumnos
Intercambiadores	Según número de servicios y pasajeros	10m2 para parqueo de bicicletas
Zonas verdes singulares	Según previsión de visitantes	10m2 para parqueo de bicicletas

Artículo 27. Condiciones de diseño

1. No se permiten accesos a estacionamientos a menos de ocho metros de la esquina más cercana.
2. Para la construcción de espacios de estacionamiento frontales al inmueble, se permitirá usar como máximo dos tercios del frente del lote, manteniendo el resto como zona verde. El retiro de la línea de construcción con este objetivo no puede ser menor a 5,5 metros de la línea de propiedad. Dicho acceso se resolverá por medio de una única rampa sobre la acera con un ancho máximo de cinco metros.
3. En caso de remodelación, o cambio de jardines a estacionamientos, se deberá solicitar el permiso municipal de construcción correspondiente.
4. Debe marcarse claramente la separación entre los espacios de estacionamiento y la acera, con una línea pintada en el pavimento de color blanco.
5. Deben contar con visto bueno del MOPT.

Artículo 28. Parquímetros municipales

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

1. Normas técnicas:
 - Señalización y Dimensiones: Cada zona de estacionamiento deberá estar demarcada y numerada, su longitud mínima será de 5,5 m. y su ancho de 2,6 m.
 - Control y Cobro: El control (vigilancia y seguridad) y cobro se realizará a través de estacionómetros, boletas, tiquetes u otro mecanismo con tecnología diferente. Podrán arrendarse zonas bajo tarifas fijas ya sea diaria, mensual o anual.

- Horario: Para la aplicación de esta normativa queda autorizado un horario de 8 a. m. a 6 p. m. Se exceptúan de esta regulación los días domingos y feriados por ley.
- Tarifas: La tarifa por servicio de estacionamiento será establecida por la Municipalidad, y será actualizada cada año, según varíe la tasa de inflación. El procedimiento para el cobro se hará de acuerdo con las siguientes modalidades:
 - La ocupación de las zonas oficiales de estacionamiento debe ser cancelada de previo, según el tiempo de permanencia en la misma, a través del mecanismo de cobro que en ese momento exista.
 - La Municipalidad podrá establecer límites de tiempo de estacionamiento en las zonas que considere pertinente, y deberá hacer del conocimiento de los usuarios por medio de avisos visiblemente ubicados.
 - Cuando un conductor retire su vehículo antes de cumplirse el tiempo cancelado, renuncia de pleno derecho al tiempo restante y no podrá hacer reclamación alguna.

2. Sanciones y procedimientos.

Cuando un vehículo se estacione sin hacer el pago correspondiente, se mantenga estacionado después de vencido el tiempo por el cual pagó o se estacione en zona no autorizada, el propietario incurrirá en infracción, y la multa será 10 veces el valor de la tarifa por hora. Dicha multa podrá ser cancelada dentro de las 48 horas siguientes en la tesorería municipal, o en los centros autorizados por la Municipalidad.

Si no hiciera la cancelación dentro del plazo dicho, la multa será impuesta por la tesorería municipal y tendrá un recargo de 2% mensual que no podrá exceder, en ningún caso, el 24% del monto adeudado. La multa o la acumulación de multas no canceladas durante el período de un año o más, constituirán un gravamen sobre el vehículo con el cual se cometió la infracción, el cual responderá, además, por los gastos que demande la eventual acción de cobro judicial.

La cancelación total de estas multas será requisito indispensable para retirar los derechos de circulación cada año, a los cuales se adjuntarán los comprobantes de la infracción.

3. Parquímetros bajo modalidad de arrendamiento.

Excepcionalmente y solo en zonas no céntricas, la Municipalidad podrá autorizar el uso de espacios en las calles de su administración, para suplir necesidades de estacionamiento en establecimientos comerciales, industriales, de servicios o instituciones, para lo cual la Municipalidad elaborará un reglamento específico.

4. Recaudación por la Ley de Parquímetros.

Lo que se recaude por concepto de impuestos autorizados por la Ley de Parquímetros, será invertido, preferentemente, en todo lo inherente al sistema de tránsito y vialidad del Cantón.

Para lograr el cumplimiento de este objetivo, la Municipalidad y las Direcciones de Policía de Tránsito e Ingeniería de Tránsito del MOPT, trabajarán en estrecha y efectiva colaboración.

Capítulo 9. Implantación de los estacionamientos

Artículo 29. Soluciones y requisitos

1. Con el propósito de utilizar espacio de forma intensiva, los proyectos de nuevas zonas de estacionamiento que superen el lote de 5,000m² (o capacidad de más de 200 sitios de estacionamiento) deberán buscar otras soluciones de desarrollo como pueden ser los aparcamientos subterráneos o en altura.
2. Se podrán construir estacionamientos en el subsuelo de toda la ciudad, siempre que exista compatibilidad de usos según los Artículos correspondientes al Plan Regulador.
3. Con los proyectos de nuevos aparcamientos, se presentará la siguiente documentación adicional:
 - Estudio de vialidad que justifique la contribución del nuevo estacionamiento a la mejora de la movilidad general.
 - Informe ambiental que justifique el nuevo estacionamiento, respetando la legislación ambiental, manteniendo un ambiente urbano de las zonas de interés y el mantenimiento o la mejora de los recorridos peatonales y ciclistas, su continuidad, claridad de lectura y comodidad

Artículo 30. Carga y descarga.

1. En espacios urbanos:
 - Cuando en las zonas centrales de los cuadrantes centrales por la congregación de actividades comerciales se requiera de espacios para carga y descarga de mercancías según establece el Reglamento de Construcciones del INVU.
 - Los espacios destinados serán aquellos que no entorpezcan el tránsito de la zona. Se requerirá hacer un estudio para conocer las consecuencias de establecimiento de un espacio de carga y descarga.
 - Se establecerán unos horarios de uso en los espacios destinados para este fin después del cual podría ser ocupado por el resto de vehículos si así se permitiese en ese espacio.

En los usos de taller, industria y bodega.

- Se dispondrá de espacios para uso exclusivo de carga y descarga, con capacidad para un camión cada 150 m² construidos o fracción de 75 m. según se recoge en el Reglamento de Construcciones del INVU. Las dimensiones de estos espacios serán de 3 x 15 metros
- Las plazas de carga y descarga se localizarán en los espacios libres interiores a parcela. Sólo se permitirá la localización en el interior de la edificación cuando se garantice suficientemente que se dedicará un espacio exclusivo delimitado físicamente para este uso.

- Delante de cada plaza de carga y descarga se dispondrá de un espacio mínimo para maniobras en el que se pueda inscribir un círculo de 12 metros de diámetro; ese espacio podrá considerarse en la vía pública, sin incluir acera, banda de aparcamientos o mediana opuesta al acceso. Se garantizará, en el espacio de maniobras, una altura libre de 4 metros

Título 3. PROPUESTA VIAL DEL CANTÓN

Capítulo 10. Situación actual

La ruta 10 dentro de la estructura vial del cantón de Paraíso se convierte en el principal eje articulador del municipio, convirtiendo al cantón y a su cuadrante central en la puerta de salida del Gran Área Metropolitana hacia la costa Atlántica. Se trata de la principal alternativa vial, después de la autopista Braulio Carrillo o ruta 32, que une el puerto de Limón con el valle central, lo que ocasiona grandes problemas de saturación por tráfico pesado dentro del cantón de Paraíso cuando se produce alguna incidencia y se cierra el tránsito por la ruta 32.

La conexión existente entre los diferentes distritos que componen el cantón es adecuada, siendo la ruta 224 de gran importancia por su funcionalidad al enlazar los distritos de Orosi, Cachí y Ujarrás, y este a su vez, facilita la interconexión con el distrito de Santiago y algunos poblados del interior como la Flor y el Yas a través de la ruta 404.

Capítulo 11. Propuesta de vialidad

La propuesta vial para el cantón de Paraíso busca mejorar la conectividad exterior mediante la ruta Coris-Cartago hacia el oeste del cantón y a su vez crear una ruta alterna a la ruta 10 (al norte de esta) que agilice la circulación y evite el paso excesivo de vehículos por el centro del Paraíso. Además plantea reforzar la conectividad hacia el cantón de Oreamuno.

Internamente se busca reforzar el planteamiento de la ruta 224 como circuito turístico mediante la potencialización de la vía incorporando una ciclo vías que busca concienciar a la población del uso de este sistema de transporte, además de que sea una actividad recreativa par a los visitantes, sin dejar de lado la función de comunicar el sur del cantón con el cuadrante central de Paraíso.

Artículo 1. Parámetros de la propuesta vial de acuerdo con su clasificación y funcionalidad:

Ruta	Longitud	Propuesta	Actuación	Derecho de vía mínimo	Ancho mínimo de carriles
Coris-Cartago Desde el cruce con la ruta 224 al sur de la U.C.R. hasta Dulce Nombre de Cartago	2,3 km	Primaria	Potenciar	50,00 m	3,50 m
Calle desde el cruce con la ruta N° 10 en Paraíso hasta el límite con Oreamuno	3,6 km	Terciaria	Potenciar	20,00 m	3,00 m
Calle desde Llanos hasta el límite con Oreamuno	1,2 km	Cantonal	Potenciar	14,00 m	2,50 m
Ruta N° 224 Paraíso-Paraíso	30,5 km	Secundaria	Potenciar	50,00 m	3,50 m

Ruta	Longitud	Propuesta	Actuación	Derecho de vía mínimo	Ancho mínimo de carriles
Calle Volio	2,0 km	Cantonal	Potenciar	14,00 m	2,50 m
Calle desde el cruce con la ruta N° 224 en Cachí hasta Peñas Blancas	3,4 km	Cantonal	Potenciar	14,00 m	2,50 m
Calle desde el cruce con la ruta N° 224 hasta Urasca	2,6 km	Cantonal	Potenciar	14,00 m	2,50 m
Ruta N° 404 Desde Ujarrás hasta el límite con Alvarado	6,8 km	Terciaria	Potenciar	20,00 m	3,00 m
Calle desde el cruce con la ruta N° 224 hasta el cruce con la ruta N° 10	1,4 km	Cantonal	Potenciar	14,00 m	2,50 m
Boulevard en Llanos de Santa Lucía	1,3 km	Cantonal	Potenciar	14,00 m	2,50 m
Puente sobre Río Reventazón (peatonal)	0,1 km	Cantonal	Nuevo	3m	1,5

Título 4. ESPACIO PÚBLICO

Capítulo 12. Disposiciones Generales del Espacio Público

Artículo 31. Definición:

El espacio público son todos aquellos lugares de uso público como calles, vías, aceras, parques...

Artículo 32. Ocupación y obras en el espacio público.

Las siguientes disposiciones establecen las normas relativas a la ocupación y obras en el espacio público, estacionamientos públicos y privados, parquímetros municipales y publicidad exterior.

Artículo 33. Ocupación del espacio público.

En las vías, parques y plazas de su administración, por Acuerdo del Concejo Municipal la Municipalidad podrá otorgar permisos temporales y revocables, para aprovecharlas con determinados fines, incluyendo privados y de lucro y mobiliario urbano. La decisión para este tipo de concesiones debe respaldarse en programas integrales de renovación y embellecimiento de la ciudad.

Artículo 34. Pago por ocupación del espacio público.

Toda concesión de espacio público conllevará el pago por su ocupación correspondiente a los organismos competentes en la gestión de estos espacios como pueden ser la Municipalidad o el MOPT, según corresponda.

Artículo 35. Obras en el espacio público.

Las siguientes disposiciones regulan la construcción de obras de interés común en el espacio público, tales como: aceras, casetillas y postes de seguridad, vallas, verjas y cercas, arborización de las calles, mobiliario urbano, transformación de las alamedas existentes en vías vehiculares, ruptura de pavimento, instalaciones provisionales, canoas y bajantes.

Aceras, cercas, canoas y bajantes. Es obligación del propietario construir aceras, o reconstruir las existentes frente a sus predios, así como cercar los lotes baldíos e instalar y mantener en buen estado las canoas y bajantes del inmueble, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75 y 76 del Código Municipal.

- Aceras: Los parámetros técnicos a cumplir en la construcción de aceras, sus elementos complementarios y sus requisitos mínimos de diseño, son los siguientes:
 - Materiales: Se permite únicamente el concreto, chorreado o prefabricado, con un acabado antideslizante.
 - Pendiente: la pendiente transversal no podrá ser mayor el 3% ni menor del 2%, la pendiente longitudinal será igual a la pendiente de la calzada y no se permiten gradas.
 - Acceso vehicular a los predios: Este debe salvarse con rampas, ocupando la franja de acera de hasta 0,50 metros de ancho, medido desde el borde del cordón de caño. Los desniveles que se generan en los costados de éstas, también deberán resolverse con rampas de pendiente no mayor a un 30% de la que tiene la acera. En sitios donde el nivel de acera y calzada generen dificultad para lograr el acceso a los predios, podrán colocarse rejillas metálicas que no obstruyan la escorrentía, y deberán ser removibles o abatibles para facilitar la limpieza y mantenimiento del cordón de caño.
 - El propietario debe asegurar el parqueo de los vehículos dentro de los límites de su predio y no obstaculizar el paso de los peatones por la acera. En caso de no poder hacerlo por falta de espacio, el propietario debe abstenerse de modificar el cordón de caño y la acera para rampas de acceso al predio. Caso contrario, se aplicará la multa que establece el artículo 76 del Código Municipal.
- Cajas y pozos de registro. Estos elementos de conexión a las redes de servicios públicos, cuando se ubiquen en el espacio público, deben cumplir con los siguientes lineamientos:
 - Nivelación: Por todos sus lados tendrán un nivel igual al nivel final de la superficie de rodamiento o circulación.
 - Material: La tapa de la caja o pozo, debe ser de un material antideslizante y deberá soportar las cargas sin que se produzcan vibraciones, hundimientos o ambos.
 - Junta: La junta de construcción entre la tapa y la superficie de acera o calzada, debe ser mínima.

- Rampas para personas con discapacidad. Los espacios públicos, aceras, parques, calles, puentes peatonales, plazas y otros, deben disponer de rampas para el acceso de personas con discapacidad. Estas tendrán gradiente máxima de un 10%, ser construidas del mismo material que las aceras y acompañarse con una barandilla a una altura de 90 cm. La acera, así como la rampa para personas con discapacidad deberán tener un ancho mínimo de 1.20m.

Elementos de seguridad. La Municipalidad podrá autorizar la instalación de casetillas para guardas y postes de seguridad en aceras, áreas de parque y franjas verdes. No se permite la colocación de plumas o agujas de seguridad en las vías públicas.

- Casetillas para guardas. En el caso de casetillas para guardas, tanto el diseño como el lugar de instalación serán indicados en el permiso correspondiente al que se anexará un croquis, prototipo de la caseta a construir. En ningún caso la caseta podrá incluir instalaciones sanitarias.
- Postes de seguridad. En caso de postes de seguridad, los criterios para su instalación son los siguientes: los únicos elementos de seguridad permitidos a instalar serán postes, su sección será cuadrada o circular, su diámetro o grosor no será mayor de 12 cm, su altura desde la acera no será inferior de 0.90 m, ni mayor de 1.20 m, se instalarán con una separación mínima de 1.20 m entre ellos, sus materiales podrán ser acero, concreto o similar, en esquinas el espacio mínimo para el paso libre sobre la acera no será inferior de 1.50 m y la distancia de los postes al cordón de caño será de 10 cm. Todos los costos de instalación y mantenimiento serán por cuenta del solicitante. No se permitirá el uso de cadenas u otros cerramientos entre los postes.

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

- El paso libre entre la línea de propiedad y el elemento a instalar no puede ser menor de 1.20 metros. (Equivalente de ancho de acera mínimo óptimo según la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad (Ley N° 7600).
- En las esquinas debe respetarse una distancia libre de ocho metros en ambas direcciones desde la esquina.
- En vías de más de 12 m de sección total se reservará siempre superficie para arbolado, en grupos o en alineación.
- La alineación del mobiliario o arborización deberá concentrarse siempre del mismo lado de la acera, especialmente sobre zona verde o su equivalente en 0.50 metros desde el cordón de caño, dejando libre de obstáculos y continuo el ancho de la acera o ancho no inferior a 1,20 metros.
- Al menos un 50% de la longitud de la red vial contará con arbolado de alineación; al menos una línea con un marco medio de plantación de 6 m.
- Se tendrán en cuenta las condiciones climáticas tropicales en el diseño de las calles para lograr la integración de lo urbano y lo ambiental de este modo gozar de una ciudad más habitable con un tejido vegetal y urbano de calidad.

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, la cual fijará, en cada caso, las condiciones bajo las cuales la concede. El solicitante de la licencia de rotura en las calles locales estará obligado a ejecutar la reparación correspondiente lo más pronto posible y para garantizarlo deberá depositar, el valor correspondiente a la reparación.

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 de administración municipal, es obligatorio obtener la autorización de la Municipalidad. Para autorizaciones en vías nacionales, dicha aprobación debe contar de previo con el Visto Bueno de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito del MOPT.

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

Título 5. TRANSPORTE

Capítulo 13. Disposiciones Generales para el transporte

Artículo 36. Definición

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

Artículo 37. Aplicación

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

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

En caso de no existir en estos momentos ninguna las clases de establecimientos de transporte en el cantón, que se mencionan en el Artículo 38, se contempla este espacio en el presente reglamento que establecería las pautas para que la Municipalidad pudiera incorporar este tipo de proyectos.

Clasificación

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases que se definen el Plan PRUGAM:
 - Transporte Ferroviario.
 - Estaciones de intercambio
 - Zonas logística del transporte

Artículo 38. Usos compatibles y autorizables

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

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

Capítulo 14. Transporte Ferroviario

Artículo 39. Definición

1. El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitan así las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior.

El sistema ferroviario comprende:

- La zona de viales ferroviarios: Constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- La zona de instalaciones ferroviarias: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
- La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.
- Servidumbre ferroviaria. La ley exige un derecho de vía al tren de 7.6 metros de cualquier construcción.

Artículo 40. Aplicación y alcance

Todos los suelos calificados como transporte ferroviario forman deben quedar reflejados y contemplados en el Plan Regulador.

Artículo 41. Condiciones generales de uso

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de cruces transversales, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación vigente en esta materia.

1. Respecto a las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en las presentes Normas.

Artículo 42. Condiciones de desarrollo

1. Para obras de nueva edificación o en edificios existentes no destinadas específicamente a las actividades ferroviarias, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en el Artículo 40.

Las actuaciones urbanísticas que supongan una importante reordenación del recinto ferroviario o que afecten al entorno urbano, precisaran de la previa redacción de un Plan Especial que precisará los límites de las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la Ley

Nº 7001, Ley Orgánica del Instituto Costarricense de ferrocarriles (INCOFER) así como la delimitación de zonas definidas en el art. 1.3.1. - Definición, y concretará la ordenación de las mismas, evaluando y, en su caso, corrigiendo los impactos que el funcionamiento ferroviario pudiera tener en su entorno.

Se definirán las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones, elaborando para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.

Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollaran en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización. No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, se exigirá la redacción de un proyecto detallado en el que se delimitará la zona ferroviaria, en la que se incluye la actuación, así como las características de la misma.

Artículo 43. Condiciones generales de diseño

1. Los elementos y suelos calificados para el uso ferroviario se someterán a la regulación establecida en la Ley Nº 7001, Ley Orgánica del Instituto Costarricense de ferrocarriles (INCOFER) y demás disposiciones vigentes y a lo contenido en estas Normas.

El establecimiento de nuevas líneas ferroviarias se ajustará, si existieran, a los trazados previstos en el Plan Regulador. Si no se contemplaran, se deberá incluir en la actualización del Plan Regulador.

Los proyectos de líneas ferroviarias de nuevo trazado cuidarán especialmente reducir el impacto ambiental sobre las zonas que atraviesen, debiendo someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental regulado en la normativa actual.

La construcción de pasos a distinto nivel, de instalaciones de servicio y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutasen en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establece este Plan Regulador o se recojan en sus instrumentos de desarrollo.

Artículo 44. Régimen de limitaciones a las ordenaciones colindantes

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas y distinguiendo a estos efectos las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas, de aplicación a las líneas ferroviarias señaladas esquemáticamente en el mapa de zonificación propuesta, se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, características y condiciones de edificación y uso se rigen por las establecidas en la legislación correspondiente a la materia.

Cuando ello no impida, limite o entorpezca la función, en todo o en parte de la zona de servidumbre ferroviaria, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

Cuando las condiciones generadas aconsejen la construcción de un paso a desnivel, su coste se conceptuará como gasto de urbanización. Para estos puntos de cruce será preceptiva la conformidad de la administración ferroviaria competente.

Artículo 45. Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como soportes y tendidos, casetas de protección, maniobra y señalización, etc.

Artículo 46. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias

1. En esta zona podrán implantarse usos industriales o terciarios directamente asociados al servicio del sistema ferroviario, así como usos asociados destinados a viviendas para la custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

Su edificabilidad no será superior en metros² lo que suponga el 70% de cobertura de suelo calificado como zona de instalaciones ferroviarias.

En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estos reglamentos.

Artículo 47. Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario

1. En actuaciones sobre edificios que, previa justificación del órgano competente, se consideren innecesarios para el específico funcionamiento de la actividad ferroviaria, podrá superarse el porcentaje máximo que para los usos asociados se establece en el régimen general de los usos compatibles.

La edificabilidad no superará en metros² lo que suponga el 100% de la cobertura de suelo calificado como zona de servicio ferroviario.

En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estos reglamentos.

Artículo 48. Régimen de licencias en suelo de uso ferroviario

1. Los actos de edificación y de cambio de uso de los edificios existentes en los terrenos incluidos en el uso ferroviario, están sujetos al trámite de licencia municipal.
2. El régimen general de licencias municipales se someterá en los terrenos adscritos al uso ferroviario a lo dispuesto en la Ley N° 7001, Ley Orgánica del Instituto Costarricense de ferrocarriles (INCOFER) en virtud de la cual, la empresa titular de la explotación ferroviaria de transporte público no precisará licencias municipales para las obras de conservación y entretenimiento de sus líneas e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con la explotación ferroviaria.

Artículo 49. Actuaciones especiales

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores el Plan Regulador propone actuaciones especiales en la zona de ferrocarril, cuyas condiciones de uso y aprovechamiento se regulan específicamente en sus correspondientes fichas de condiciones de desarrollo. Este tipo de actuaciones precisan de la redacción de un proyecto detallado.

Capítulo 15. Estaciones de intercambiadores

Artículo 50. Definición

Se definen como estaciones de intercambiadores las áreas destinadas de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte.

Artículo 51. Aplicación y alcance

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento sectorial nacional o municipal destine a tal fin.

Artículo 52. Condiciones de ordenación y diseño

1. La edificabilidad no superará en metros² lo que suponga el 100% de la cobertura de suelo calificado de uso dotacional para el transporte en su clase intercambiadores.

Los proyectos detallados incluirán preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto del funcionamiento de la estación de intercambiador en el sistema de transporte.

Capítulo 16. Zona logística de transporte

Artículo 53. Definición

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

Artículo 54. Aplicación y alcance

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos ubicados por el Plan PRUGAM a nivel regional que el Plan Regulador deberá acoger.

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

Artículo 55. Condiciones de desarrollo

1. Para el desarrollo de los terrenos calificados para logística del transporte será necesaria la previa redacción del correspondiente proyecto detallado.

En tanto no se desarrolle el correspondiente proyecto, referido a este ámbito sectorial, sólo se autorizarán las obras técnicas de reparación o adaptación necesarias en las instalaciones y edificios ya existentes.

Artículo 56. Condiciones de ordenación y diseño

1. La cobertura edificada no superará en metros² lo que suponga el 60% del suelo calificado de uso dotacional para el transporte en su clase logística del transporte.

Para el diseño de la Zona Logística se recomienda la reserva de espacio para la vialidad interna de un 35% de la superficie total.

Los proyectos de detalle incluirán preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto en el sistema de transporte.

El proyecto determinará las condiciones de edificación y los usos compatibles permitiéndose los asociados (Su superficie edificada no podrá superar el 25% de la superficie edificada total del uso al que se asocia, pudiendo implantarse en las mismas situaciones previstas para éste) no computándose a efectos de edificabilidad la superficie destinada a garaje-aparcamiento, cualquiera que sea su situación.

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

Nota aclaratoria en donde aparece la sigla PRUGAM se debe tomar como el Proyecto PRUGAM impulsado por el gobierno de la república.



**Elaboración, Actualización y Homologación de los
Planes Reguladores de la Gran Área Metropolitana**

CANTÓN DE PARAÍSO

REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA

Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador

El presente reglamento regula todo lo concerniente a los Procesos de Renovación Urbana que se decidan implementar en los distritos y centros urbanos del cantón de Paraíso, asumiendo las disposiciones que en su Capítulo 6 establece la Ley 4240 de Planificación Urbana.

Capítulo 1. Disposiciones Generales

Artículo 1. Objetivo.

El objetivo de este Reglamento es autorizar la intervención de la Municipalidad en las áreas del cantón que se encuentran defectuosas, decadentes o deterioradas, tomando en cuenta la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de servicios y facilidades comunales, a fin de que se adopten las medidas y regulaciones para conservar, rehabilitar o remodelar dichas áreas.

Artículo 2. Formas de Intervención.

La Municipalidad intervendrá con el objetivo de lograr la renovación urbana, utilizando todos los medios legales a su alcance, tales como la mediación, facilitación, el arbitraje, la acción legal, entre otros.

Artículo 3. Instrumentos de desarrollo

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

- a)- El Plan de Renovación Urbana.
- b)- El Proyecto de Renovación Urbana.

Artículo 4. El Plan de Renovación Urbana

La Municipalidad podrá desarrollar un *Plan de Renovación Urbana*, que permitirá planificar de forma integral los proyectos a realizar en el cantón en materia de renovación, y definir los criterios generales en cuanto a la ordenación del espacio, equipamientos, servicios, infraestructuras, y urbanización para el desarrollo de Proyectos de Renovación Urbana. Estos planes podrán ser dirigidos específicamente a la corrección de determinadas patologías, como la recuperación de centros urbanos degradados, procesos de mejora barrial, etc.

Artículo 5. El Proyecto de Renovación Urbana.

Para el desarrollo de actuaciones de renovación urbana, la Municipalidad deberá desarrollar el *Proyecto de Renovación Urbana*, que contendrá la planificación y programación de las actuaciones a realizar a efectos de lograr los objetivos señalados en el Artículo 1, en las áreas señaladas a tal efecto en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador, o bien en las Zonas de Renovación Urbana, que deberán ser propuestas en el propio Proyecto de Renovación Urbana y aprobadas previamente por la Municipalidad e INVU, sin que esto requiera la modificación del Plan Regulador.

El Proyecto de Renovación Urbana podrá surgir por iniciativa pública o privada. En este último caso, el proyecto deberá ser aprobado por la Municipalidad, según los procedimientos descritos en el Capítulo 2, Art. 8 del Reglamento General del Plan Regulador.

Artículo 5.1. Forma y Contenido del Proyecto de Renovación Urbana.

El Proyecto de Renovación Urbana debe contener una parte normativa, una parte gráfica y una parte programática. Dicho proyecto específico, que deberá estar demarcado en el

mapa de zonificación del Plan Regulador, deberá cumplir con los requisitos urbanísticos vigentes en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador o proponer alternativas viables urbanísticamente, y su contenido mínimo deberá incluir:

- a)- Los objetivos y justificación del mismo
- b)- La zonificación y delimitación de la zona de renovación, tal y como se contempla en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador.
- c)- Planos detallados de vialidad, usos, edificación y de áreas verdes y facilidades, a escala 1: 2,000.
- d)- Normativa urbanística articulada.
- e)- Estudio económico y financiero de la intervención urbanística
- f)- Los profesionales responsable de los diseños de los proyectos de renovación urbana (conservación, rehabilitación y/o remodelación) deberán tomar en consideración las estructuras Físico espacial, Físico ambiental, socio-cultural, económico- financiero y política Administrativa existentes en las áreas a renovar, para el diseño de cada proyecto. Conjuntamente con los planos deberán acompañar los estudios del caso, que demuestra que la propuesta de diseño contempla con claridad los comportamientos socio-espaciales deseados. Los diseños deberán estar respaldados en reglas unívocas de la ciencia o de la técnica, en la que se sustenta la mejora del espacio urbano propuesto.

Artículo 5.2. Aprobación del Proyecto de Renovación Urbana

Para aprobación del Proyecto de Renovación Urbana, éste debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a)- Cumplir con los contenidos descritos en el artículo 4.1. De este mismo reglamento.
- b)- Contar con los mecanismos que permitan la financiación para la ejecución de las actuaciones propuestas en el Proyecto de Renovación Urbana.

Artículo 5.3. Vigencia del Proyecto de Renovación Urbana

La vigencia del proyecto quedará anulada a todos sus efectos en el caso de que transcurrido cinco años desde su aprobación, éste no haya comenzado su ejecución.

Artículo 6. Tipología de Acciones de Renovación Urbana.

Las tipologías de acciones que podrá desarrollar un Proyecto de Renovación Urbana serán las siguientes:

- a)- Remodelación de la trama urbana
- b)- Creación de nuevas polaridades
- c)- Revitalización de centros históricos y ejes comerciales
- d)- Traslado de usos inadecuados
- e)- Proyectos de mejora barrial y otras acciones integrales de renovación de infraestructuras y equipamientos urbanos
- f)- Procesos de erradicación de precarios. Distinguiendo las actuaciones:
 - f.1)- Sobre suelo público, que consistirá en la erradicación de tugurios instalados ilegalmente en zonas de dominio público o de propiedad pública.

f.2)- Sobre suelo privado, en caso de tratarse de ocupaciones irregulares de propiedad privada y eventualmente de ocupaciones amparadas en título adquisitivo válido pero carente de autorización administrativa.

g)- Otras operaciones estructurantes.

Artículo 7. Localización de usos predominantes.

Con el propósito de ordenar, mejorar la tipología, la proporción y la organización de los usos del suelo, el Proyecto de Renovación Urbana que se proponga debe garantizar la coexistencia armoniosa de las actividades ubicadas en las áreas a renovar, con el propósito de minimizar los conflictos que puedan surgir entre ellas.

Deberá realizarse:

- a)-** un inventario de las actividades-usos del suelo que se dan en el territorio ocupado, de modo que se indiquen claramente en el mapa correspondiente las zonas e instalaciones asociadas con cada uso identificado. La escala de estos mapas dependerá del tamaño de la zona a renovar, pero en todo caso permitirá identificar y diferenciar las áreas y edificaciones específicas asociadas a cada uso.
- b)-** un inventario de las actividades-uso del suelo que se dan en el entorno urbano inmediato de la zona a renovar considerando una banda que cubra como mínimo una distancia de al menos 100 metros del perímetro, pero que será finalmente determinada en campo según la naturaleza de los usos identificados y de sus posibles impactos.
- c)-** Una clasificación de los usos del suelo.
- d)-** Un registro de los lotes que tienen un uso residencial las zonas de actividad residencial neta, de actividad residencial con zonas para comercio y servicios y las zonas en donde prevalece el uso residencial con comercio y servicio en la vivienda.
- e)-** Una evaluación del grado de incompatibilidad o conflicto existente entre los usos del suelo y actividades identificados, empleando la observación directa y entrevistas estructuradas a los habitantes, de modo que los resultados puedan referenciarse siempre a un mapa de espacios concretos de la zona a renovar y de su entorno inmediato. Estos instrumentos deberán apoyarse en un conjunto de indicadores de impacto que consideren factores físico-espaciales, físico-ambientales y socio-culturales. Los impactos deberán analizarse, en términos sociales y espaciales.
- f)-** Una clasificación de los impactos identificados según la importancia o gravedad. Esta gravedad debe estar determinada en función del perjuicio cuantitativo y cualitativo ocasionado a los habitantes, basándose en indicadores de salud, seguridad física, confort, entre otros.
- g)-** Una definición de las medidas requeridas para paliar o eliminar los conflictos e impactos identificados entre usos y actividades dentro de la zona a renovar y su entorno urbano inmediato. Las medidas deberán plantearse de modo que faciliten orientar acciones destinadas a:
 - g.1)-** Regular el impacto a través de adecuaciones físicas a las edificaciones asociadas a las fuentes o causas de impacto.

- g.2)-** Reubicar actividades-usos cuando la proximidad física es un factor determinante y el tipo de regulación mencionado en el punto anterior resulta insuficiente o inviable. En el caso de grandes zonas a renovar en donde ciertas actividades-usos similares y dispersas se han calificado como causantes de impactos indeseables sobre sus espacios circundantes, debe considerarse la posibilidad de su reubicación mediante zonas de uso especializado dentro de la zona a renovar.
- g.3)-** Eliminar usos o actividades que, por la naturaleza de sus impactos sobre los habitantes de la zona a renovar y su entorno urbano, y por no resultar viable la regulación de esos impactos por otros medios.

Artículo 8. Restricciones y limitaciones.

De conformidad con el artículo 52 de la Ley de Planificación Urbana, desde el momento de publicación del Mapa de Zonificación con las zonas de renovación incluidas, la Municipalidad, por el término de cinco años, podrá imponer en las áreas a renovar, restricciones y limitaciones para fraccionar o construir en las propiedades que se encuentran deterioradas

Artículo 9. Comisión de Renovación Urbana.

La Municipalidad deberá nombrar una Comisión de Renovación Urbana para que vigile la implementación del Proyecto de Renovación Urbana. El nombramiento y funcionamiento de dicha Comisión se regirá por lo establecido en el Código Municipal.

Artículo 10. Incentivos.

En el Proyecto de Renovación Urbana, la Municipalidad podrá otorgar incentivos que promuevan la ejecución de la remodelación urbana. Los incentivos podrán ser cuantitativos y cualitativos, y sin perjuicio de que en el Proyecto de Renovación Urbana, se indiquen otros, serán los siguientes:

- a)-** El impuesto de construcción podrá reducirse o eliminarse, y en ningún caso podrá ser mayor al 1% del valor de la obra.
- b)-** Se podrán variar los requisitos mínimos y restricciones establecidas en este Plan Regulador, bajo aprobación técnica de la Comisión de Renovación Urbana y del INVU.

Artículo 11. Facultad remodeladora de la Municipalidad

De conformidad con el artículo 53 de la Ley de Planificación Urbana, para efectos de Renovación Urbana la Municipalidad tendrá facultades de abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado.

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

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

Artículo 12. Zonificación.

En el cantón de Paraíso no se delimita actualmente ninguna Zona de Renovación Urbana en el Mapa de Zonificación Propuesta del Plan Regulador, sin perjuicio de que éstas puedan ser propuestas en el futuro.

La declaración de Zona de Renovación Urbana deberá ser aprobada por la Municipalidad y el INVU en base a los siguientes criterios:

- a)- La propuesta de Zonas de Renovación Urbana se podrá realizar en aquellas áreas urbanas donde el estado general de estructuras, edificios, infraestructuras, equipamientos y/o urbanización presente un grave deterioro y suponga condiciones adversas a la seguridad, salubridad y bienestar general.
- b)- La declaración de zonas de renovación urbana se dará con prioridad en las siguientes áreas:
 - b.1)- Zonas que presenten una degradación en la urbanización (aceras, infraestructura, mobiliario urbano, etc.) que impida el desarrollo de las actividades cotidianas de sus ciudadanos y el acceso a bienes y servicios públicos en igualdad de oportunidades, cumpliendo con estándares mínimos.
 - b.2)- Zonas de tugurios con la propiedad regularizada (terrenos debidamente inscritos en el registro de la propiedad).
 - b.3)- Áreas del cantón, que ejerzan la función de centralidad o cabecera.
 - b.4)- Áreas urbanas con condiciones de degradación social como mendicidad, delincuencia, drogadicción, etc., donde el mal estado de la infraestructura, iluminación o dotación de equipamientos contribuya a la propensión de estas patologías urbanas.
 - b.5)- Barriadas con procesos de degradación integral.

La declaración de Zona de Renovación Urbana precisará de la modificación del Mapa de Zonificación del Plan Regulador.

Artículo 13. Delimitación de las Zonas de Renovación Urbana.

Las Zonas de Renovación Urbana, según su tipología, serán delimitadas teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- a)- Que por su dimensión, usos y edificabilidad puedan soportar las cargas urbanísticas inherentes a su gestión.
- b)- Que permitan la justa distribución entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas derivados de la aprobación del Plan Especial.

Artículo 14. Reservas de suelo.

La Municipalidad deberá nombrar una Comisión de Renovación Urbana para que vigile la implementación del Proyecto de Renovación Urbana. El nombramiento y funcionamiento de dicha Comisión se regirá por lo establecido en el Código Municipal.



**Elaboración, Actualización y Homologación de los
Planes Reguladores de la Gran Área Metropolitana**

CANTÓN DE PARAÍSO

**REGLAMENTO PARA EL CONTROL DE
FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES**



PRUGAM
Planificación Regional y Urbana
de la Gran Área Metropolitana
del Valle Central de Costa Rica
ALAJ2002/001-068



Reglamento para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones

Capítulo 1. Disposiciones Generales

Artículo 1. *Consideración preliminar.*

El presente Reglamento para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones regula a nivel local las condiciones para permitir fraccionamientos, urbanizaciones o ambas operaciones, sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU. Aquellos aspectos no regulados en el presente reglamento se registrarán por la legislación nacional.

Artículo 2. *Generalidades.*

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

- Que los usos proyectados estén conformes con las normas de zonificación establecidas por este Plan Regulador.
- Que las características naturales del terreno o la alteración que a éstas puedan ocasionar las obras a realizar, ofrezcan una garantía previsible contra riesgos de inundación, derrumbes o deslizamientos, tomando en cuenta las características ecológicas del sitio.
- Que el diseño geométrico del desarrollo sea lo más acorde posible con las condiciones naturales del área (incluyendo la vegetación y el paisaje), tomando en cuenta no sólo las del terreno a desarrollar sino también las de sus inmediaciones.
- Que los lotes que se originen sean de un tamaño aceptable, con acceso adecuado a la vía pública y de forma regular en lo posible.
- Que los lotes puedan disponer de los servicios indispensables según las características de la zona, tales como agua potable y electricidad entre otros.
- Que los terrenos estén libres de afectaciones o limitaciones; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con el desarrollo propuesto.
- Cuando se da la vecindad a otras urbanizaciones es obligatorio que el proyecto contemple la continuidad de la infraestructura mediante una adecuada integración física y funcional.
- En una misma finca podrán darse proyectos combinados, tanto fraccionamientos como proyectos de urbanización u otros, aplicando para cada caso lo pertinente y siempre que los usos sean compatibles.
- Que cada lote que se origine en una urbanización cuente con las proporciones necesarias para garantizar a la vivienda una distribución eficiente del espacio, de modo que todos sus espacios habitables cuenten con ventilación e iluminación natural.
- Las zonas de carácter comunal deben ser accesibles a toda la población y contribuir con el mejoramiento de la imagen urbana y la calidad de vida de la comunidad.

Capítulo 2. Fraccionamientos

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

Artículo 3. *Definición.*

Fraccionamiento: Es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones

de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parque y facilidades comunales. Los porcentajes a ceder, vienen establecidas en el Artículo 8 de este reglamento. No obstante, la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un 45% de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. Se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas. Todo ello según lo establecido en el Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.

Artículo 4. Requisitos.

Para autorizar el visado de planos es indispensable que el interesado presente el plano de la finca madre en donde se muestren todas las porciones resultantes. Si alguna de ellas no cumple con las normas mínimas se negará el visado. Para este trámite basta un croquis debidamente acotado y a escala aproximada.

Los lotes deberán contar con los servicios mínimos existentes en la zona.

Artículo 5. Accesos y servidumbres.

Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública. En casos calificados, la Municipalidad podrá admitir la subdivisión de lotes mediante servidumbres de paso, siempre que no exista otra opción y que se cumpla con las siguientes normas:

- La servidumbre se aceptará en terrenos especiales en que por su ubicación o dimensión se demuestre que es imposible fraccionar con acceso adecuado a vías públicas existentes, utilizándose preferentemente para casos en que ya existan viviendas en el terreno a fraccionar.
- En subdivisiones hasta de tres lotes para vivienda unifamiliar, se tendrá una servidumbre de tres metros de ancho como mínimo (para tres lotes).
- Por cada lote adicional para vivienda unifamiliar se requiere un metro adicional en el ancho de la servidumbre, hasta completar seis metros de ancho. La longitud de una servidumbre de acceso a lotes interiores no excederá de 60 metros.
- Frente a servidumbres solamente se podrá segregar un máximo de seis lotes.
- Todos los lotes resultantes de las subdivisiones, deberán tener las medidas reglamentarias.
- El área de la servidumbre no será computable para efectos de cálculo del área mínima de lote y sobre ella no podrán hacerse construcciones.
- La segregación autorizada frente a servidumbre, en los términos de los artículos anteriores, implica que la entrada a los lotes será considerada servidumbre de paso común y en todo momento para cualquier autoridad o funcionarios de las entidades encargadas a prestar servicios públicos, de cualquier índole, así como de aquél a las que corresponde el control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar.

- No obstante lo indicado en el párrafo anterior, en cuanto a servidumbres, ni la municipalidad, ni ninguna institución pública tienen obligación de darles mantenimiento, ni de prestar servicios en los lotes interiores. Cualquier servicio público quedará localizado sobre la vía pública que habilita la servidumbre en cuestión.
- Para fines agrícolas, pecuarios y forestales se podrán permitir segregaciones de parcelas con frente a servidumbres especiales, que en adelante se denominarán agrícolas y forestales, las porciones resultantes deberán ser iguales o mayores a los 5000 m², en estos casos los planos individuales deben indicar “uso agrícola”, “uso pecuario”; o “uso forestal”, según corresponda. Las construcciones de vivienda y demás instalaciones y estructuras quedan sujetas a un máximo del 15% en área de cobertura. Las servidumbres reguladas en este artículo serán de un ancho mínimo de 7 metros.
- En la zona de uso agropecuario la construcción de vivienda queda sujeta a un área máxima de 200 m². El resto de la cobertura permitida en la zona (indicada en las fichas urbanísticas y en la tabla de parámetros (ANEXO 1. del Reglamento de Zonificación de Usos de Suelo), será la destinada para las edificaciones y estructuras requeridas por la actividad agropecuaria o forestal.
- Lotes con frente a vía pública menor a la norma: En terrenos que permitan su parcelamiento sin apertura de vías, en los que su división en lotes regulares implique poco aprovechamiento de la infraestructura existente, se aceptarán lotes en forma irregular, pudiendo en este caso tener cada uno un frente a vía pública no menor de tres metros.
Esta franja que sirve de acceso al lote interior no excederá de treinta metros de longitud para tres metros de ancho y de cuarenta metros para cuatro metros de ancho. Esta área no será computable para el cálculo del área mínima del lote, ni podrá construirse en ella.
- El tamaño, el frente y la forma de los lotes de cualquier fraccionamiento se ajustará a los requisitos de zonificación del área y a los parámetros del sector al que pertenezcan.

En todo caso, se cumplirá siempre con la normativa recogida en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

Capítulo 3. Urbanizaciones

Artículo 6. Definición.

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

Artículo 7. Vialidad.

a) Consideraciones generales :

- El sistema vial de las urbanizaciones debe amarrarse a una vía pública reglamentaria según corresponda por su clasificación.

- Si la propiedad enfrenta vías existentes, tanto para fraccionamiento fuera del cuadrante como para urbanización, correrán por cuenta del urbanizador las ampliaciones o mejoras que aquellas requieren para ajustarse a las normas debidas en el tanto correspondiente a la mitad de vía a que enfrentan; en cuanto al ancho de la pista de rodamiento las mejoras deberán hacerse por lo menos en 3,00 m., ó 4,50 m., de acuerdo al tipo de vías. En el lado opuesto al caño deberán hacerse las obras necesarias para proteger el pavimento.
- Cuando se urbanicen terrenos contiguos a una vía de acceso restringido, existente o proyectada, ha de separarse el tránsito propio de una urbanización respecto al de dicha vía por medio de calles marginales. Estas calles son para darle acceso a las propiedades y por lo tanto, es obligación del urbanizador aportar el terreno necesario y construir las obras que demanden. Para efectos de diseño, éste deberá construirse de forma similar a las calles secundarias.
- La interconexión entre calles y vías de acceso restringido se hará únicamente en los sitios y de la manera que determine el Ministerio de Obras Públicas y Transporte.

b) Clasificación de vías, derechos de vía :

- Vías reglamentadas por el MOPT: El derecho de vía de las carreteras y de los caminos públicos será el que indique el MOPT, pero las características geométricas de calzada y aceras se regirán por lo establecido en los puntos siguientes, quedando el resto del derecho de vía como zona verde.
- Calles locales: Reglamentadas por la Municipalidad.

Especiales	Aquellas que se indican en los planes reguladores o en proyectos especiales o parciales debidamente aprobados por el INVU. Su sección será la indicada en cada caso y deberán integrarse adecuadamente a la vialidad existente o propuesta para la zona.
Primarias	Aquellas que constituyen una red vial continua, sirven para canalizar las vías locales hacia sectores de la ciudad o bien, hacia carreteras de enlace entre el desarrollo propuesto y otros núcleos poblados o que se considere que puedan llegar a tener esa función. Requieren de las siguientes dimensiones: de 14 m de derecho de vía, 9 m de calzada, 1,50 m de acera y 1 m de franjas verdes . Podrán habilitar un número ilimitado de lotes. En zonas industriales el derecho de vía será de 17 m . De acuerdo a la dimensión de la urbanización, el INVU y la Municipalidad podrán exigir calles especiales con derechos de vía mayores cuando así lo considere pertinente.
Secundarias	Aquellas vías colectoras de las vías internas de la urbanización, tendrán un derecho de vía de 10 m, la calzada será de 7 m y el resto se repartirá entre aceras y zonas verdes .
Terciarias	Aquellas que sirvan a 100 o menos unidades de vivienda o lotes. Tendrán un derecho de vía de 8,50 m, con una calzada de 5,50 m y el resto se repartirá entre aceras y zonas verdes .
De uso restringido	Son las terciarias que por sus características de continuidad limitada tendrán un derecho de vía de 7 m, una calzada de 5 m y el resto podrá ser acera o zona verde. Su longitud máxima será 120 m . Deberán tener áreas de estacionamiento cuya dimensión se calculará a razón de 1 por cada 2 lotes o unidades de vivienda en caso de proyectos de vivienda. Y un puesto de estacionamiento por cada 50m ² de comercio requerido para la urbanización, ubicado al frente de estos o dentro de un radio de 100 m. Cuando existan vías con estas características en un mismo eje, se deberán aislar adecuadamente mediante la construcción de franjas verdes que tengan un ancho no menor a 6 m, para evitar que el tránsito de vehículos pueda llegar a ser continuo.
Calles en proyectos acogidos a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio	En estos casos los edificios deberán ubicarse de tal forma que, en una posible segregación posterior, las calles previstas como privadas puedan entregarse al uso público cumpliendo con las normas anteriores. El derecho de vía se calculará conforme a las normas anteriores, según número de viviendas .
Peatonales	Alamedas o senderos peatonales: Tendrán un derecho de vía mínimo de 6 m con acera de 2 m al centro y el resto para zonas verdes . Cuando tengan salida a dos calles vehiculares su longitud podrá ser de 200 m; si no, la longitud máxima será de 135 m .

- Las calles sin salida deberán rematarse con un ensanchamiento que facilite el viraje de los vehículos, pudiendo hacerlo mediante el diseño de rotondas, “te” o “martillo”.
- La municipalidad revisará a nivel de anteproyecto, el tipo de vía que se puede utilizar en cada urbanización para lo cual tomará en cuenta los accidentes topográficos, el número de viviendas servidas, la generación de tránsito y continuidad vial, entre otras.
- Si la urbanización va a estar ubicada cerca de una ruta de autobuses importante y es mayor a 50 unidades habitacionales deberá disponer de al menos un sitio para paradas de autobús con su respectiva bahía.
- Toda urbanización con más de 50 unidades habitacionales debe contar al menos con dos accesos vehiculares diferenciados entre sí, con una separación mínima de 100 m uno del otro. Cada uno de ellos deberá tener al menos dos carriles, uno de entrada y uno de salida. La suma de ambos carriles será equivalente al ancho de la calle a la cual pertenecen.
- Está prohibida la incorporación de cualquier tipo de barreras tales como agujas, cadenas, entre otras, que obstaculicen al libre tránsito de cualquier persona o vehículo, salvo que exista un reglamento específico que establezca otros criterios.

c) Pendiente máxima

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

d) Intersecciones

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

e) Aceras:

- La construcción de aceras se exigirá como parte de las obras de urbanización cuando se vayan a construir viviendas simultáneamente; cuando no se contempla esto, se exigirá en los desarrollos frente a las calles primarias. En los otros casos la construcción de aceras podrá diferirse hasta la realización de obras, sobre cada lote en particular, a criterio municipal. No obstante la previsión de éstas mantendrá una debida relación con las cunetas de drenaje pluvial y las rasantes del pavimento.
- Para usos comerciales se podrá exigir un ancho de acera mayor al fijado en este reglamento, a criterio de la Municipalidad.
- El acabado de las aceras será antideslizante.
- La pendiente en el sentido transversal tendrá como máximo el 3% y como mínimo el 2%.
- En el caso de acceso vehicular a los predios, el desnivel debe salvarse con rampas construidas en la franja verde. Cuando no exista, la rampa se deberá resolver en una longitud máxima de cincuenta centímetros. Los desniveles que se generan en los costados también deberán resolverse con rampas de pendiente no mayor de un 30% de la que tiene la acera.

f) Ochavos:

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

g) Rampa en esquinas:

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

h) Cordón y caño:

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

i) Colocación de objetos en áreas públicas:

- Cualquier señal u objeto saliente colocado en calles, acera, o espacios públicos, deberá estar a una altura mínima de 2,40 m., salvo en el caso de los postes, teléfonos públicos y armarios de distribución de teléfonos los cuales deberán ubicarse en las franjas verdes, de tal forma que no obstruyan el paso de personas y vehículos sin que traspasen dicha franja, salvo que exista un reglamento específico que establezca otros criterios.
- No se permite la colocación de áreas temporales de desechos sólidos sobre las aceras, si es una canasta de recolección de basura para una urbanización está deberá colocarse sobre la franja verde, y si es de uso privado deberá de estar dentro de la edificación.

j) Señalamiento de vías:

- El señalamiento vial tanto vertical como horizontal de calles y avenidas, incluyendo todas las indicaciones; altos, flechas direccionales, velocidad y otros, correrá por cuenta del urbanizador. Dicho señalamiento deberá hacerse de previo a la entrega de la urbanización a la Municipalidad.
- La demarcación, altura y ubicación de estos letreros se dará conforme a lo indicado por el Departamento de Señalamiento Vial del MOPT.

k) Estacionamiento sobre calles primarias:

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

Artículo 8. Lotificación.

El área, el frente y la forma de los lotes se ajustarán a los requisitos de zonificación y los parámetros quedan determinados para cada uno de los sectores graficados en las fichas urbanísticas, que vienen incluidas como anexo en el reglamento de zonificación.

El sector se define como un área donde se establecen los parámetros particulares a aplicar en toda su superficie, como la densidad, número de niveles y altura máxima, retiros, cobertura máxima, superficie mínima de lote, etc.

Para establecer dichos parámetros se han considerado las restricciones ambientales (IFAs, efectos acumulativos y capacidad de carga), así como los lineamientos establecidos por el plan PRUGAM (zonas con prioridad de densificación según cobertura de alcantarillado sanitario y acceso a transporte público, estructura de jerarquización de centros urbanos, etc.).

En cuanto a la superficie mínima de lote, ésta se establece por norma general en función de la zona en la que se ubica el sector, en el catastro existente, y en el análisis posterior al trabajo de campo (contrastado con los técnicos municipales y consensuados en los talleres de participación).

En el cantón de Paraíso, los parámetros establecidos son los siguientes:

SECTOR	USO	MINIM LOTE	FRENTE MIN	COBERT.MAX
S-1	Zona residencial muy baja densidad	250 m ²	10m	60%
S-2 (A-B)	Zona residencial baja densidad	200 m ²	9m	65%
S-3	Zona residencial media densidad	200 m ²	9m	70%
S-4	Zona residencial alta densidad	150 m ²	7m	70%
S-5	Zona residencial muy alta densidad	120m ²	6m	70%
S-6 (A)	Zona de uso mixto	200 m ²	10m	60%
S-6 (B)	Zona de uso mixto	350 m ²	14m	70%
S-6 (C)	Zona de uso mixto	700 m ²	18m	50%
S-7	Zona de uso comercial y de servicios	200 m ²	8m	75%
S-8 (A)	Zona de uso público institucional	400 m ²	10m	60%
S-8 (C)	Zona de uso público institucional	400 m ²	10m	60%
S-8 (B)	Zona de uso público institucional	350 m ²	14m	70%
S-9	Zona de uso industrial	700 m ²	18m	50%
S-10	Zona agropecuaria	5000 m ²	40m	15%
S-11	Zona de interés histórico o arquitectónico	450 m ²	15m	60%
S-12 (A)	Zona de interés turístico o ecoturístico	1500m ²	14m	70%
S-12 (B)	Zona de interés turístico o ecoturístico	750m ²	10m	60%
S-12 (C)	Zona de interés turístico	500m ²	10m	60%

Nota aclaratoria en donde aparece la sigla PRUGAM se debe tomar como el Proyecto PRUGAM impulsado por el gobierno de la república.

Como ya se ha mencionado, estos y otros parámetros como la densidad, número de niveles y altura máxima, retiros frontal, lateral y posterior vienen recogidos en las fichas urbanísticas incluidas como anexo en el reglamento de zonificación.

Consideraciones específicas:

- El fondo del lote no será mayor de siete veces el frente. Los lotes esquineros con frente menor de 6 m. tendrán un frente mayor a los demás en un tanto igual al del antejardín mínimo exigido en la zona.
- Hasta donde sea posible, los linderos laterales de los lotes serán perpendiculares a la línea de cordón y caño.

- Para el diseño de los drenajes de aguas negras se aplicarán las normas establecidas por el Departamento de Ingeniería Sanitaria del Ministerio de Salud en caso de tanque séptico y del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA) para caso de colectores.
- En terrenos con pendientes mayores al 15% deberá presentarse un estudio preliminar de suelos y terraceo, para determinar el tamaño de los lotes y sus taludes. En terrenos con pendientes mayores al 30% se deberá presentar un estudio de estabilidad del terreno. Dichos terrenos deberán ser arborizados de acuerdo con un plan aprobado por la Dirección General Forestal del Ministerio de Recursos Naturales y Energía y Minas.
- Áreas Comerciales: Los lotes para comercio podrán ser de dimensiones menores a las establecidas siempre y cuando formen parte de un conjunto o centro comercial debidamente planeado para el cual se provean facilidades de estacionamiento público y de carga o descarga de mercaderías fuera de las calles.

Artículo 9. Superficie mínima de lote

La superficie mínima de lote requerida será, por norma general, la definida en la tabla de parámetros. Aquellos lotes existentes y catastrados antes de la entrada en vigor de este Plan Regulador, que no alcancen la superficie mínima establecida para el sector al que pertenecen, deberán cumplir con el resto de parámetros (cobertura, retiros, altura máxima y niveles) y se podrá otorgar el permiso o licencia de construcción siempre y cuando al aplicar la cobertura y los retiros fijados, la superficie resultante supere lo establecido en el Reglamento Nacional de Construcción en el Artículo VI.3 (referido a dimensiones mínimas para unidades habitacionales) en caso de uso residencial, y en el resto de los usos, los mínimos requeridos por el Ministerio de Salud, el INVU o según el tipo de actividad, el organismo responsable en la materia.

Artículo 10. Cobertura

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

Artículo 11. Limitaciones para urbanizaciones y condominios.

La Comisión de Seguimiento del Plan Regulador tendrá la potestad de limitar los tamaños máximos permitidos para las nuevas urbanizaciones y condominios, y de establecer criterios para delimitar los lugares donde éstos podrán asentarse.

Artículo 12. Cesión de áreas públicas.

El urbanizador o fraccionador cederá gratuitamente para áreas verdes y equipamiento comunal la siguiente área urbanizable:

Urbanización o fraccionamiento residencial	20 m ² por lote o 20 m ² por unidad de vivienda. Esta cantidad en porcentaje no podrá ser menor de un 5% ni mayor de un 20% del área urbanizable, salvo en viviendas de interés social en cuyo caso el mínimo será el 10%.
Comercial	10%
Industrial	10%
Turismo	15%

a) Áreas Verdes:

- La porción del área que se ubique en la urbanización deberá destinarse prioritariamente a juegos infantiles y parque. Lo necesario para estos usos se calculará así:
 - 1/3 del área para juegos infantiles, juegos deportivos y parques. De esta área, irá destinada a juegos infantiles una superficie correspondiente a 10 m² por lote o casa; el resto será para parque o juegos deportivos. Estas dos áreas deberán estar preferentemente juntas.
 - 2/3 del área para facilidades comunales.
- Los terrenos en que se ubiquen las áreas públicas deberán tener una topografía de calidad no mayor al promedio de la que tiene todo el terreno urbanizable.
- Dichas áreas se deberán ubicar:
 - a. Contiguo a áreas públicas ya establecidas (si su ubicación es adecuada), si las hubiere o preferentemente en la periferia cuando las áreas aledañas no estén desarrolladas o si la escala de la urbanización lo requiere, concentradas equidistantemente de las viviendas.
 - b. A distancia no mayores de 300 m. de la vivienda más alejada (medidos sobre calles) para áreas de juegos infantiles y en sitios en los cuales no se deban cruzar vías primarias para llegar a ellas desde las viviendas a que sirvan.
- Estas áreas deberán tener un frente mínimo de 10 m. y no formar ángulos agudos ni tener zonas de difícil vigilancia.
- El urbanizador deberá entregar el área para juegos infantiles con el equipamiento necesario. La zona del parque se deberá dejar enzacatada y arborizada.
- Para cumplir lo anterior, presentará al INVU y la Municipalidad un plano completo en que se indiquen las obras a realizar y el equipamiento que se les dará.
- Dichas obras incluirán: juegos, refugios, pavimentos, aceras, vallas, arborización, terraceos, bancas y cualquier otro detalle pertinente, todo según sea del caso. En todo caso proveerá salidas de agua potable, distribuidas de acuerdo a una cobertura no menor de cincuenta metros de radio.
- Para efecto del cálculo de los juegos a instalar se considerará un núcleo por cada 50 unidades de vivienda. En proyectos de más de 1.000 viviendas o lotes el número de juegos se definirá en cada caso.
- Con el fin de que los juegos sean adecuados a la zona, durables y seguros, el INVU proveerá planos de juego cuyo uso recomienda. Por razón de seguridad o durabilidad, el INVU o la Municipalidad podrán rechazar los tipos de juegos que proponga el urbanizador.
- En caso de que el área de juegos infantiles esté inmediata a una quebrada, río, canal, o calle primaria y en general sitios peligrosos es obligación del urbanizador cerrar el sitio con malla, seto, tapia, u otro sistema que ofrezca seguridad.
- Cuando la urbanización no vaya a ser habitada de inmediato, el urbanizador podrá pagar en efectivo a la Municipalidad el costo de las obras y el equipo para que ésta habilite el área en el momento en que se requiera, según precio que determine la Municipalidad.

b) Servicios Comunales:

Las 2/3 partes del área pública que corresponden a servicios comunales deberán indicarse claramente en los planos según su uso. Una vez separada el área correspondiente a parque y juegos, el uso del resto del área se dará según el siguiente cuadro en el que se establece el número de metros cuadrados requeridos por vivienda y la prioridad (en orden decreciente):

En el sector a no más de 1000 metros de la vivienda más alejada:

2.5 m ² / vivienda	Kinder
8.0 m ² / vivienda	Escuela
1.5 m ² / vivienda	Centro de educación y Nutrición
11.0 m ² / vivienda	Juegos Deportivos
0.5 m ² / vivienda	Policía

En el sector a no más de 2000 m:

4.0 m ² / vivienda	Colegio
1.5 m ² / vivienda	Centro Comunal
1.5 m ² / vivienda	Biblioteca
0.5 m ² / vivienda	Puesto de Salud
0.5 m ² / vivienda	Oficina para Servicios Públicos
1.0 m ² / vivienda	Educación Técnica

Distancias variables de acuerdo a densidad de población y jerarquía de poblado:

1.5 m ² / vivienda	Guarderías
1.0 m ² / vivienda	Unidad Sanitaria

La prioridad o el uso pueden variarse al aprobarse los planos, de acuerdo a las características de la zona, mediante estudio previo que demuestre que el uso ya está cubierto o no se requiere.

c) Servicios Particulares:

En urbanizaciones residenciales, para satisfacer la necesidad de este tipo de servicios, el urbanizador deberá reservar como mínimo 6,00 m²/vivienda para usos comerciales y de servicios, cuyo uso específico será determinado en base a “la tabla de usos conformes, no conformes y condicionales”, incluido como anexo en el reglamento de zonificación, donde se detallan los usos posibles establecidos para el sector en el que se ubica la urbanización.

Artículo 13. Protección de ríos.

- En el caso de que se pretenda urbanizar fincas atravesadas por ríos o quebradas o que colinden con éstos, deberá proveerse una franja de no construcción en la zona delimitada como de protección de ríos y quebradas en el Mapa de Zonificación de Usos del Suelo³. Esta franja será entregada al uso público para efectos de limpieza, rectificación de

³ Según la Ley Forestal No.7575, se declara área de protección una franja de quince metros en zona rural y de diez metros en zona urbana, medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano, y de cincuenta metros horizontales, si el terreno es quebrado. En estas franjas regirá lo estipulado en dicha Ley Forestal. Las zonas de protección de ríos y quebradas comprenden, además de las anteriores, aquellas áreas destinadas a la protección debido a la muy alta fragilidad ambiental que presentan, la cual es evaluada siguiendo la metodología de IFA según lo define el Decreto Ejecutivo N° 32967-MINAE en su Anexo I (*Procedimiento Técnico de la SETENA para la Introducción de la Variable Ambiental en los Planes Reguladores u otra Planificación de Uso del Suelo*). Según lo estipulado en dicho Decreto, los lineamientos de uso de suelo que pudieran derivarse a partir de los mapas de IFA se mantendrán, hasta tanto no existan lineamientos derivados de estudios técnicos que apliquen la metodología IFA a menor escala. Los lineamientos de uso del suelo, a menor escala, solo podrán modificar los lineamientos de mayor escala, si justifican técnicamente las razones del cambio.

cauces, bosque urbano, colocación de infraestructura de aguas similares, siempre y cuando no se proponga como parte trasera del lote. Cuando esté integrado plenamente el área de parque o que siendo de pendiente no mayor del 25% enfrente a una calle y no a fondos del lote, se podrá computar como área pública.

La cesión del área para el uso público se aplicará siempre que no exceda el 20% que fija la Ley de Planificación Urbana.

- En el caso de cañones de río los terrenos aledaños al cauce que tenga más del 25% de pendiente no podrán urbanizarse, para efectos de la cesión de áreas públicas, estos terrenos no se computarán por no formar parte del área urbanizable. En dichas laderas no se podrán realizar movimientos de tierra que alteren la topografía natural del terreno, esto implica prohibición de terraceo y depósito o extracción de materiales.
- En caso que una corriente de agua permanente nazca en un área a urbanizar, el ojo de agua deberá protegerse en un radio de 200 metros como mínimo, zona en que no se podrá construir ninguna obra, salvo las del aprovechamiento del agua. Esta área podrá entregarse dentro del porcentaje a ceder al Municipio para uso público y en este caso deberá destinarse a parque. Si el área tiene otros aprovechamientos o ninguno, las nacientes deberán protegerse en un radio de 100 m según la Ley Forestal. En el caso de las nacientes intermitentes según la Ley de Aguas, deben protegerse con un radio de 60 m cuando nacen en cerros y 50 m cuando nacen en terrenos planos.

Artículo 14. Entubamiento de ríos.

- Cuando la urbanización esta cruzada por un cauce de agua se podrán hacer trabajos de canalización o entubamiento, en cuyo caso deberá preverse rebases para avenidas máximas manteniendo sobre el tubo un “canal abierto” adicional.
- Cuando existan proyectos municipales o de alguna institución para el entubamiento de dichas aguas, el urbanizador deberá pagar la parte proporcional que le corresponde de las obras.

Artículo 15. Movimiento de Tierras.

- Al proyectar urbanizaciones sobre terrenos accidentados o de fuerte pendiente, tanto las hileras de vivienda como las vías deberán colocarse preferiblemente paralelas a las curvas de nivel.
- La capa vegetal que se remueva debe colocarse provisionalmente en lugares apropiados a fin de utilizarla después en el tratamiento final de las áreas.
- No deberán dejarse escombros en el área destinada a futuras construcciones ni en las zonas públicas, sino en lugares designados precisamente por la Municipalidad como botaderos, en cuyo caso deberá indicarse así en los planos.
- Las áreas destinadas a construcción no deberán quedar en zonas de relleno; eventualmente la municipalidad con base en estudios presentados por el urbanizador, podrán permitir que se construyan viviendas en dichas áreas, en cuyo caso se deberá especificar claramente el grado de compactación de los rellenos e informar el momento en que se iniciarán las obras de descompactación a la municipalidad, todo sin responsabilidad de esta.
- La municipalidad se reserva el derecho de rechazar el grado de compactación propuesta para el área cuando ésta no esté de acuerdo con los estudios de suelo u otras variables técnicas de diseño.
- Los sitios de relleno podrán ser utilizados para parques en cuyo caso el INVU podrá exigir la construcción de muros de retención y de elementos protectores contra accidentes, si fuere pertinente.

Artículo 16. Drenaje Pluvial.

Todo proyecto debe contar con un estudio de la cuenca dentro de la cual se encuentra comprendido a efecto de tomar en cuenta el desarrollo de otros proyectos tanto aguas arriba como abajo. En el caso de tener el terreno pendientes fuertes (mayores al 10%) y preverse su terraceo deberá procurarse la salida adecuada de las aguas pluviales de los lotes, prevenirse la erosión de taludes y el empozamiento de pequeños valles que pueda tener el terreno.

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

Artículo 17. Acueducto.

El abastecimiento de agua potable y la evacuación de aguas pluviales se ajustarán a las normas del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. Si la red de recolección de aguas pluviales cae directamente a un río o quebrada, su salida debe estar en dirección del flujo de las aguas en un ángulo no mayor de 45° y a no más de un metro de altura para disminuir el golpe de agua al caer.

Artículo 18. Cloacas.

Cuando se urbanicen áreas que tengan servicio de colector de aguas negras funcionando, el urbanizador deberá conectarse a dicho sistema.

Cuando el colector se tenga previsto para una etapa posterior, el urbanizador deberá dejar construido un sistema de alcantarillado sanitario dentro de la urbanización para empatarse en un futuro al sistema de colectores previsto.

De no existir cloaca en funcionamiento ni prevista, se requiere para todo conjunto de viviendas la construcción por parte del urbanizador de una planta de tratamiento de aguas propia.

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

Artículo 19. Hidrantes

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

Artículo 20. Urbanizaciones de viviendas de interés social

Los proyectos de viviendas de interés social, dirigidos a los estratos sociales más necesitados, podrán acogerse a las regulaciones específicas recogidas en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, Capítulo V (Normas para Vivienda Progresiva), con el propósito de reducir sustancialmente los precios de la unidad de vivienda. Estas regulaciones regirán para los proyectos promovidos por el Estado o iniciativa privada, y destinados a los estratos sociales con niveles de ingresos bajo-bajo a medio-bajo.

Estas urbanizaciones estarán sujetas además a las disposiciones de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda).

Artículo 21. Presentación y visado de planos

Todo interesado en realizar un fraccionamiento o una urbanización deberá llevar a cabo los trámites de presentación de planos para la obtención del visado, tal y como se estipula en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, Capítulo VI.



**Elaboración, Actualización y Homologación de los
Planes Reguladores de la Gran Área Metropolitana**

CANTÓN DE PARAÍSO

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES



PRUGAM
Planificación Regional y Urbana
de la Gran Área Metropolitana
del Valle Central de Costa Rica
ALAJ2002/001-068



Reglamento de Construcciones

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

Capítulo 1. Disposiciones Generales

Artículo 1. Derechos y Deberes de los Propietarios.

Los derechos y deberes de los propietarios de bienes inmuebles se ejercerán de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente que complemente y no se contraponga al presente Plan Regulador.

Artículo 2. Objetivo.

Normar y dictar las reglas en materia de construcción a nivel local, tales como permisos de construcción, alineamientos municipales, demoliciones, excavaciones, entre otros, para lograr la seguridad, salubridad, protección ambiental y ornato de las estructuras o edificaciones, sin detrimento de la normativa contemplada en la Ley de Construcciones No. 833 y el Reglamento de Construcciones del INVU.

Aquellos aspectos en materia de construcción no regulados en el presente reglamento, se regirán por la legislación nacional.

Capítulo 2. Del permiso o Licencia de Construcción

Artículo 3. La Licencia.

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

Asimismo estarán sujetas a licencia las siguientes actuaciones:

- a) Las obras de renovación urbana.
- b) Los movimientos de tierras, salvo que los mismos estén detallados y programados como obras dentro de un proyecto de urbanización o edificación debidamente aprobado o autorizado.
- c) La demolición y excavación.
- d) La colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase y la instalación de tendidos eléctricos, telefónicos, redes subterráneas u otros similares. Cuando dicha colocación la haga el ICE, empresas públicas o privadas legalmente constituidas a esos efectos lo que se exige es la adecuada coordinación.
- e) La construcción e instalación de mobiliario urbano sobre el espacio público.
- f) La colocación de rótulos, tapias y vallas publicitarias visibles desde la vía pública.

Artículo 4. Solicitud del Permiso de Construcción.

Para obtener el permiso de construcción se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud firmada por el propietario del inmueble o persona jurídica y el profesional responsable de la obra.

- b) Planos Constructivos.
- c) El alineamiento del MOPT o la Municipalidad según el caso, de los planos catastrados y constructivos en que se determine la distancia de la construcción en relación con carreteras, caminos y calles de la red vial cantonal.
- d) Plano catastrado y visado por la Municipalidad.
- e) El visado del plano constructivo o autorización de las Instituciones Públicas y Colegios Profesionales respectivos.
- f) Si las obras y actividades requieran la alteración parcial o total de los recursos ambientales y humanos que estén a su alrededor será necesario aportar la Vialidad Ambiental.
- g) El pago del impuesto de construcción.
- h) El solicitante debe estar al día en el pago de los tributos y servicios municipales.
- i) Copia de la cédula de identidad del propietario y el solicitante. Si el propietario y el solicitante son personas jurídicas se debe presentar la personería jurídica, copia certificada de la cédula jurídica y del representante legal. Si la gestión se realiza mediante poder, se debe presentar original o copia certificada del mismo.
- j) Póliza de riesgos de trabajo.
- k) En obras menores de 36 m² debe entregarse plano o croquis debidamente detallado del trabajo que se va a realizar, firmado por un profesional.
- l) Alineamiento fluvial del INVU, en relación con ríos, lagos, quebradas y similares, si fuere el caso.
- m) Certificación de propiedad.
- n) Certificado de Uso del Suelo.
- o) Cuando se trate de inmuebles o edificaciones declarados Patrimonio Arqueológico, Histórico, Indígena o Cultural deberá presentar autorización de las instituciones públicas respectivas.

Artículo 5. Inspección preliminar.

De previo al otorgamiento del permiso respectivo, la Municipalidad realizará las inspecciones necesarias, a fin de indicar los retiros que debe tener la construcción a realizar, además del cumplimiento y veracidad de los requisitos aportados por el interesado. Lo anterior también aplicará durante y después del proceso constructivo.

Artículo 6. Excepción de licencia para obras menores.

Se exceptúan de la obligatoriedad de licencia y del pago de impuesto de construcción, las obras de mejoras, mantenimiento o seguridad en los inmuebles que se realicen en el exterior de las edificaciones, siempre que éstas no varíen el área ni morfología, tales como: instalación de canoas y bajantes, construcción y reparación de aceras, instalación de verjas, rejas, cortinas de acero, aire acondicionado, limpieza de terreno de capa vegetal, cambio de cubierta de techo menores a 36 m², y cercado de propiedad. Para este tipo de obras el interesado deberá hacer una comunicación por escrito ante la Municipalidad en la que se indique el tipo de actuación a realizar.

Para obtener la excepción de la obligatoriedad de licencia y del pago de impuesto se requiere:

- a) Cuatro fotocopias del plano catastrado, debidamente visado por el municipio y con alineamiento respectivo. Una copia para catastro municipal, una para ingeniería, planificación urbana y otra para bienes inmuebles.
- b) Certificación de propiedad.
- c) Solicitud o formulario firmado por el propietario. Croquis con ubicación y localización de la obra firmados por el maestro de obras responsable.
- d) Copia del Certificado de Uso de Suelo.
- e) Constancia de la Póliza de Riesgos emitida por el INS.
- f) Visto Bueno del Centro de Cultura y Patrimonio del MCJD, en los inmuebles declarados de interés cultural, histórico, o arquitectónico.

Artículo 7. Plazos de resolución.

Toda solicitud de licencia urbanística deberá resolverse en el término de diez días hábiles contados a partir del día siguiente de su presentación, salvo que por razones técnicas justificadas en función de la dimensión de la obra a construir, debidamente acreditadas en el expediente y notificadas al interesado, en cuyo caso se podrá prorrogar dicho plazo hasta por un máximo de veinte días hábiles adicionales.

Los proyectos complejos y atípicos o que implican un estudio técnico especial tendrán un plazo de resolución de treinta días hábiles. La Municipalidad podrá solicitar el criterio de otras instituciones o solicitar la ampliación de la información al interesado para tomar la decisión final.

Si la solicitud de licencia no se resuelve en dichos plazos operará el silencio positivo a favor del administrado, de conformidad con la Ley General de la Administración Pública.

Artículo 8. Vigencia de la licencia.

La vigencia de la licencia de construcción se regirá de la siguiente forma:

- 1) Previo al otorgamiento de una licencia de construcción, se deberá confeccionar el expediente administrativo de la misma, en el cual, además de los requisitos exigidos por la Ley de Construcciones o cualquier otra normativa urbanística, deberá contener las autorizaciones emitidas por otras instituciones públicas, conforme a las competencias que les sean conferidas por ley.
- 2) Toda licencia tendrá una vigencia de un año para iniciar la obra, contado a partir de su otorgamiento. De no iniciarse la obra en dicho plazo se extinguirá la vigencia de la licencia por lo que la municipalidad, a solicitud del administrado, y solo en caso de no haber iniciado la obra, reintegrará el monto de lo pagado por concepto de impuesto de construcción, deduciendo un diez por ciento por concepto de gastos administrativos.
- 3) Si el administrado aún desea construir la obra deberá solicitar una nueva licencia, para lo cual deberá cumplir con todos los procedimientos y requisitos de ley.
- 4) En todo caso, el administrado podrá prorrogar la vigencia de la licencia por periodos iguales, sin costo alguno y conservando sin variantes los extremos de la original, hasta tres años máximo, siempre y cuando así lo solicite a la administración municipal antes del vencimiento de su licencia.

- 5) La vigencia del plazo de la licencia podrá ser prorrogada, sin costo alguno y conservando los extremos de la original, por otro año, si el interesado así lo solicita a la administración municipal, demostrando que la obra no es posible terminarla en ese plazo, siempre que la obra fuera iniciada con licencia vigente.

En todo caso, vencido el plazo de vigencia de la licencia de construcción o habiendo sido abandonada una obra iniciada, por más de tres años, el administrado deberá solicitar una nueva licencia. Deberá ajustar la obra, cuantitativa y cualitativamente, a las normativas urbanísticas vigentes a ese momento, no existiendo derecho alguno adquirido o consolidado en su favor.

Artículo 9. Pago de impuesto.

De previo al inicio de las obras, el interesado deberá cancelar a la Municipalidad en sus cajas recaudadoras autorizadas, el impuesto de construcción el cual será del uno por ciento del valor de la construcción.

No pagarán el impuesto las instituciones públicas que con recursos propios o a través de empresas que ejecuten la obra, cuya responsabilidad debe quedar establecida en el respectivo contrato.

Para las viviendas de interés social se cobrará un cincuenta por ciento (50%) del impuesto antes mencionado.

Capítulo 3. Espacio y vías públicas

Artículo 10. Construcción en el Espacio Público.

La construcción o el uso y control del espacio público (calles, bulevares, parques, plazas, aceras, así como aquellos elementos que lo delimitan), se regirán por este Plan Regulador, por la legislación urbanística y en su caso, por las Ordenanzas Municipales que se dicten para ese efecto.

Artículo 11. 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 no cumplirse estas disposiciones, la Municipalidad procederá a la suspensión de la construcción y la eliminación del obstáculo, cargando el costo en que incurra la Municipalidad al propietario en el recibo de servicios urbanos o bienes inmuebles correspondiente al siguiente cobro.

Artículo 12. Construcción de Aceras.

La calzada para tránsito exclusivamente peatonal, dispuesto de la línea de propiedad hacia la vía pública, debe ser construida o reconstruida dentro de los límites del derecho de vía, por cada propietario. Para tales efectos el Reglamento de vialidad, espacios públicos y transporte establece los parámetros a cumplir.

Artículo 13. Construcción de Accesibilidades.

En espacios públicos, aceras, parques, calles, puentes peatonales, plazas y otros deberá obligatoriamente construirse los accesos para personas con discapacidad (rampas, pasamanos, etc.), de acuerdo con las normas establecidas para esos efectos en el Reglamento de vialidad, espacios públicos y transporte.

En todo caso se cumplirá todo lo establecido en la Ley N°7600 referente a la Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad.

Artículo 14. Construcción de Casetas para guardas.

La Municipalidad podrá autorizar la construcción de este tipo de mobiliario en aceras (cuando no se impida el libre paso de los transeúntes), áreas de parque y franjas verdes, si existiese solicitud formal por parte de vecinos o grupos organizados. En el Reglamento de vialidad, espacios públicos y transporte se detallan otros aspectos relacionados con este artículo.

Artículo 15. Instalaciones para servicios públicos.

Las redes o instalaciones subterráneas destinadas a los servicios públicos de teléfono, alumbrado, semáforos, energía, agua, alcantarillado pluvial y sanitario, gas y cualesquiera otras, deberán localizarse a lo largo de las calles, de aceras peatonales, o de camellones. Cuando se localicen en las aceras deberán quedar alojadas en una franja de 1,50 metros de ancho, medida a partir del borde del cordón. Los gastos de rotura, reparación o reconstrucción para los efectos anteriores correrán por cuenta de quien los hubiere provocado, sea una persona física o jurídica, o uno de los organismos del Estado.

En todo desarrollo urbano nuevo, las redes o instalaciones de servicios públicos deben ir soterradas.

En todo caso se cumplirá todo lo establecido por la normativa emitida por el ICAA sobre ubicación de tuberías en calles y avenidas, así como por la emitida por el ICE para posteo y tendido eléctrico.

Artículo 16. Rotura de pavimento.

La rotura de pavimento en la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas requerirá licencia previa de la Municipalidad o del MOPT, quienes fijarán, en cada caso, las condiciones bajo las cuales la conceden. El solicitante de la licencia de rotura estará obligado a ejecutar la reparación correspondiente o a reintegrar su valor si la reparación tuviese que hacerla la Municipalidad o el MOPT ante la renuncia de aquel.

Toda rotura de pavimento en vías locales deberá cerrarse apenas se termine la reparación o bien, cancelar en el municipio el monto para efectuarla lo más pronto posible.

Artículo 17. Arborización de las calles y mobiliario urbano.

Para instalar cualquier tipo de mobiliario urbano en los espacios públicos, se requerirá permiso municipal. Para otorgar dicho permiso, se deberán cumplir todos los parámetros establecidos en el Reglamento de vialidad, espacios públicos y transporte.

Se requerirá autorización municipal (departamento de gestión ambiental) para sembrar árboles. La arborización se realizará mediante árboles o arbustos que por sus características de crecimiento no interfieran con el buen funcionamiento de las obras de infraestructura, y se utilizarán especies nativas, ajustándose a las recomendaciones técnicas que al respecto dicte la Dirección Forestal del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE).

No se podrán sembrar árboles del lado del tendido eléctrico.

Artículo 18. Nomenclatura y número oficial.

La denominación de las vías públicas, parques, jardines y plazas y la numeración de los predios de cada cantón serán fijadas por la Municipalidad de acuerdo con la ley y los reglamentos vigentes. Las placas de esta nomenclatura oficial no podrán ser alteradas por ningún particular.

Artículo 19. Colocación de placas.

La Municipalidad está autorizada para colocar placas de nomenclatura y numeración de calles y predios en las paredes. En caso de ser requerido, el propietario deberá dejar el espacio necesario en la fachada. En ausencia de placa oficial el propietario puede colocar el número que corresponda en la entrada, con caracteres que lo hagan claramente visible.

Artículo 20. Licencia en terrenos de dominio público.

Deberán obtener licencia todos los actos de uso del suelo, construcción y edificación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar el ente titular de dicho dominio.

Artículo 21. Ocupación temporal de la vía pública.

Si en la ejecución de una obra debe ocuparse temporalmente una vía o acceso público, el subsuelo o el espacio aéreo de la misma, se deberá obtener un permiso de ocupación de vía de parte de la Municipalidad o del MOPT, según corresponda. De acuerdo con la regulación de tránsito vigente. En caso de entidades u órganos públicos o empresas contratadas por ellos, para el ejercicio de sus funciones se deberá coordinar de previo, en forma detallada y útil en la Municipalidad.

Capítulo 4. Disposiciones Generales para Edificios

Artículo 22. Construcciones provisionales.

Toda edificación aun cuando sea con carácter provisional, ha de contar con la previa autorización municipal. Se emplearán materiales y sistemas constructivos que faciliten su remoción y que garanticen seguridad, higiene y buen aspecto.

Artículo 23. Construcciones cerca de colindancias.

Cerca de cualquier colindancia solo se permitirá construir pozos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, y otras destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos, cuando se guarde una distancia mínima de 2 metros y haciendo las obras necesarias para que, de hecho, no resulte daño a la pared colindante, salvo autorización expresa del Ministerio de Salud.

Este artículo debe complementarse con la zonificación del uso de la tierra. Si la actividad realizada requiere de alguno de los elementos mencionados en este artículo, debe también cumplir con las regulaciones establecidas para las actividades permitidas en cada zona del cantón de Paraíso.

Artículo 24. Construcción en pendientes

En terrenos con pendientes mayores al 15% deberá presentarse un estudio preliminar de suelos y terraceo, para determinar el tamaño de los lotes y sus taludes. Y con la respectiva viabilidad de la SETENA

En terrenos con pendientes mayores del 30% se deberá presentar el estudio de estabilidad del terreno. Dichos terrenos deberán ser arborizados de acuerdo con un plan aprobado por la Dirección Forestal del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE). Y con la respectiva viabilidad de la SETENA

Artículo 25. Ventanas a colindancia

No se permite abrir ventanas hacia el predio vecino, a menos que exista una distancia mínima de 1,0 metros en casas de 1 piso o 2,0 metros en casas de 2 pisos o más, medida entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana y el plano vertical de línea divisoria de los predios, en el punto en que dichas líneas se estrechen más, si no son paralelas.

Para más detalles, ver en el Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo las tablas de parámetros y fichas urbanísticas correspondientes.

Artículo 26. Retiro posterior (patio).

El retiro posterior a aplicar en cada sector viene definido en la tabla de parámetros recogida en las fichas urbanísticas.

En aquellos casos en los que la ficha urbanística remite este parámetro al reglamento de construcciones, y exclusivamente en dichos casos, regirá la siguiente norma:

El retiro posterior o patio será de tres metros (3,00 m). Estos patios pueden sustituirse por un espacio abierto interior si las paredes de la vivienda en la colindancia posterior son de material incombustible. Para viviendas de un piso y siempre que se contemple la construcción de la tapia, esta dimensión puede reducirse hasta un metro y medio (1,50 m). Si la edificación es de dos pisos o más, se aumentará el retiro posterior un metro por piso, pudiendo construirse los pisos en forma escalonada.

Artículo 27. Retiro lateral.

El retiro lateral a aplicar en cada sector viene definido en la tabla de parámetros recogida en las fichas urbanísticas.

En aquellos casos en los que la ficha urbanística remite este parámetro al reglamento de construcciones, y exclusivamente en dichos casos, regirá la siguiente norma:

No se exigirá retiro lateral cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exigirá:

- Un metro (1,00 m) para edificaciones de un piso.
- Dos metros (2,00 m) para las de dos pisos.
- Por cada piso adicional deberá agregarse un metro (1,00 m) de retiro lateral.

Artículo 28. Construcción de Vallas y verjas.

No se podrá construir frente a vía pública estructuras sólidas para el cerramiento o delimitación con una altura mayor a un metro sobre el nivel de acera. Sobre esta altura se podrá continuar únicamente con verjas, mallas o rejas, que permitan por lo menos una visibilidad a través, del 80% de su superficie. Salvo el caso de muros de retención que se realizarán de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 29. Uso del antejardín.

Al menos un tercio del área del antejardín debe mantenerse como área verde, y en el resto podrán construirse cocheras, corredores abiertos, terrazas, parqueos, tanques sépticos, tanques de

captación, cajas de registro, casetas de seguridad, transformadores, escaleras adosadas a la pared y recipientes de recolección de basura.

En zona de antejardín no se podrán construir vallas sólidas con altura de más de un metro, con la instalación de verjas o portones que permitan un 80% de visibilidad como mínimo. Esta última norma aplica también para las colindancias laterales dentro del área de antejardín.

En el caso de ampliación vial prevista, se procederá a exigir el retiro mayor al antejardín, solo cuando se haya iniciado un proceso para expropiación. La dimensión del retiro será acorde al alineamiento establecido por la entidad correspondiente.

Artículo 30. Cercas en lotes baldíos.

Todo terreno no ocupado que colinde con la vía pública en zonas urbanas, a juicio de la Municipalidad, deberá cercarse hasta una altura de 2 metros como mínimo, con cualquier tipo de cerca de láminas o baldosas sólidas o bien con alambre liso colocado en postes, *según artículo 26 de la Ley de Construcciones*. No se permite la utilización de alambre con púas, electrificado o similar. En cualquier caso, deben acatarse las normas municipales en resguardo de la salubridad, seguridad y ornato. El Municipio le realizara un comunicado al administrado para que realice dicho trabajo, de no acatar el comunicado el Municipio tendrá la potestad de realizar dicho trabajo y cobrarle al administrado

Artículo 31. Estética de los edificios.

Las fachadas de los edificios deberán guardar relación estética con la zona en que se ubiquen. Si sobre este punto hubiere discrepancia entre el interesado y la Municipalidad, el asunto se someterá a la decisión del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

Artículo 32. Distancia a conductores eléctricos.

Todo elemento de un edificio, estructural u ornamental, así como todo rótulo o anuncio comercial que se fije a él, en su punto más próximo a líneas de conducción eléctrica, ha de respetar las distancias mínimas que señala la JASEC, el ICE o la entidad que brinde el servicio de suministro eléctrico en el cantón.

Artículo 33. Canoas y bajantes. Drenaje pluvial.

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.

Artículo 34. Aguas servidas o residuales.

No se permitirá mezclar las aguas servidas o residuales con las pluviales. Es permitido verter las aguas pluviales en los ríos con previa autorización del Municipio y mientras no estén mezcladas con aguas residuales, pero debe verificarse que el vertido de dichas aguas no provoque saturación en el alcantarillado ni riesgo de inundación aguas abajo. En caso de no verificar este hecho el interesado, la Municipalidad podrá denunciar los hechos ante el Ministerio de Salud o a quien corresponda.

Artículo 35. Tanques sépticos.

Cuando no sea posible conducir las aguas negras a un alcantarillado sanitario, será obligatorio disponer de ellas por medio de un tanque con sus drenajes, o por algún otro sistema sanitario de tratamiento individual que se ajuste a las características físicas del lugar y sea aprobado por el Ministerio de Salud. El tanque séptico, o sistema alternativo, debe ser construido al frente del lote

y debe tener una conexión prevista para prever la posible construcción de un alcantarillado de aguas negras en el futuro. Si las condiciones topográficas no permiten la ubicación del tanque séptico y sus drenajes al frente del lote, podrá ser construido en otro sitio seguro para su propia edificación y la de sus vecinos, pero siempre dejando la prevista frontal para la futura conexión al alcantarillado sanitario.

El tanque séptico y la zona de absorción deben diseñarse según las consideraciones e indicaciones del Reglamento de Vertido y Reuso de Aguas Residuales, el Reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Trabajo de Aguas Residuales del Ministerio de Salud, y el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, y cualquier otra normativa que resulte aplicable.

Las pruebas de infiltración se harán conjuntamente con los estudios preliminares y sus resultados serán enviados a la Institución u oficina encargada en la zona. En casos de que se alteren sustancialmente las condiciones naturales del terreno por razones de topografía u otras, se requerirá una nueva prueba de filtración para los niveles finales. La Municipalidad y el Ministerio de Salud, se reservan la potestad de modificar el área mínima o la norma de diseño, si las pruebas así lo exigieran.

No se permite realizar ninguna construcción sobre el área de absorción del tanque séptico ni actividades que puedan producir compactación significativa del terreno. Debe mantenerse una capa de césped y arbustos sobre el campo de drenaje que aumenten la capacidad de absorción del terreno.

Artículo 36. Vestíbulos y áreas de dispersión.

Los vestíbulos principales de cualquier edificio tendrán por lo menos 2 metros de ancho por 2 metros de longitud. Se debe destinar los siguientes porcentajes mínimos de área de dispersión del total de área del edificio:

- Edificio de oficinas: 15%
- Edificios de escuelas, colegios o universidades: 20%
- Hoteles: 15%
- Edificios comerciales: 15%

Estos porcentajes se pueden distribuir por piso como se considere más adecuado pero el área de dispersión y vestíbulos por planta no podrá nunca ser menor de 10%. Dicha área de dispersión será la suma de las áreas de vestíbulos, patios, plazas y pasillos.

Artículo 37. Escaleras principales.

En cualquier tipo de edificio las escaleras principales se localizarán inmediatas a pasillos, espacios de circulación o patios con acceso directo. Ninguna podrá evacuar un radio mayor a 20 metros, en ese caso se requerirán otras escaleras. Cuando sirva a más de 40 personas o sirva para evacuar sitios de reunión pública, las puertas se abrirán hacia afuera.

Artículo 38. Escaleras de emergencia.

- En edificios de 2 pisos o menos no se exigen escaleras de emergencia.
- En edificios de 3 a 5 pisos, se pueden acondicionar una o varias de las escaleras de servicio corriente para ser usada como escalera de emergencia.
- En edificios de 6 pisos en adelante, deberán contar con escaleras de emergencia.

El diseño y construcción de las escaleras de emergencia serán de acuerdo con el Reglamento de Escaleras de Emergencia, Decreto Ejecutivo No.6538 de 7 de octubre de 1977, y el Artículo IV.26. del Reglamento de Construcciones del INVU.

Estarán ubicadas de tal manera que permitan a los usuarios salir del edificio en caso de emergencia, de forma rápida y segura; deberán desembocar en la acera, al nivel del suelo o en área amplia segura al exterior.

Sus puertas de acceso abrirán en la dirección normal de salida de las personas y sus cerrojos se podrán abrir fácilmente desde dentro. El acceso será indicado por letreros y señales bien visibles y permanentes. Ni las escaleras ni el acceso a sus puertas podrán ser obstaculizados por máquinas, muebles, cajones y otros objetos.

Artículo 39. Ascensores.

Todo edificio de más de 4 pisos, o con piezas habitables que estén a una altura de doce metros o más sobre el nivel de la acera, deberá contar con ascensor.

Las dimensiones mínimas internas de la cabina del ascensor serán:

- Ancho de puerta: 110 cm
- Ancho libre: 130 cm
- Profundidad libre: 150 cm

El ascensor deberá ser como mínimo capaz de transportar el 12% de la población del edificio en 5 minutos. El cálculo de la población se basará en los siguientes criterios:

- Oficinas, hoteles, industrias: una persona por cada 6 m² de construcción bruta.
- Edificios de viviendas, apartamentos: de acuerdo al número de piezas habitables.
- Tiendas y almacenes: una persona por cada 2,5 m² de área de venta (con acceso de público). De existir escaleras mecánicas, la población a calcular se reducirá un 15%.

Artículo 40. Seguridad Humana y Protección contra Incendios

En el diseño y construcción de toda edificación serán de aplicación obligatoria las normas contenidas en el Manual de Disposiciones Técnicas generales al Reglamento sobre Seguridad Humana y Protección contra Incendios del Instituto Nacional de Seguros (INS) establece, publicado en La Gaceta N° 166, del 30 de agosto del 2007.

Estas normas se aplicarán en todo proyecto de obra civil destinado a la ocupación de personas de manera temporal o permanente, ya sean edificaciones nuevas o remodelaciones, el diseño e instalación de sistemas contra incendios tanto de protección activa como pasiva, en la organización de eventos en los cuáles se proyecte una concentración superior a las 50 personas y en las inspecciones de seguridad que realicen las autoridades.

Como normas complementarias, en concordancia con lo que establece el Reglamento Técnico General, el Cuerpo de Bomberos del INS adopta e incorpora en el citado Manual las normas NFPA que en cada caso se citan y las que resulten concordantes o accesorias de las mismas. Así como todas las aplicables en Costa Rica, sin perjuicio que luego sean incorporadas expresamente

conforme a la revisión y ajuste que realice el Cuerpo de Bomberos. Quedan excluidas las normas que por imposibilidad técnica o por ser contrarias a la legislación local, no puedan aplicarse en Costa Rica.

Artículo 41. *Movimientos de Tierra, Demoliciones y Excavaciones.*

Para llevar a cabo trabajos de movimientos de tierra, excavaciones y demoliciones en forma total o parcial de las construcciones, deberá obtenerse el permiso previo de la municipalidad por medio de un Profesional Responsable. La Municipalidad podrá exigir la presentación de un estudio detallado del procedimiento a seguir y las precauciones que se tomarán para evitar daños a las construcciones cercanas y servicios públicos.

Artículo 42. *Suspensión.*

La Municipalidad está facultada para ordenar la suspensión de las obras en caso de que se manifiesten movimientos que puedan comprometer la estabilidad de las construcciones cercanas, provoquen daños estructurales, o no se tomen las previsiones higiénicas para los desechos que se generen, o daños a los servicios públicos.

Artículo 43. *Seguridad de los Vecinos.*

Las construcciones vecinas a la obra de excavación o demolición deben ser examinadas antes y durante las operaciones, con el objeto de tomar medidas de precaución respecto a su estabilidad.

Artículo 44. *Requisitos de la Licencia para Demolición.*

- a) Para los inmuebles declarados Patrimonio Histórico, Cultural, Nacional o Arquitectónico se debe contar con el visto bueno del Ministerio de Cultura Juventud y Deportes.
- b) Una fotocopia del plano catastrado y visado.
- c) Certificación de propiedad.
- d) La solicitud firmada por el propietario.
- e) Un croquis o descripción detallada de la ruta de transporte de escombros, materiales y tierra desde su origen hacia el destino final.
- f) Constancia de la Póliza de Riesgos de Trabajo.
- g) Comprobante de pago del impuesto de construcción.
- h) Plan con medidas de prevención y mitigación bajo la responsabilidad de un profesional.
- i) Si se pretende utilizar explosivos, el responsable deberá aportar el permiso de la Oficina de Control de Explosivos del Ministerio de Seguridad y tomar todas las precauciones necesarias para las personas, construcciones e instalaciones vecinas.
- j) La Municipalidad se reserva el derecho de solicitar una garantía de cumplimiento por daños que se pudieran ocasionar.

Artículo 45. *Requisitos de la Licencia de movimiento de tierra o escombros.*

Son obras que comprenden excavación, relleno, explanación, terraplenado, terracéo, y depósito de cualquier tipo de material. Para los movimientos de tierra en predios colindantes con las áreas establecidas en el artículo 33 de la Ley Forestal, se debe presentar el alineamiento del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Los requisitos son:

- a) Una fotocopia del plano catastrado y visado.
- b) Certificación de propiedad.
- c) La solicitud firmada por el propietario.
- d) Un croquis o descripción detallada de la ruta de transporte de escombros, materiales y tierra desde su origen hasta su destino final.
- e) Constancia de la Póliza de Riesgos de Trabajo.
- f) Comprobante de pago del impuesto.
- g) En zonas cercanas a ríos, quebradas, acequias, nacientes, manantiales y otras zonas de protección, se requerirá el permiso del MINAE. Según las dimensiones del proyecto, se exigirá el Estudio de Impacto Ambiental.
- h) La Municipalidad se reserva el derecho de solicitar una garantía de cumplimiento por daños que se pudieran ocasionar.

Capítulo 5. Disposiciones Especiales para Edificios

Artículo 46. Edificios habitacionales

Los aspectos constructivos de los edificios habitacionales se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo VI del Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 47. Vivienda progresiva o de interés social

Los aspectos constructivos de los proyectos de vivienda progresiva o conjuntos residenciales de interés social dirigidos a los estratos sociales de ingresos bajos, se regirán por las Normas Especiales de Construcción para Vivienda Progresiva y Conjuntos Residenciales, que complementan al Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 48. Condominios

Los aspectos constructivos de las edificaciones bajo el régimen de condominio se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo VII del Reglamento de Construcciones del INVU.

La Comisión de Seguimiento del Plan Regulador tendrá la potestad de limitar los tamaños máximos permitidos para condominios.

Artículo 49. Edificios comerciales y de oficinas

Los aspectos constructivos de los edificios comerciales y de oficinas se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo VIII del Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 50. Instalaciones deportivas y baños públicos

Los aspectos constructivos de las instalaciones deportivas y baños de uso público se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo IX del Reglamento de Construcciones del INVU.

Para tramitar el permiso de construcción o reforma de un piscina, será necesaria la presentación de los planos aprobados por el Ministerio de Salud.

Para campos deportivos, las características y dimensiones constructivas deben consultarse al Ministerio de Salud.

Artículo 51. Establecimientos industriales

Los aspectos constructivos de los establecimientos industriales se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo X del Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 52. Sitios de reunión pública

Los aspectos constructivos de edificios que se destinen total o parcialmente a sitios de reunión pública se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo XI del Reglamento de Construcciones del INVU.

Se entiende por sitios de reunión pública:

- a) Salas de espectáculos: teatros, cines, salas de concierto y similares.
- b) Centros sociales: casinos, bares, restaurantes, salones de baile, clubes privados y similares.
- c) Edificios deportivos: estadios, gimnasios, hipódromos y similares.
- d) Templos o locales de culto.

Artículo 53. Hoteles y similares

Los aspectos constructivos de los hoteles, posadas, pensiones, casas de huéspedes, fondas y establecimientos similares, se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo X* del Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 54. Edificios educativos

Los aspectos constructivos de los edificios educativos se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo XI del Reglamento de Construcciones del INVU.

Para la construcción de este tipo de edificios deberá contarse con la aprobación previa del Ministerio de Educación Pública en cuanto a su ubicación.

Los programas de necesidades de espacio deberán ser aprobados por la Dirección General de Planeamiento Educativo del Ministerio de Educación Pública.

Los planos deberán ser aprobados por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y el Ministerio de Educación Pública.

Artículo 55. Centros de salud

Los aspectos constructivos de los edificios de asistencia hospitalaria y para consulta externa se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo XII del Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 56. Asilos de ancianos y edificios destinados al uso de minusválidos

Los aspectos constructivos de los asilos de ancianos y edificios destinados al uso de minusválidos se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo XIII del Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 57. Expendios de alimentos

Los aspectos constructivos de los locales destinados a expender alimentos se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo XIV del Reglamento de Construcciones del INVU.

Se considerarán como “expendios de alimentos” los siguientes locales: cocinas de restaurantes, hoteles y similares, fuentes de soda y fresquerías, carnicerías y pescaderías, fábricas de productos alimenticios, panaderías, pastelerías y similares.

Artículo 58. Edificios y lotes para estacionamientos

Los aspectos constructivos de los edificios y lotes para estacionamientos (se excluyen los garajes privados de las viviendas) se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo XVII del Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 59. Estaciones de servicios

Los aspectos constructivos y las condiciones de ubicación de las estaciones de servicios se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo XIX del Reglamento de Construcciones del INVU.

Aún en las zonas en el que su uso sea permitido según el Reglamento de Zonificación, las estaciones de servicios no se podrán ubicar a una distancia menor de 35 metros (medidos desde el punto más cercano en los linderos de su terreno) a sitios donde se fabriquen o almacenen productos o sustancias explosivas o inflamables, escuelas, colegios, centros de salud, asilos, sitios de reunión pública, templos y otras estaciones de servicio.

Capítulo 6. Edificios de valor patrimonial

Todo lo establecido en este capítulo deberá cumplir con la Ley N°7555 sobre Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica.

Artículo 60. Licencias en edificios de valor patrimonial.

Son aquéllas licencias para restauración o rehabilitación de edificaciones de valor patrimonial. No se podrán ejecutar movimientos de tierra en donde haya o se presuma que existe alguna evidencia arqueológica, hasta que el especialista del Museo Nacional otorgue su aval. Para tramitar permisos de demolición, el interesado debe presentar certificación de que la edificación no se encuentra declarada patrimonio o de que cuenta con el permiso del Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural. Para obtener el permiso de ampliaciones, restauraciones, remodelaciones a las edificaciones existentes, debe presentar certificación de que la edificación no se encuentra declarado patrimonio o de que cuenta con el permiso del Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural.

Se permitirán construcciones cuando las obras sean de mantenimiento de lo existente (no implique cambios o reparación de la estructura primaria), cuando las remodelaciones sean para cumplir con las normas de seguridad e higiene, cuando el inmueble sufra daños por siniestros. En este último caso, para fijar los daños se debe presentar la memoria de cálculo estructural, elaborado por un profesional responsable.

Artículo 61. Colocación de rótulos en edificaciones de valor patrimonial.

Para la colocación de rótulos, toldos, mantas, placas o cualquier otro tipo de signo externo en la(s) fachada(s) de un inmueble de interés histórico arquitectónico, el interesado deberá respetar como mínimo las siguientes disposiciones:

- a) **Dimensión:** La dimensión del objeto o signo externo a colocar en una fachada, deberá corresponder proporcionalmente con la dimensión de la fachada donde se instalará, a fin de no entorpecer, ocultar o desmerecer su apreciación arquitectónica.

- b) **Ubicación:** No será permitida la ubicación de signos externos de ningún tamaño o forma perpendicular a una fachada. Además, no serán permitidos signos externos que oculten buques de puertas, ventanas, balcones o salidas especiales de emergencia.
- c) **Materiales:** El signo externo a colocar deberá respetar y armonizar con los materiales presentes en la fachada en que se instalará, a fin de no competir o desmerecer la integridad y la autenticidad del inmueble.
- d) **Contenido:** El mensaje o contenido que transmita el signo externo deberá respetar la dignidad y carácter especial del inmueble en el que será instalado.
- e) **Color:** El uso del color deberá armonizar con el material, textura y color de la fachada donde se instalará el signo externo, a fin de no competir o desmerecer la apreciación del inmueble.
- f) **Instalación:** La instalación del signo externo no deberá atentar contra la integridad y la autenticidad del inmueble, procurando la utilización de técnicas que no dañen, alteren o deterioren la superficie donde se sujetará el signo.

Para la colocación de aquellos rótulos con información relativa a: seguridad vial, nomenclatura urbana, información turística, placas conmemorativas y de homenaje; siempre que estos sean oficiales y no contengan un mensaje publicitario particular, deberá solicitarse el visto bueno de la Municipalidad.

Artículo 62. Restricciones en publicidad exterior para los bienes declarados Patrimonio Histórico Arquitectónico

Se prohíbe la instalación, construcción, reconstrucción de cualquier tipo de rótulos, en los conjuntos, edificaciones, monumentos, plazas y demás elementos, catalogados como de interés y valor histórico patrimonial, de uso no comercial, declarados oficialmente por el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes. En caso de uso comercial se hará un estudio conjunto del Ministerio de Cultura y de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad.

Toda actuación relacionada con publicidad exterior que afecte, directa o indirectamente, obras declaradas de interés histórico, artístico, arquitectónico y natural, estará sometida a las condiciones y limitaciones necesarias para garantizar su integración en el ambiente urbano, su correcta armonización con el entorno y la ausencia de interferencias en la contemplación del bien protegido. Toda obra de publicidad exterior que se pretenda realizar sobre el patrimonio declarado deberá tener el visto bueno del Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes.

Capítulo 7. Certificado de Cumplimiento Urbanístico o recibo de obras.

Artículo 63. Concepto.

El Certificado de Cumplimiento Urbanístico o recibo de obras es el documento mediante el cual la Municipalidad certifica que la obra ha sido construida de acuerdo con lo establecido en la licencia de construcción y los planos constructivos, en lo que concierne a niveles, retiros, altura, cobertura, sistemas de interconexión a la red de servicios público existentes y señalamiento vial horizontal y vertical.

Artículo 64. Solicitud.

En base a lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Planificación Urbana, el Certificado de Cumplimiento Urbanístico o recibo de obras deberá ser solicitado por el propietario del proyecto o por el profesional acreditado en la Municipalidad como responsable de la misma una vez finalizada la obra o que tenga un mínimo de avance del 70% de las obras de infraestructuras.

Artículo 65. Funcionario Competente.

El funcionario municipal competente para otorgar el Certificado de Cumplimiento Urbanístico, será el ingeniero o arquitecto, Jefe del Departamento de Ingeniería Municipal, Dirección de Urbanismo.

Artículo 66. Plazo.

El Certificado de Cumplimiento Urbanístico deberá ser expedido dentro de los ocho días hábiles, contados a partir del día siguiente a su solicitud. Si la complejidad de la obra requiere de mayor tiempo, la Municipalidad, mediante resolución razonada podrá ampliar dicho término a quince días hábiles, lo cual deberá ser notificado al solicitante en el lugar o medio señalado para recibir notificaciones.

El incumplimiento, por parte de la Municipalidad, de los términos indicados en el artículo anterior, se entenderá como silencio positivo de la Administración de pleno derecho. El plazo para que surja el silencio positivo será de un mes a partir de que la Municipalidad reciba la solicitud, según los artículos 330 y 331 de la Ley General de la Administración Pública (Ley No. 6227).

Artículo 67. Contenido del certificado de Cumplimiento Urbanístico.

El Certificado de Cumplimiento Urbanístico deberá contener como mínimo el nombre del propietario de la obra, el nombre del profesional responsable, el tipo de obra construida, la ubicación exacta por calles y avenidas, la identificación de la licencia de construcción, la fecha de expedición, y el nombre, puesto y firma del funcionario que lo expide.

Artículo 68. Vigencia del certificado de Cumplimiento Urbanístico.

La vigencia del Certificado de Cumplimiento Urbanístico es indefinida, hasta tanto la obra no sufra modificaciones o remodelaciones que exijan la obtención de una nueva licencia de construcción.

Artículo 69. Reposición.

En caso de deterioro o pérdida del Certificado de Cumplimiento Urbanístico, el interesado podrá solicitar su reposición ante la Municipalidad. Para dicha reposición será necesaria la presentación por parte del interesado de una declaración jurada, en el caso de pérdida, y el documento mismo en caso de deterioro. El otorgamiento es gratuito.

Artículo 70. Otorgamiento Parcial del Certificado de Cumplimiento Urbanístico.

El Certificado de Cumplimiento Urbanístico podrá ser otorgado en forma parcial, en caso de que la construcción haya sido ejecutada por etapas o partes, pero el emitido para la segunda y posteriores etapas incluirá el o los anteriores.

Las Instituciones Públicas, Semi-Públicas o Autónomas, o las Empresas Privadas, Mixtas, que mediante concesión tengan a cargo la prestación de un Servicio Público, exigirán, previo al otorgamiento de cualquiera de los servicios públicos que presta, el Certificado de Cumplimiento Urbanístico.

Capítulo 8. Sanciones y procedimientos

Artículo 71. Sanciones por Incumplimiento de Requisitos.

La Municipalidad deberá aplicar las sanciones establecidas en el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 72. De la suspensión de obras.

La Municipalidad suspenderá toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación, pudiendo disponer para ello del auxilio de la Fuerza Pública o la Policía Municipal.

Asimismo se suspenderá toda obra de construcción que en el transcurso de la ejecución deje escombros en la vía pública u obstruya el libre tránsito, sin tener la autorización de la Municipalidad.

Artículo 73. Clausura de la obra.

La Municipalidad procederá a la clausura de la obra en los términos establecidos en el Ordenamiento Jurídico, para lo cual se podrá recurrir a los miembros de la Policía Municipal o la Fuerza Pública u otras autoridades, si fuere del caso, en los siguientes casos:

- a) Cuando se esté desarrollando una obra sin los respectivos permisos municipales.
- b) Cuando la obra de construcción se haga con un permiso municipal vencido.
- c) Cuando la obra de construcción se esté realizando en contraposición con el permiso de construcción o alguno o algunos de los requisitos establecidos en el Plan Regulador y en la legislación y reglamentación urbanística.
- d) Cuando se constate que alguno de los requisitos presentado por el permisionario ha sido declarado falso o nulo por la autoridad correspondiente o ha sido revocado.
- e) Cualquier otra de las infracciones contempladas en el Artículo 89 de la Ley de Construcciones o en cualquier otra norma del Ordenamiento Jurídico vigente.

Artículo 74. Demolición de la obra.

Una obra de construcción podrá ser demolida por parte de la Municipalidad cuando proceda la aplicación del artículo 96 de la Ley de Construcciones, o cuando se haya realizado sin permiso de construcción y en contraposición de o dispuesto por el Plan Regulador y la legislación y reglamentación urbanística vigente.

Artículo 75. Multa.

De conformidad con las disposiciones de los artículos 88, 89 y 90 de la Ley de Construcciones, en los casos que se detecte una construcción sin la respectiva licencia municipal, además de la suspensión inmediata de la obra, se procederá a notificar al administrado, otorgándole un plazo de diez días hábiles para levantar la información detallada de la construcción.

La información recopilada por el inspector deberá contener la ubicación de la propiedad, el área del lote, la cobertura y la altura máxima del lote permitida por el plan regulador. Con estos datos se procederá a determinar la totalidad del derecho potencial de construir en el lote. Teniendo el tamaño potencial de la obra, se establecerá el valor de la misma, multiplicando la cantidad de metros cuadrados calculados, horizontal y verticalmente, por el valor del metro cuadrado de construcción. El valor del metro cuadrado de construcción, será aquel que se establece en la Tabla de Estimación de Valores del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

El monto de la multa será el uno por ciento sobre el valor total de la obra. Con el estudio realizado, se notificará al propietario del lote lo siguiente:

- a) El procedimiento seguido para la fijación de la misma.
- b) La advertencia de que si obtuviere el permiso de construcción dentro del plazo de treinta días hábiles siguientes a la notificación, la multa se ajustará a lo establecido en los planos y permisos obtenidos.

- c) Que tiene derecho de interponer los recursos de revocatoria y de apelación, de conformidad con el Código Municipal.

La notificación se hará al propietario del lote personalmente, en su domicilio o en el lugar de la obra al profesional responsable o el Ingeniero residente, de acuerdo con la Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras comunicaciones Judiciales vigentes.

Artículo 76. *Supletoriedad de otras normas.*

Lo no regulado expresamente en este reglamento se regirá de conformidad con las normas del ordenamiento jurídico vigente que sean de aplicación supletoria a este Reglamento.

Transitorio I.- Toda solicitud o trámite administrativo que haya sido presentado antes de la vigencia de este reglamento será tramitada de acuerdo a las normas vigentes a la fecha de la solicitud y de acuerdo a los procedimientos internos definidos por el Departamento de Urbanismo de la Municipalidad. Una vez resueltas y comunicadas todas estas solicitudes a los permisionarios, este procedimiento anterior quedará derogado.

Transitorio II.- Todas las licencias aprobadas se regirán en cuanto a su vigencia por los plazos establecidos en este reglamento.



**Elaboración, Actualización y Homologación de los
Planes Reguladores de la Gran Área Metropolitana**

CANTÓN DE PARAÍSO

REGLAMENTO DEL MAPA OFICIAL



PRUGAM
Planificación Regional y Urbana
de la Gran Área Metropolitana
del Valle Central de Costa Rica
ALAJ2002/001-068



Reglamento del Mapa Oficial

Capítulo 1. Disposiciones Generales

Artículo 1. Definición.

El **Mapa Oficial** es el mapa o conjunto de mapas que de forma clara indica los trazados de vías públicas y áreas de reserva para usos y servicios comunales, sean aquellas áreas de calles, plazas, jardines, parques u otros espacios abiertos de uso público y general.

Áreas que el legislador ha estipulado deben dejarse para el uso común, con la finalidad de favorecer y fortalecer los intereses generales de los ciudadanos, cumpliéndose así con el principio de la función social de la propiedad privada y también el derecho constitucional de disfrute de un medio ambiente sano y equilibrado.

Son bienes públicos los que, por ley, están destinados de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellos de los que todos pueden disfrutar por estar entregados al uso público.

Los bienes públicos están fuera de comercio; y no podrán entrar en él, mientras legalmente no se disponga así, separándolos del uso público al que estaban destinados.

Artículo 2. Finalidad de los bienes públicos.

Estos bienes indicados en el mapa oficial, como son las vías públicas y áreas de reserva para usos y servicios comunales, son bienes demaniales o públicos, los cuales no necesitan ser inscritos en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para consolidar la titularidad de bien demanial; basta solamente con que conste en el Mapa Oficial.

Los terrenos que obligatoriamente deben ceder los fraccionadores y urbanizadores, por el hecho de estar entregados al uso público, forman parte de los bienes de dominio público.

Su finalidad está directamente ligada al esparcimiento y recreación general, sobre todo de los futuros habitantes de la urbanización. Por tratarse de complejos constructivos que abarcan extensas áreas, requieren de espacios abiertos en los que las personas puedan retirarse a descansar, practicar deportes, jugar con sus hijos, y en definitiva, disfrutar de un ambiente adecuado para sus ratos de ocio.

Las áreas verdes destinadas al uso público, en virtud de su uso y naturaleza, son parte del patrimonio de la comunidad y deben quedar bajo la jurisdicción de los entes municipales para que los administre como bienes de dominio público, con lo cual participan del régimen jurídico de estos bienes, que los hace inalienables, imprescriptibles e inembargables, es decir, no pueden ser objeto de propiedad privada del urbanizador o fraccionador, tal y como lo dispone el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.

Los parques, jardines y paseos públicos son de libre acceso a todos los habitantes del país, los que al usarlos tienen la obligación de conservarlos en el mejor estado posible.

Artículo 3. Incorporación de los planos de un proyecto al Mapa Oficial

Una vez de tener definido el concepto del Mapa Oficial, y la particularidad de que los bienes públicos o demaniales no necesitan estar inscritos en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, sino que es suficiente con que su existencia conste en el mencionado mapa, resulta importante determinar en qué momento los planos de un proyecto se convierten en Mapa Oficial.

Los planos se convierten en Mapa Oficial en el momento en que la entidad competente otorgue el respectivo visado o permiso a los planos; ello por cuanto es en ese momento cuando se identifican y oficializan las áreas ahí descritas, entre ellas precisamente las que interesan, las consideradas bienes demaniales, con todos los trazados de vías públicas, áreas de reserva para usos y servicios comunales.

En ese sentido, tal y como se explicó líneas atrás, en el momento en que la Municipalidad, o bien la Dirección de Urbanismo del INVU –en los casos en que así sean competentes-, visa o aprueba los planos en conjunto del proyecto, éstos se convierten en Mapa Oficial y con ello en bienes públicos las áreas y servicios comunes y vías públicas que en él se describan. Es importante tener presente que el plano al que se refiere este paso es el plano que se tramita para efectos de la inscripción de los lotes resultantes una vez construida la urbanización y cuando el urbanizador va a realizar el traspaso de las áreas públicas al municipio, momento en que está en la obligación de levantar los planos de cada terreno según quedó físicamente el proyecto, no basta con que se presente el proyecto de urbanización para sacar posteriormente los permisos para que este proceso haga este mapa oficial.

Estos bienes demaniales que obligatoriamente debe dar el propietario del proyecto, dejan de estar dentro de su propiedad y pasan a formar parte del patrimonio Estado, por lo que están fuera del comercio de los hombres.

Cabe aclarar que la facultad que tiene la Municipalidad de variar el destino de los terrenos cedidos, “únicamente puede aplicarse a los terrenos que se dediquen a cubrir «las facilidades comunales», no así a los que deben destinarse para «parque», en primer término, por cuanto, la norma es clara al disponer que este cambio puede verificarse con el «remanente» de terreno una vez ya que se haya cubierto la necesidad de parque; y en segundo lugar, por cuanto en el párrafo segundo de esta disposición, expresamente se dispone que el área para parque no puede ser menor de una tercera parte del porcentaje de terreno que se cede.”(Sentencia n.º 4205 de las 14:33 horas del 20 de agosto de 1996. En sentido similar puede verse la sentencia n.º 5720-97 de las 18:12 horas del 17 de setiembre de 1997).

Artículo 4. Conclusiones.

1. El mapa oficial es el conjunto de planos que en forma clara indica los trazados de vías públicas y áreas de reserva para usos y servicios comunales, los cuales constituyen bienes demaniales.
2. de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana, estos bienes públicos no necesitan ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para consolidar su condición de tales, sino que basta solamente con que consten en el Mapa Oficial.
3. Los planos en conjunto del proyecto, se convierten en Mapa Oficial en el momento en que la municipalidad de la localidad o en su defecto, la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, visen o aprueben, por primera vez, dichos planos.
4. Dado el especial régimen de protección que el ordenamiento jurídico otorga a los bienes de dominio público –dentro de los cuales están las áreas cedidas por los urbanizadores y fraccionadores -, para poder disponer de ellos, desafectarlos o cambiarles su destino, el Estado y los demás entes públicos requieren de una norma legal expresa que los autorice en ese sentido, desafectándolos así del fin público al que han sido destinados.

Capítulo 2. Disposiciones particulares.

Artículo 5. Contenido del Mapa Oficial del Plan Regulador.

En el Mapa Oficial incluido en la parte cartográfica de este Plan Regulador, se han identificado aquellos equipamientos, dotaciones, y espacios recreativos públicos ubicados en el cantón.

Tanto los equipamientos sanitarios, docentes, deportivos, parques y plazas públicas, tales como:

Cementerios, clínicas, colegios, cruz roja, EBAIS, edificios institucionales (como el edificio de la Municipalidad), centros de enseñanza especial, escuelas, estadios, hospitales, institutos de enseñanza media, parques, plazas, seminarios, universidades.

Todos ellos elementos de propiedad pública, bien de la Municipalidad de Paraíso o del Estado.

De todos los citados, se han ido ubicando en el mapa aquellos con los que cuenta el cantón y que han sido identificados en base a la cartografía disponible. Completada con trabajos de campo, con las consultas a los técnicos municipales y miembros de la comisión de seguimiento del Plan Regulador y contrastados con los asistentes a los talleres de participación ciudadana. No obstante, la omisión de algún elemento o la incorrecta ubicación en el mapa, no implica la falta de titularidad pública de dicho elemento. Y es potestad de la Municipalidad el incorporar o corregir dichos elementos.

Para obtener la información necesaria de cada elemento mencionado y su ubicación, se ha recurrido a distintas fuentes:

Ubicación de escuelas, colegios, centros de salud Atlas CR 2000 (escala: 1:200000); mapas y cartografía elaborada por el JICA (Japan International Cooperation Agency) preparado en un programa cooperativo entre el Gobierno de Costa Rica y la Agencia de Cooperación Internacional del Japón en el año 1991, (escala: 1:10000). Mapa de Areas verdes, año 1989 (fuente no conocida); Red Vial. PRODUS (escala: 1:50000). Informes elaborados por PRODUS. etc. y como ya se ha indicado, todo ello contrastado y complementado con la información obtenida en las visitas de campo y mediante la consulta a los técnicos municipales.

En cuanto a los suelos públicos obtenidos mediante las cesiones obligatorias de las urbanizaciones, los planos visados del proyecto complementan al Mapa Oficial, y deberían ser paulatinamente incorporados al mapa y al inventario que se añade a continuación, para finalmente contar con la máxima información actualizada de todo lo que constituye el bien público del cantón.

En el Mapa Oficial también se incluyen todas las vías públicas.

Artículo 6. Inventario.

A continuación, se incorpora una tabla donde se recogen los elementos públicos identificados en el mapa, detallando el uso, el nombre y la superficie, en todos aquellos en los que ha sido posible:

Código	Equipamiento	Nombre	Área (m ²)	Distrito
1	Plaza		23310,53	Llanos Sta. Lucía
2	Escuela	Rescate de Ujarrás	3558,83	Llanos Sta. Lucía
3	Plaza		17079,05	Llanos Sta. Lucía
4	Cementerio		26272,25	Paraíso
5	Escuela	Eugenio Corrales B	7349,78	Paraíso
6	Edificio Institucional	Municipalidad	1586,95	Paraíso
7	Edificio Institucional		578,81	Paraíso
8	Escuela	José Liendo y Goicoechea	4248,69	Paraíso
9	Clínica		904,44	Paraíso
10	Edificio Institucional	INA	1742,25	Llanos Sta. Lucía
11	EBAIS	Los Llanos	1460,40	Llanos Sta. Lucía
12	Colegio	Orosi	6415,78	Orosi
13	EBAIS	Orosi	1612,31	Orosi
14	Plaza	Orosi	6474,71	Orosi
15	Colegio	Enrique Guier Sáenz	5930,79	Cachí
16	Escuela	Miguel Picado Barquero	2807,97	Santiago
17	Escuela	Palomo	8163,73	Orosi
18	Escuela	Ajenjal	2300,06	Santiago
19	Escuela	Birrisito	2936,53	Paraíso
20	Cementerio		4761,09	Santiago
21	Escuela	El Yas	2797,26	Santiago
22	Escuela	Piedra Azul	718,63	Santiago
23	Cementerio		6137,77	Santiago
24	Escuela	La Fuente	1002,43	Santiago
25	Escuela	Río Regado	2567,46	Santiago
26	Cementerio		3664,32	Santiago
27	Escuela	Juan E. Sojo Cartín	1276,72	Santiago
28	Plaza		7409,11	Santiago
29	Plaza		4995,01	Santiago
30	Plaza		2320,24	Santiago
31	Plaza		5233,58	Santiago
32	Escuela	Mario Pacheco Sáenz	974,04	Santiago
33	Plaza		13250,99	Paraíso
34	Parque		3493,52	Paraíso
35	Plaza		8162,68	Paraíso
36	Plaza		10162,56	Cachí
37	Plaza		6722,81	Santiago
38	Parque		3042,09	Paraíso
39	Plaza		6950,17	Paraíso
40	Parque		7738,45	Paraíso
41	Universidad	UCR	28941,87	Paraíso
42	EBAIS		3075,67	Cachí
43	EBAIS		489,16	Santiago
44	EBAIS		324,29	Paraíso
45	Cementerio		26100,81	Birrisito

Artículo 7. Recomendaciones.

Junto con esta tabla de inventario, se incorporan las conclusiones recogidas en el documento de Diagnóstico de este Plan Regulador, fruto del análisis de la situación actual y de la futura demanda, para que sirvan como referencia a la hora de determinar la necesidad y ubicación de nuevos equipamientos y zonas verdes y recreativas.

- Los equipamientos de salud y el servicio que prestan son escasos pues en 6 de ellos presentan algún tipo de saturación y los otros 4 están dentro de los rangos aceptables aunque con una tendencia a la saturación además de que los índices para los años 2030 mostrarán unos valores preocupantes en cuanto a niveles de sobresaturación altos. Se necesitarán nuevos centros de salud para abastecer la demanda actual y futura del cantón.
- Las infraestructuras educacionales sufren algún tipo de deterioro y con elevado número de alumnos por aula. Los centros de educación verán reducido el número de alumnos debido a las dinámicas poblacionales internas del cantón que disminuirán en todos los distritos para el 2015, excepto en el distrito de Paraíso (junto con el recientemente creado distrito de Los Llanos de Santa Lucia) que verá aumentado el número de alumnos.
- Hacen falta espacios recreativos y deportivos, ya que los ciudadanos consideran que los existentes carecen de un adecuado mantenimiento o no son accesibles (los privados, por el costo de las entradas)
- Hay una subutilización de los espacios públicos y comunitarios, y de las zonas de encuentro, bien por su estado de abandono, o por su ubicación poco favorecedora.
- Es necesario el rescate y reestructuración de zonas verdes, espacios deportivos y recreativos, zonas que comunican a los distritos, área de ingreso al cantón, esta última se podría reestructurar reforestándose.
- Es necesario fortalecer la protección del patrimonio histórico – arquitectónico.
- Se debería fortalecer el anillo turístico. Reglamentando el decreto ejecutivo que declaró de interés turístico al Cantón, especificando a los distritos de Santiago, Cachí y Orosi.



**Elaboración, Actualización y Homologación de los
Planes Reguladores de la Gran Área Metropolitana**

CANTÓN DE PARAÍSO

REGLAMENTO DE PUBLICIDAD EXTERIOR

1.

INSTALACION DE PUBLICIDAD EXTERIOR

Artículo 1. Objetivos y bases legales.

El objetivo de este capítulo es regular y controlar todo lo referente a la publicidad exterior y rótulos en el cantón de Paraíso, con el fin de lograr un equilibrio entre la obra urbano-arquitectónica, el mensaje publicitario y el entorno paisajístico como medio de comunicación, información e identificación.

Este reglamento se dicta de conformidad con el artículo 4, inciso “a”, en relación con el artículo 13, inciso “d” del Código Municipal, los capítulos VII y VIII y artículos 29, 78 y 79 de la Ley de Construcciones, el artículo IV.15, incisos 1.3 y 4 del Reglamento de Construcciones, los artículos 15 y 70 de la Ley de Planificación Urbana y el artículo 71 de la Ley Orgánica del Ambiente, así como el artículo 14 de la Ley No. 6890.

Artículo 2. Glosario de términos.

Para los efectos de aplicar este reglamento se establecen las siguientes definiciones:

- **Alineamiento:** línea, fijada por la Municipalidad o el MOPT, con límite o aproximación máxima de la construcción con respecto a la vía pública.
- **Antejardín:** espacio fijado por la Municipalidad o el MOPT comprendido entre la línea de propiedad y la línea de construcción. Sobre este espacio existe una restricción para construir; no obstante, constituye propiedad privada.
- **Anuncio:** todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo u otro medio cuyo propósito sea hacer una propaganda comercial o llamar la atención hacia un producto, artículo, marca de fábrica, o hacia una actividad comercial, negocio, servicio, recreación, profesión u ocupación domiciliaria que se ofrece, vende o lleva a cabo en un sitio distinto de aquel donde aparece el anuncio.
- **Aviso:** todo letrero que no tenga fines de publicidad comercial.
- **Aviso de tránsito:** todo aviso instalado para dirigir el tránsito.
- **Calles Locales:** vías públicas dentro del cantón sujetas a la jurisdicción municipal.
- **Carreteras, Rutas o Vías Nacionales:** vías públicas sujetas a la jurisdicción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
- **Colindancia:** límites de un predio con respecto a sus predios vecinos.
- **Derecho de vía:** el ancho de la carretera o calle; esto es, la distancia entre las líneas de propiedad incluyendo calzadas, fajas verdes y aceras.
- **Línea de propiedad:** segmento que demarca los límites de la propiedad particular.
- **Mobiliario urbano:** estructuras dentro del derecho de las vías públicas, plazas, parques, etc., tales como casetas de autobús, basureros, barandas, postes, bancas, macetones decorativos y similares.
- **Monumento:** comprende tanto una creación arquitectónica artística aislada, así como un sitio urbano o rural, que ofrece el testimonio particular de la cultura o de un suceso histórico.
- **Nomenclatura predial:** representación numérica que identifica las edificaciones y las propiedades (manzanas, fincas y lotes).
- **Nomenclatura vial:** representación nominal o numérica que identifica las vías públicas.

- **Perspectiva panorámica:** vista que se da en menor o mayor grado en determinados sectores del cantón, en el recorrido de los caminos públicos, en los cuales la composición de los elementos del paisaje circundante brindan una belleza natural escénica digna de exaltarse, mantenerse, protegerse y liberarse de obstáculos visuales que la limiten, la deformen o la alteren en perjuicio de los derechos básicos del ser humano.
- **Propietario:** persona física o jurídica que ejerce dominio sobre bienes inmuebles mediante escritura pública.
- **Publicidad exterior:** toda publicidad por medio de rótulos, avisos, vallas o similares cuyo propósito sea hacer una propaganda comercial o llamar la atención hacia un producto, artículo o marca de fábrica o hacia una actividad comercial o negocio, servicio, recreación, profesión u ocupación domiciliaria que se ofrece, vende o lleva a cabo dentro del Cantón de La Unión, y que puede ser vista desde la vía pública.
- **Reparación:** renovación de cualquier parte de un rótulo para dejarlo en condiciones iguales o mejores.
- **Riesgo:** contingencia o probabilidad de un accidente, daño o perjuicio.
- **Rótulo:** todo letrero, escritura, impreso, emblema, pintura, dibujo u otro medio cuyo propósito sea llamar la atención hacia algún producto o actividad que se ofrezca o se elabore en el mismo sitio donde el rótulo está ubicado, y que no sobrepase los 3 m² de superficie.
- **Rótulos o avisos de obras en construcción o temporales:** todo rótulo o aviso cuyo propósito sea llamar la atención hacia la construcción de un proyecto público o privado, o cuya instalación haya sido autorizada por la Municipalidad para una finalidad transitoria y por un período de tiempo determinado.
- **Rótulos de funcionamiento:** los que anuncian el nombre del establecimiento y/ o la clase de servicio que presta.
- **Vía pública:** infraestructura vial de dominio público y de uso común que por disposición de la autoridad administrativa se destine al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos, y que de hecho ya esté destinada a ese uso público.
- **Visibilidad:** efecto de percepción y distancia necesarios para que el conductor pueda circular por una vía sin peligro de accidentes.
- **Zona de retiro:** terreno privado que el MOPT o la Municipalidad define como de no utilización para efectos constructivos por parte del dueño, y que se usa generalmente como jardín o área verde.

Artículo 3. Aplicación.

La exhibición exterior de anuncios, rótulos, letreros, avisos, mantas publicitarias o vallas (en adelante “rótulos”) se norma en el presente capítulo, el cual rige para todo el Cantón de Paraíso. Incluye no solo las vías públicas, sino también las áreas de antejardín y cualquier espacio donde se ubique un rótulo que pueda ser apreciado desde la vía pública.

Queda excluida de la aplicación de este reglamento la exhibición de rótulos oficiales de señalización vial aprobados por el MOPT y la Municipalidad, y los rótulos que no pueden ser apreciados desde la vía pública.

Artículo 4. Prohibiciones.

Queda prohibida la exhibición de rótulos en los siguientes casos:

- a) En la vía pública, excepto el adosado al mobiliario urbano y que previamente ha sido autorizado por la Municipalidad (casetas de bus, señalización vial, etc.), y los incluidos en el artículo 36 de este reglamento; asimismo, se exceptúan los rótulos perpendiculares a las fachadas sobre aceras, pero solo en los cuadrantes urbanos de los distritos del cantón definidos como tales en este reglamento, colocados a no más de 50 cm hacia adentro del cordón y caño. Estos rótulos perpendiculares no podrán tener más de un metro y veinte centímetros de largo por 70 centímetros de alto y la distancia vertical entre el borde inferior del rótulo y la acera no podrá ser menor de 2,60 m. Se permitirá solamente un rótulo de este tipo por local comercial.
- b) En zonas residenciales, con excepción de rótulos de funcionamiento no mayores a 1 m².
- c) A menos de tres metros de los rótulos de señalamiento y nomenclatura vial, ambos en cualquier dirección.
- d) Que sobrepasen la altura permitida de un tercio del ancho del derecho de vía.
- e) En lugares donde obstaculice la visibilidad de los rótulos de señalamiento vial.
- f) Con concentraciones intensas de luz, reflexiones o luces intermitentes, así como con contrastes perjudiciales que puedan perturbar la visibilidad de los conductores o transeúntes.
- g) En áreas regidas por la Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico.
- h) En linderos de colindancia con otros predios.
- i) En vallas que no cumplan el retiro con los predios vecinos colindantes, el cual como mínimo debe ser igual a la altura total de la valla publicitaria.
- j) En estructuras tipo tapia publicitaria para cerramiento de lotes, con excepción de aquellas que son para cerrarlos durante el proceso de construcción, para lo cual deberán presentar el permiso constructivo correspondiente aprobado. Podrán construirse en línea de propiedad y ser colocadas única y exclusivamente cuando se inicia la etapa de construcción del proyecto aprobado por la Municipalidad, debiendo ser removidas al finalizar la obra. Se admitirán sólo en proyectos de 500 m² o más de área de construcción y se admitirán solamente paneles a nivel de acera con no más de 3 metros de altura total. En casos de tener iluminación los paneles de la tapia, los reflectores sólo podrán colocarse dentro de la línea de propiedad, debiendo el interesado hacer los ajustes necesarios.

Artículo 5. Licencias.

Para colocar o fijar cualquier rótulo, con excepción de los enumerados en el artículo VIII de este reglamento, deberá solicitarse autorización a la Municipalidad. La licencia será solicitada por el patentado comercial del negocio o actividad donde se va a fijar el rótulo y por el dueño del predio donde el aviso se ubicará.

En caso de rótulos de funcionamiento el permiso respectivo se otorgará dentro del trámite de la patente del negocio y no se cobrará por este separadamente, sino que se incluirá dentro del costo de la patente.

Cuando el rótulo esté adosado al mobiliario urbano (en los casos que expresamente permitiera la Municipalidad), el permiso será solicitado por el interesado directo.

Los requisitos para obtener la licencia son los siguientes:

- a) Llenar formulario de solicitud del permiso.
- b) Copia del plano catastrado del lote donde se va a ubicar el rótulo, con el alineamiento oficial otorgado por la Municipalidad o el MOPT.
- c) Croquis del rótulo, incluyendo el arte de la propaganda o anuncio.

d) Plano constructivo del rótulo, si este requiere de estructura de soporte o anclaje especial y si tiene más de 6 m² de área de publicidad. El plano deberá indicar además de la estructura de anclaje o soporte, los materiales de construcción y el sistema de iluminación, así como su intensidad lumínica, si lo incluye, con las especificaciones técnicas y diseño eléctrico, con la firma del profesional responsable (Arquitecto o Ingeniero).

e) Para rótulos adosados a la fachada y que formen parte de esta, se debe adjuntar un levantamiento de la fachada con medidas a escala, especificando la ubicación exacta y un boceto del contenido del mensaje o imagen del rótulo.

f) Para los rótulos con soporte independiente debe incluirse un plano de ubicación que muestre la distancia a las colindancias y al alineamiento oficial, así como hasta la edificación, si esta existiera.

g) En los rótulos que requieran plano constructivo, de acuerdo con el punto inciso d, anterior, se exigirá póliza para cubrir daños a terceros. El monto de la póliza la determinará el Departamento de Ingeniería de la Municipalidad, tomando en cuenta el tamaño, la altura y la complejidad del rótulo.

Todos los rótulos deberán presentar un satisfactorio aspecto estético y no contendrán expresiones obscenas o contrarias a la moral, al orden público o a las buenas costumbres, ni términos que directamente dañen o injurien los derechos consagrados en la Constitución o en las leyes.

Artículo 6. Precio de la licencia.

Para que una licencia surta sus efectos es indispensable que su importe haya sido cancelado. El precio de la licencia por la exhibición de rótulos en el Cantón de La Unión es la siguiente:

1. Anuncios adosados a las fachadas de los edificios, independientemente de su estructura, material o tamaño (permitidos por este reglamento) excepto los luminosos: cuatro por ciento (4%) del salario mínimo.
2. Anuncios con soporte independiente, ubicados dentro de propiedad privada, independientemente de su estructura, material, altura o tamaño (permitidos por este reglamento): diez por ciento (10%) del salario mínimo.
3. Cualquier tipo de rótulo o anuncio permitido por este reglamento que funcione con sistemas de iluminación incorporados a su funcionamiento (rótulos de neón y sistemas similares, y rótulos con iluminación interna): veinte por ciento (20%) del salario mínimo.
4. Anuncios en predios sin edificaciones, contiguo a vías públicas, independientemente de su estructura, material y tamaño, excepto las vallas publicitarias: cincuenta por ciento (50%) del salario mínimo.
5. Cualquier tipo de rótulo o anuncio permitido por ley, instalado sobre paredes de edificios o estructuras de cualquier material y tamaño (vallas) o pintados directamente sobre las paredes: cien por ciento (100%) del salario mínimo.

Artículo 7. Cobro de la licencia.

Los propietarios de bienes inmuebles o patentados de negocios comerciales donde se instalen rótulos o anuncios y las empresas que vendan o alquilen espacios para publicidad de cualquier tipo mediante rótulos, anuncios o vallas, pagarán un impuesto anual dividido en cuatro tramos trimestrales. Dicho impuesto se calculará como un porcentaje del salario mínimo que contemple la relación de puestos de la Municipalidad al primer día del mes de enero de cada año, según el tipo de anuncio o rótulo instalado, y de acuerdo con las categorías que se especifican en el artículo VI anterior.

Artículo 8. Exención del pago de licencia.

Los rótulos de interés público (previamente reconocidos por la Municipalidad por cumplir exclusivamente una finalidad pública de provecho evidente para la comunidad, están exentos del pago de la licencia, siempre que no lleven publicidad, salvo en casos expresamente autorizados por la Municipalidad.

Estos rótulos podrán ser de nomenclatura de calles, avenidas, predios, parques o plazas, placas de ubicación de sitios históricos, placas de homenaje y los rótulos guía para indicación de servicios públicos varios.

Artículo 9. Superficie del rótulo.

Como superficie del rótulo se entiende la parte que encierra la imagen o el texto que lo conforman, independientemente de su forma de soporte. En todo caso, los elementos de iluminación del rótulo forman parte de este para el presente cálculo. Si el rótulo está pintado sobre un área mayor (fachada, tapia o similar), se calculará el área rectangular que abarque todo el mensaje exhibido. En todos los casos se tomará en cuenta el número de caras que tenga el rótulo para realizar el respectivo cálculo.

En las zonas residenciales, en los casos que se permite, los rótulos no podrán exceder de 1,50 m² y deberán colocarse paralelos a la calle. En las zonas comerciales, el tamaño máximo del rótulo será de 3 metros cuadrados y se admitirá uno solo por patentado. Estos rótulos tendrán que ubicarse paralelamente a la fachada y a una altura no menor de 2,50 metros.

No podrán sobrepasar el nivel máximo de la precinta. Se podrán colocar en las precintas de las edificaciones, pero no en los techos.

En proyectos de centros comerciales se exigirá que la propuesta de rótulos en la fachada de la edificación venga diseñada como parte del proyecto, con la firma del profesional responsable. Se permitirá solo un espacio para refundir todos los rótulos que se ubiquen en la fachada, sin perjuicio de si se instala otro rótulo independiente en el terreno (si cumple con las normas de este reglamento).

Artículo 10. Plazo de la licencia.

La licencia para la colocación de rótulos tendrá vigencia durante un período de dos años a partir del cual deberá solicitarse su renovación. La licencia se podrá renovar, previa inspección municipal para conocer el estado del rótulo. En caso de existir alguna alteración en sus condiciones tales como cambios no autorizados, realizados posteriormente a su colocación, malas condiciones por falta de mantenimiento o, si en algún aspecto viola este reglamento, no se autorizará la renovación de la licencia hasta que se ponga a derecho la situación.

Artículo 11. Requisitos técnicos.

Todo rótulo que por sus dimensiones o posición se considere peligroso por las cargas a que esté sometido o por alguna razón de seguridad complementaria, deberá adherirse a los edificios o donde su instalación permita, por medio de anclajes de metal, pernos o tornillos de expansión. No se permitirá que sean clavados a listones.

En zonas urbanas solo se autorizará el empleo de metal y postes de concreto en el levantamiento de estructuras.

Artículo 12. Responsabilidad.

El profesional a cargo de la obra (Arquitecto o Ingeniero Civil) que firme la solicitud y/o los planos constructivos para el permiso de construcción del rótulo será responsable de la seguridad de este en cuanto a su estabilidad y riesgo estructural. Los posibles daños a terceros ocasionados por el desprendimiento total o parcial del rótulo serán responsabilidad del propietario, quien deberá contar con póliza de daños a terceros de acuerdo con el inciso g. del artículo 33 de este reglamento.

Artículo 13. Sanciones.

La Municipalidad podrá cancelar la licencia para un rótulo de publicidad exterior y ordenar su retiro o demolición a costa del propietario, cuando se le hayan hecho modificaciones no autorizadas por la Municipalidad, o cuando esté en mal estado por falta de cuidado y conservación.

Para la cancelación de la licencia se seguirá el debido proceso, que consistirá en que el Departamento de Desarrollo Urbano notifique al permisionario del rótulo, otorgándole un término para que corrija la anomalía, que será de tres a quince días según sea la situación, advirtiéndolo que en caso de incumplimiento se ordenará la cancelación de la licencia y la demolición del rótulo a su costo. De lo contrario, la Municipalidad lo hará y le cobrará el costo más un cincuenta por ciento por concepto de multa.

El Código Penal (art. 386, inciso 2) sanciona con una pena de tres a treinta días de multa a quien con fines de anuncio o propaganda y sin permiso del dueño o poseedor, o de la autoridad respectiva, escribiere o trazare dibujos o emblemas, o fijare papeles o carteles en la parte exterior de una construcción, edificio público o privado, casa de habitación o pared. La Ley No. 6890 (Reformas al Código Municipal y Leyes Conexas, en su artículo 14, inciso “a”) especifica: **“Para que en todos los casos de incumplimiento del Reglamento de Rótulos se sancione a los infractores con la cancelación de la licencia o patente municipal y con el cierre del establecimiento comercial.**

Previamente deberá notificarse al transgresor, quien tendrá un término de cinco días hábiles para ponerse a derecho”.

En casos de tapias publicitarias y/o vallas, que se construyan sin permiso, la Municipalidad estará facultada para desmantelaras y cobrar al propietario de la tapia publicitaria y/o valla, un 50% más del costo del desmantelamiento. Se deberá notificar al propietario de la estructura por una sola vez y en caso de no desmantelarla este en un plazo de cinco días hábiles, luego de la notificación, la Municipalidad podrá desmantelarla sin ningún perjuicio para esta, y la considerará desechable.

Artículo 14. Rótulos existentes.

La reglamentación de rótulos para las licencias nuevas entra en vigencia junto con el resto de los reglamentos. Los rótulos existentes, legalizados ante la Municipalidad, deberán ponerse a derecho y ajustarse al reglamento en un plazo de un año, a partir de la entrada en vigencia del Plan Regulador.

Artículo 15. Rótulos Temporales.

En el plazo de seis meses de publicado este Plan Regulador, el Departamento de Ingeniería y Construcción deberá desarrollar una normativa para regular los rótulos temporales.

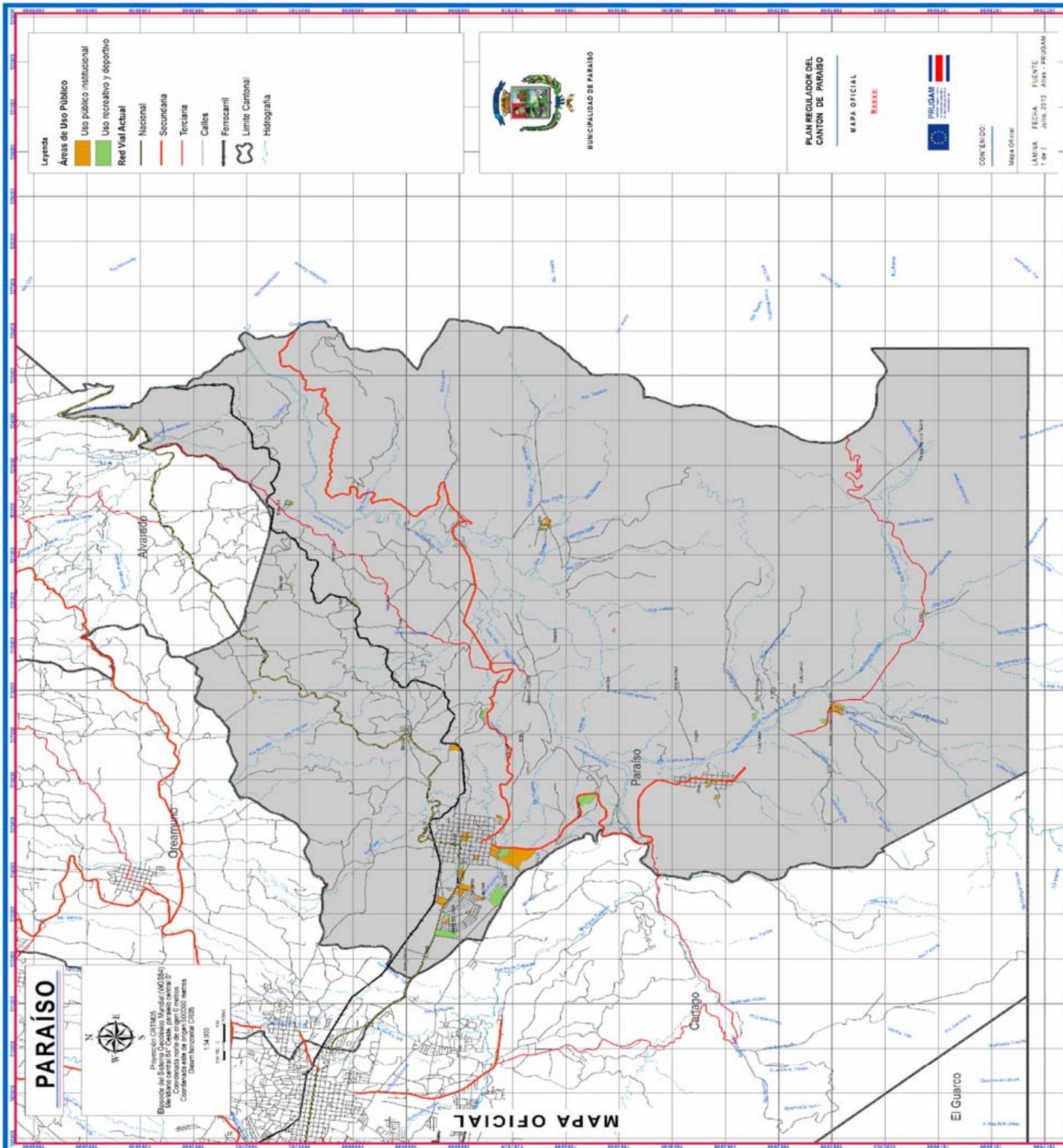
PARAÍSO



Proyecto SITMAS
Ejército del Sur del Ecuador (WCSBA)
Medición central de la ciudad, para el sistema de
Coordinación entre de origen 5000000 metros
Datum horizontal: CH20
1:24,000

MAPA OFICIAL

El Guabro



Leyenda

- Áreas de Uso Público
- Uso público institucional
- Uso recreativo y deportivo
- Red Vial Actual
- Nacional
- Secundaria
- Terciaria
- Calles
- Ferrocarril
- Limite Cantonal
- Hidrografía

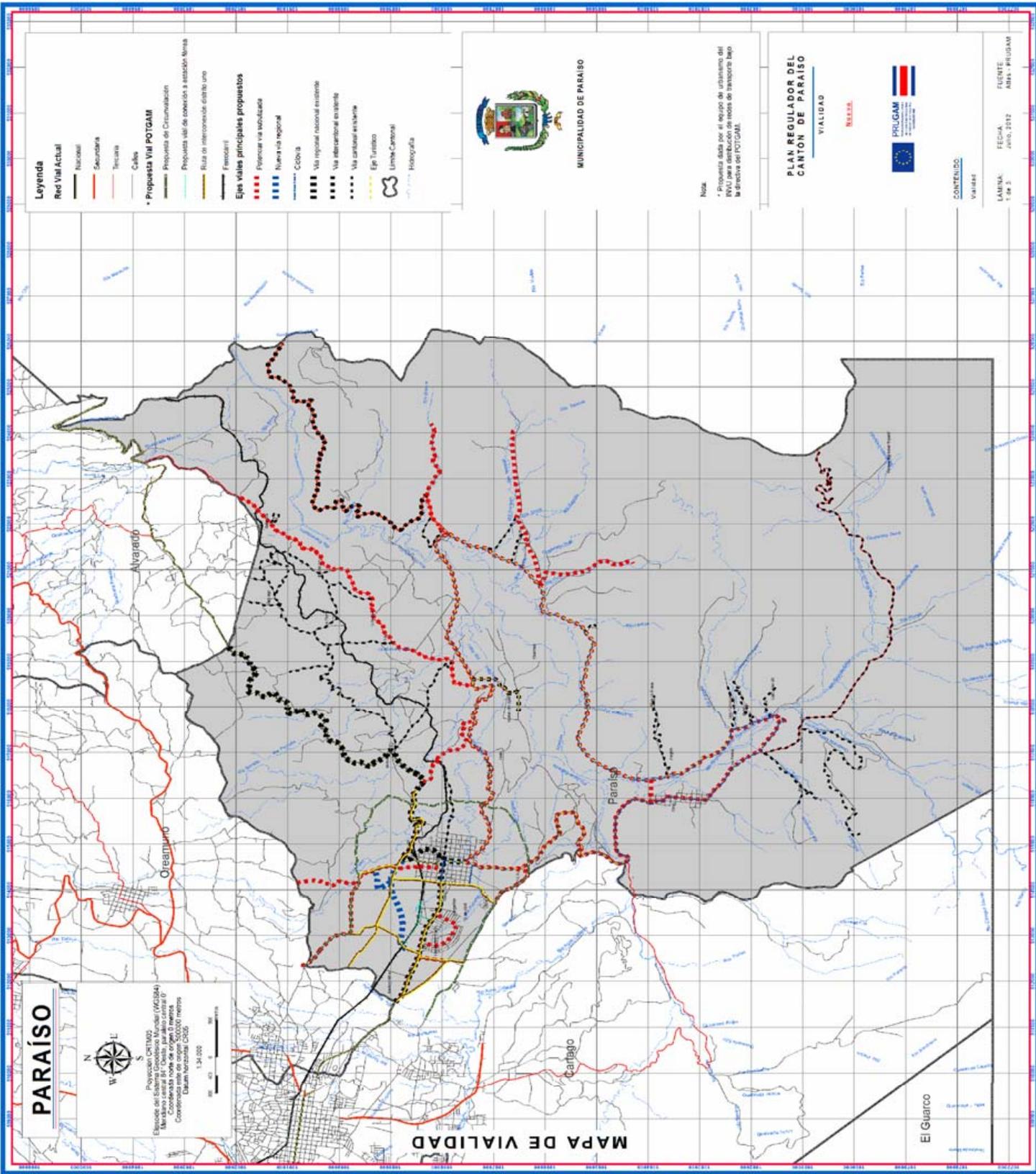
MUNICIPALIDAD DE PARAÍSO

PLAN REGULADOR DEL CANTON DE PARAÍSO

MAPA OFICIAL

CON TENIDO:
Maga Oficial

LABORA: FECHA: PUENTE:
1 de 1 Julio 2012 Alta - PRUGAM



Leyenda

- Red Vial Actual**
- Nacional
 - Secundaria
 - Terciaria
 - Calle
- Propuesta Vial POTGAM**
- Propuesta de Circumventación
 - Propuesta red de colectores a estación Neta
 - Ruta de interconexión distrito uno
- Ejes viales principales propuestos**
- Ferrocarril
 - Fincas vía subviciada
 - Nueva vía regional
 - Colevia
 - Vía regional nacional existente
 - Vía intercomunal existente
 - Vía cantonal existente
 - Eje Turístico
 - Limite Cantonal
 - Hidrografía



MUNICIPALIDAD DE PARAISO

Nota:
 * Propuesta dada por el seguro de urbanismo del INVI para distribución de modo de transporte bajo la directiva del POTGAM.

PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE PARAISO

VIALIDAD

REGLA



CONTENIDO:
 VIALIDAD

LÁMINA:
 1 de 2

FECHA:
 Julio, 2012

FUENTE:
 INVI - POTGAM

PARAISO



Proyecto POTGAM
 Ejecución del Sistema Vial Urbano Municipal (VIGUBA)
 Mapa de la Red Vial Urbana Municipal (RVUM)
 Confeccionado por el Ing. Juan Carlos Cordero
 Confeccionado entre los años 2010/2011
 Datum horizontal: CIG85



MAPA DE VIALIDAD

El Guarco

