

**ALCANCE DIGITAL N° 129**

# **LA GACETA**

**Diario Oficial**

Año CXXXV

San José, Costa Rica, jueves 21 de noviembre del 2013

N° 225

## **RÉGIMEN MUNICIPAL**

### **MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT**

#### **MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE CURRIDABAT**

2013  
Imprenta Nacional  
La Uruca, San José, C. R.

# RÉGIMEN MUNICIPAL

## MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT

El Concejo Municipal del Cantón de Curridabat acuerda, una vez cumplidos los requisitos según la Ley de Planificación Urbana y efectuada la Audiencia Pública para consulta de la aprobación de la reforma al Plan Regulador del Cantón de Curridabat, publicado en La Gaceta N. 197, del viernes 15 de Octubre de 1993, probada esta en la sesión ordinaria 179-2013, del 03 de Octubre del 2013 adoptar para su aplicación la reforma presente.

Se aplica suplementariamente a esta reforma, la Ley de Planificación Urbana, La Ley de Construcciones y su Reglamento, El reglamento para el Control de Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y cualquier normativa afín.

Para que rija esta reforma a partir de su primera publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

## MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR DEL CANTON DE CURRIDABAT

### CAPÍTULO 1

#### OBJETIVO Y ALCANCES

**Artículo 1. Objetivo de Reglamento.** Este Reglamento establece las regulaciones que deben acatar todos los propietarios de terrenos que se encuentren localizados en el Área Central del Cantón de Curridabat.

**Artículo 2.** El fin primordial de la presente Modificación al Plan Regulador es crear una ciudad más amigable para el peatón, es decir, una ciudad caminable, basada en la forma. Buscando disminuir la importancia al vehículo, aumentando las facilidades de tránsito en los corredores más importantes y creando más conexiones de Norte a Sur entre calles nacionales. Además de densificar, aumentar la altura y promover las zonas verdes y el espacio público.

**Artículo 3.** Por los medios adecuados y con argumentos justificados, los ciudadanos, instituciones públicas, privadas y gobiernos locales vecinos, que así lo deseen, podrán en cualquier momento, a partir de la puesta en vigencia del presente Reglamento, presentar ante el Concejo Municipal, observaciones, recomendaciones o peticiones con respecto al Plan Regulador. Las cuales serán analizadas por la Administración y trasladadas al Concejo Municipal, para que este, cada 6 meses, decida o no modificar el Plan Regulador. Para la realización de estos procesos se crea la Dirección de Planificación de la Municipalidad.

**Artículo 4.** El Concejo Municipal, con el fin de garantizar una ciudad acorde a las necesidades de los ciudadanos de Curridabat, deberá emitir reglamentos complementarios al presente Plan Regulador, que incluyan aspectos como recuperación de la cobertura verde, conectividad vial, construcción, publicidad exterior y otros afines.

**Artículo 5. Alcances del Reglamento.** El siguiente reglamento promueve la implementación de políticas de ordenamiento territorial en:

**La Región**

**a)** La región debe retener y mantener su infraestructura natural y carácter visual que se deriva de sus condiciones topográficas, bosques de galería y corredores naturales de escorrentías.

**b)** Las estrategias de crecimiento deben de promover primordialmente el desarrollo y la renovación urbana del área central ya establecidas.

**c)** El desarrollo de proyectos de vivienda asequible debe de distribuirse a lo largo y ancho del cantón, con especial énfasis en los dos corredores centrales, con el fin de atraer y retener habitantes y fomentar la posibilidad de atraer empresas que buscan colocarse cerca del donde se encuentra el capital humano.

**d)** Los corredores de transporte, incluyendo la línea del tren, deben ser planificados y diseñados en coordinación con el uso del suelo adyacente. Y debe respetar el espíritu del Plan Regional de Vialidad propuesto por el Gobierno.

**e)** Se pretende a la vez realizar una disminución de la velocidad en el casco central del distrito primero con el fin de promover el tránsito seguro de los peatones, por medio del diseño de las vías.

**f)** Los corredores naturales deben ser utilizados para definir y conectar áreas urbanizadas.

**g)** La Región debe incluir infraestructura de transporte colectivo, sistemas peatonales y para bicicletas con el fin de proveer alternativas al automóvil particular. Para esto la Municipalidad debe coordinar con las entidades competentes y las Municipalidades de los cantones colindantes.

## **La Comunidad, Vecindario y Barrio**

**a)** Con el fin de crear una ciudad caminable, los vecindarios o barrios y las áreas urbanizadas deben ser compactas, orientadas al peatón y contener una mezcla adecuada de usos.

**b)** Los vecindarios y áreas ya urbanizadas deben ser el patrón de desarrollo urbano predominante, y no aquellos distritos o áreas especializadas en un único uso.

**c)** Las actividades ordinarias de la vida diaria deben ocurrir a una distancia cercana de la mayoría de viviendas, para proveer independencia a aquellas personas que no cuentan con un automóvil para desplazarse, especialmente las personas jóvenes y adultos mayores.

**d)** Una red interconectada de vías públicas debe ser designada y gestionada con el fin de reducir el impacto vehicular sobre las vías principales, promoviendo alternativas al desplazamiento y acortando la distancia de los viajes en automóviles. De ahí la importancia de crear interconexión de norte a sur entre vecindarios y barrios.

**e)** Dentro de los vecindarios, un rango variado de tipos y tamaños de vivienda deben ser desarrollados para lograr acomodar las necesidades de vivienda de personas y familias de distintos grupos de edades y de capacidad adquisitiva.

**f)** Densidades apropiadas de edificios y usos del suelo deben ser previstas en la cercanía de estaciones de transporte colectivo, tanto de buses como de trenes.

**g)** Usos cívicos, institucionales y comerciales deben estar integrados a las áreas urbanas centrales y no aislados en complejos aislados y remotos.

**h)** Escuelas, colegios y centros de enseñanza superior, deben ser ubicados en lugares apropiados para que los niños y jóvenes tengan la posibilidad de caminar o transportarse en bicicleta a ellos. La escala de estos lugares debe ser apropiada al contexto que le rodea.

**i)** Una variedad de espacios abiertos y públicos deben ser distribuidos dentro de los vecindarios y el cantón en general, esto incluye la conservación y creación de plazas, plazoletas, parques urbanos y áreas de juegos infantiles.

### **El Edificio**

**a)** Los edificios, jardines y arborización deben contribuir a la definición espacial de las vías y espacios públicos.

**b)** El desarrollo inmobiliario debe acomodar adecuadamente al automóvil, respetando a la vez al peatón y a la configuración espacial de la vía pública.

**c)** El diseño de calles y edificios debe promover la creación de ambientes seguros, sin afectar la accesibilidad a terrenos individuales.

**d)** La arquitectura y el diseño paisajístico debe nacer de las condiciones climatológicas, topográficas, históricas y culturales locales.

**e)** Las edificaciones deben responder al clima local por medio de métodos bio-climáticos, preferiblemente pasivos, que logren reducir el

consumo energético de sus habitantes y usuarios.

**f)** Las edificaciones de carácter cívico y espacios de convivencia pública, deben ser provistos como lugares que refuercen la identidad de la comunidad y que promueven la autonomía local.

**g)** Las edificaciones de carácter cívico deben ser distintivas y únicas, ya que juegan un papel más importante que el resto de edificaciones que componen el tejido de la ciudad.

**h)** La preservación y rehabilitación de edificaciones con valor histórico o patrimonial debe de ser facilitada y gestionada con el fin de afirmar la continuidad y evolución de la sociedad.

**i)** La evolución armónica y ordenada de las áreas urbanas y áreas de expansión de la ciudad debe ser asegurada por medio de la implementación de normativas y planes reguladores basados en la forma.

### **El Transecto**

**a)** Las comunidades deben proveer opciones para la habitación y asentamiento humano en base a distintas zonas con características físicas definidas y no en base a usos.

**b)** Las zonas del Transecto descritas en la Tabla 1, tabla general de normativa constituyen el Plan Regulador y Estándares urbanísticos, en lo que se refiere al carácter de cada una de estas zonas.

**c)** El concepto del Transecto fue desarrollado por la firma estadounidense de Duany Plater-Zyberk, para luego ser adaptado al Código Urbano Inteligente (o SmartCode en inglés).

La normativa presentada en este reglamento se organiza con base al concepto del Transecto y utiliza tablas y diagramas derivados del SmartCode, herramienta de uso abierto y público, pero que se adaptó al español, así como a las condiciones y términos locales de Costa Rica para su efectiva aplicación como parte del Plan Regulador, con el fin de proveer al ciudadano un cantón más amigable para caminar, de fácil acceso a los servicios y que respete y desarrolle la belleza urbana.

**Artículo 6. Definición de Términos.** Para efectos de interpretación y aplicación de los Estándares Urbanísticos en el Plan Regulador, los términos siguientes tienen el significado que a continuación se indica:

1. **Acera:** Parte del derecho de vía pública destinada a la circulación de peatones.
2. **Alineamiento:** Línea fijada por la Municipalidad en los Estándares Urbanísticos o por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes en vías nacionales, como límite o proximidad máxima de la construcción respecto a la vía pública. O por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en caso de colindancias de ríos o quebradas.
3. **Altura de edificaciones:** Se refiere a la altura, en número de niveles, que una edificación debe de tener. La altura se norma en número de niveles, para permitir que exista variedad en las alturas de las edificaciones. Se pueden normar alturas mínimas y máximas por nivel, para fomentar la variedad. Si existen regulaciones de otro tipo, como del espacio aéreo, se debe cumplir con las alturas máximas autorizadas por la entidad correspondiente.
4. **Ampliación:** Aumento del área o de las dimensiones de un inmueble existente.
5. **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.
6. **Área cubierta (cobertura):** Área impermeabilizada del proyecto.
7. **Área libre:** Todo espacio descubierto, no techado, ni pavimentado, independientemente de su uso.
8. **Áreas protegidas:** Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección por las autoridades y entidades competentes.
9. **Balcones:** Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por pretilas, barandas o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.
10. **Calle:** Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad.
11. **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.
12. **Calzada:** es el espacio dispuesto para el tránsito de vehículos,

- comprendido entre aceras cordones, cunetas o zanjas de drenaje.
13. **Categorías de uso:** Definen las correspondientes intensidades de intervención urbana en virtud de las siguientes determinaciones:
- a) No Permitido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo. Se definen en la Tabla 1. Tabla de usos de suelo para el área central de Curridabat.
  - b) Permitido: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto. Se definen en la Tabla 1. Tabla de usos de suelo para el área central de Curridabat.
14. **Cercados:** De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitar las parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden ser de barras de acero, mallas eslabonadas, balastradas de morteros y muretes de hormigón, ladrillos o bloques.
15. **Certificado de Licencia de construcción:** Es el documento técnico legal o permiso oficial que se emite para la realización de las obras constructivas correspondientes, en el que se señalan la información, los requisitos y condicionales que deben cumplirse obligatoriamente en la realización de la acción constructiva en cuestión.
16. **Configuración de edificaciones:** Se refiere a la configuración de un edificio dentro de un lote. Aquí se identifican los retiros; frontales, laterales y posteriores, usualmente designando una distancia mínima y una máxima. En zonas urbanas centrales, en donde se requiere que el edificio se encuentre pegado al límite frontal de la propiedad, o muy cercano a éste, se definen “líneas del límite de la construcción”. Esto se refiere a que el límite del cuerpo principal de la construcción debe de posar sobre este límite o línea imaginaria.
17. **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.
18. **Cuadra:** Espacio urbano o frente de calle comprendido entre dos esquinas, lado de cada manzana.
19. **Cuadrícula urbana:** Estructura urbana tradicional conformada por calles que se cruzan en ángulos, definiendo esquinas y espacios o polígonos cerrados o manzanas.
20. **Demolición:** Eliminación física parcial o total de un inmueble o por partes componentes.
21. **Derecho de vía:** es el ancho total de la carretera, calle, sendero, servidumbre, siendo su distancia medida entre líneas de propiedad, y que incluye calzada, franjas verdes y aceras.
22. **Edificio alto:** Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas, con más de 15,00 metros de altura.
23. **Edificio bajo:** Se considera edificio bajo al que posee hasta cinco

- plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura.
24. **Espacio público:** Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas, parques urbanos y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones públicas y de servicios públicos.
  25. **Espacio semipúblico:** Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.
  26. **Estacionamientos:** Aquellos lugares edificados o en lotes, públicos o privados, destinados a guardar vehículos, incluyendo terminales de autobuses y garajes para taxis.
  27. **Fachada:** Es el alzado o elevación de una edificación. Puede ser frontal, lateral, o posterior; o interior, cuando corresponde a patios internos.
  28. **Fraccionamiento urbano:** Se refiere a las acciones constructivas mediante las cuales se obtienen dos o más propiedades o lotes a partir de una finca original.
  29. **Franja habitable:** Franja de la propiedad cercana al límite frontal que debe de contar con espacio habitable en por lo menos un 60% de su longitud y no con áreas de estacionamiento, con el fin de sean las fachadas de las edificaciones se encuentren cerca de la vía pública.
  30. **Frente de lote:** Es la longitud en la línea frontal de la propiedad que se encuentre ubicada frente a una calle pública.
  31. **Frente de calle:** Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas. Según su calificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.
  32. **Galería:** pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.
  33. **Jardín frontal:** Espacio semipúblico descubierto situado entre la línea de propiedad y la primera línea de fachada o portal privado, que forma parte de la superficie descubierta de la parcela, dedicado a la ubicación de áreas verdes.
  34. **Límite o línea de propiedad:** Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela.
  35. **Línea de construcción o línea de edificación:** Es la alineación

- constructiva en parcelas urbanas construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación de “línea de fachada” o línea frontal de edificaciones.
36. **Lote o Predio:** Es el terreno desmembrado de las propiedades vecinas con acceso a uno o más senderos o vías. Puede ser de uso privado, público o comunal.
37. **Manzana urbana:** Célula o elemento esencial de la estructura o cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados, generalmente cuadriláteros, y definidos por calles y vías que se intersecan o cruzan formando ángulos o las conocidas esquinas. Las manzanas a su vez están constituidas por elementos o espacios menores, que son las parcelas, lotes, terrenos, fincas urbanas o propiedades en las que se construyen las edificaciones.
38. **Medioambiente:** Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.
39. **Mobiliario urbano:** Es el conjunto de elementos utilitarios, ornamentales o conmemorativos situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, basureros, fuentes, estatuas, jardineras y señalizaciones entre otros.
40. **Monumento:** Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación patrimonial, arquitectónica, cultural, histórica o social para la ciudad o el país.
41. **Nueva edificación:** Construcción de nueva obra, estructura o cualquier elemento inexistente anteriormente.
42. **Parcela:** Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. En el catastro, cada uno de los terrenos de un propietario, llamado entonces lote o finca urbana. Por regla general, son los espacios o unidades que integran las manzanas.
43. **Parque:** Terreno destinado en el interior de una población a prados, jardines y arbolado para recreo y ornato.
44. **Parqueos:** Espacio descubierto o cubierto ubicado ya sea en parcelas libres, a borde de contén a todo lo largo de una cuadra o calle o en una sección de ésta determinada para este fin, y que es usado para el estacionamiento público de vehículos.
45. **Pasaje:** Pasillo público peatonal que da acceso a locales comerciales en planta baja, pudiendo cruzar totalmente o no la manzana, y/o a los patios interiores de las edificaciones según sea el caso.
46. **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.”

47. **Patrimonio Histórico-Arquitectónico:** Totalidad de edificaciones, monumentos, sitios, conjuntos y centros históricos así declarados conforme la Ley correspondiente.
48. **Permiso de construcción:** Es la licencia otorgada por la Municipalidad para construir en una propiedad, siempre y cuando la construcción se ajuste a lo establecido en el Plan Regulador y la legislación y reglamentación urbanística vigente.
49. **Porcentaje de cobertura:** Se refiere al porcentaje en relación al área de superficie de un lote que es ocupado por una construcción. Este porcentaje varía en cada zona del Transecto.
50. **Portal:** Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones anteriores, están bien delimitados y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.
51. **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.
52. **Prevención:** Conjunto de acciones protectoras que se aplican sobre un bien patrimonial.
53. **Protección:** Acción o conjunto de acciones tendientes a evitar que agentes naturales y/o sociales dañen o deterioren el patrimonio histórico arquitectónico.
54. **Puesta en valor:** Habilitación de un inmueble para un uso distinto al original sin desvirtuar su tejido histórico.
55. **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.
56. **Rehabilitación:** Intervención dirigida a recuperar y/o mejorar, la capacidad de uso de un conjunto urbano o de un inmueble o la infraestructura urbana, a través de diversas acciones constructivas y ajustes en el régimen de uso.
57. **Remodelación:** Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación, que dirigida al diseño de nuevos espacios a partir del inmueble existente, altere su composición, aspecto original y le introduzca cambios estructurales.
58. **Reparación:** Renovación y/o reconstrucción de cualquier parte de una obra, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas.
59. **Restauración:** Proceso de recuperación total o parcial de un bien patrimonial, tendente a recuperar o preservar sus características originales, espaciales y formales.
60. **Salientes sobre la vía:** Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, voladizos, aleros y

otros de carácter decorativo, cuyas dimensiones y alturas sobre la vía pública, incluida la acera, son regulados.

61. **Separador de la vía / separador central / medianera:** Parte de la vía que separa calzadas, sendas o carriles, de vehículos y peatones. En el caso del separador central, los carriles son de circulación opuesta, salvo excepción.
62. **Superficie descubierta:** Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un mínimo o un máximo del terreno o parcela de que se trate, dependiendo esto de las condicionales específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patios interiores, jardines y pasillos laterales sea el caso.
63. **Tejido histórico:** Componentes materiales originales de una edificación, monumento, centro histórico o sitios patrimoniales.
64. **Terrazas:** Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros bajos o balaustradas, que forman parte de una edificación.
65. **Tipo de frente:** Característica vital para definir la relación que las edificaciones tienen con el espacio público. Se designan una variedad de tipos de frente que son recomendados según la zona del Transecto, especialmente en el primer nivel de las edificaciones. En zonas urbanas centrales, el frente del primer nivel suele ser más permeable a la vista, con vitrinas comerciales, ya

que se incentiva que existan usos mixtos en estas zonas. Las zonas urbanas generales, en donde existe mayor cantidad de edificaciones residenciales, suelen utilizar un tipo de frente que permite la privacidad, pero que de igual manera se integra al espacio público.

66. **Tipología arquitectónica:** Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en “tipos” a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.
67. **Tipología urbana:** Estudios de tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características físicas, ambientales, históricas y socioeconómicas.
68. **Transecto:** Herramienta de planificación urbana que designa las zonas de una ciudad en base a sus características físicas y su relación con el medioambiente desde las zonas más urbanas a las más rurales o naturales.
69. **Ubicación de estacionamiento:** al normar la ubicación del estacionamiento se evita que las fachadas principales de las edificaciones estén dominadas por áreas designadas para el estacionamiento. El estacionamiento se debe concentrar en la parte de atrás de una parcela y que cuente una franja habitable entre el estacionamiento y la calle. Esto aplica tanto para estacionamiento de superficie, como para estacionamiento en estructuras

- verticales. También se debe usar estacionamientos subterráneos, siempre que la zonificación del terreno y el tipo de suelo del lugar lo permita.
70. **Uso del suelo:** Destino o fin dado a determinado terreno, según la zonificación dispuesta por el Plan Regulador. Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado y urbanizable. El documento de uso de suelo emitido por la Dirección de Desarrollo y Control Urbano es la aprobación oficial para utilizar la propiedad con un fin específico.
71. **Valor arquitectónico-urbanístico:** Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria, debidamente calificadas en tal sentido.
72. **Valor artístico:** Se refiere a reconocidos elementos plásticos de elementos decorativos o de mobiliario aplicado.
73. **Valor histórico:** Se asocia a la presencia de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia de la ciudad o del país.
74. **Vano:** Hueco o abertura en paredes constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.
75. **Vía pública:** La componen tanto el sistema de calles y avenidas como las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.
76. **Vivienda:** Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.
77. **Vivienda multifamiliar:** Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.
78. **Vivienda unifamiliar:** Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquellas adosadas o pareadas (casas gemelas o dúplex) que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.
79. **Zona del Transecto:** se define como un área donde para toda su superficie, se establecen los

parámetros que se deben aplicar, como el uso, superficie mínima de lote, altura máxima de la edificación y número de niveles, frente mínimo, cobertura máxima y retiros (frontal, posterior y lateral). Las zonas del Transecto vienen graficadas en las tablas y mapas presentes en el documento.

## **CAPÍTULO 2**

### **CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS DE TRANSECTOS**

**Artículo 7. Delimitación de Transectos.** La delimitación de cada una de las zonas definidas en el Capítulo 2, se encuentran representadas en la Imagen 1, Mapa de los Estándares Urbanísticos para el Plan Regulador del Área Central del Cantón de Curridabat y en la imagen 2, Tabla General de Normativa, que se presentan a continuación.

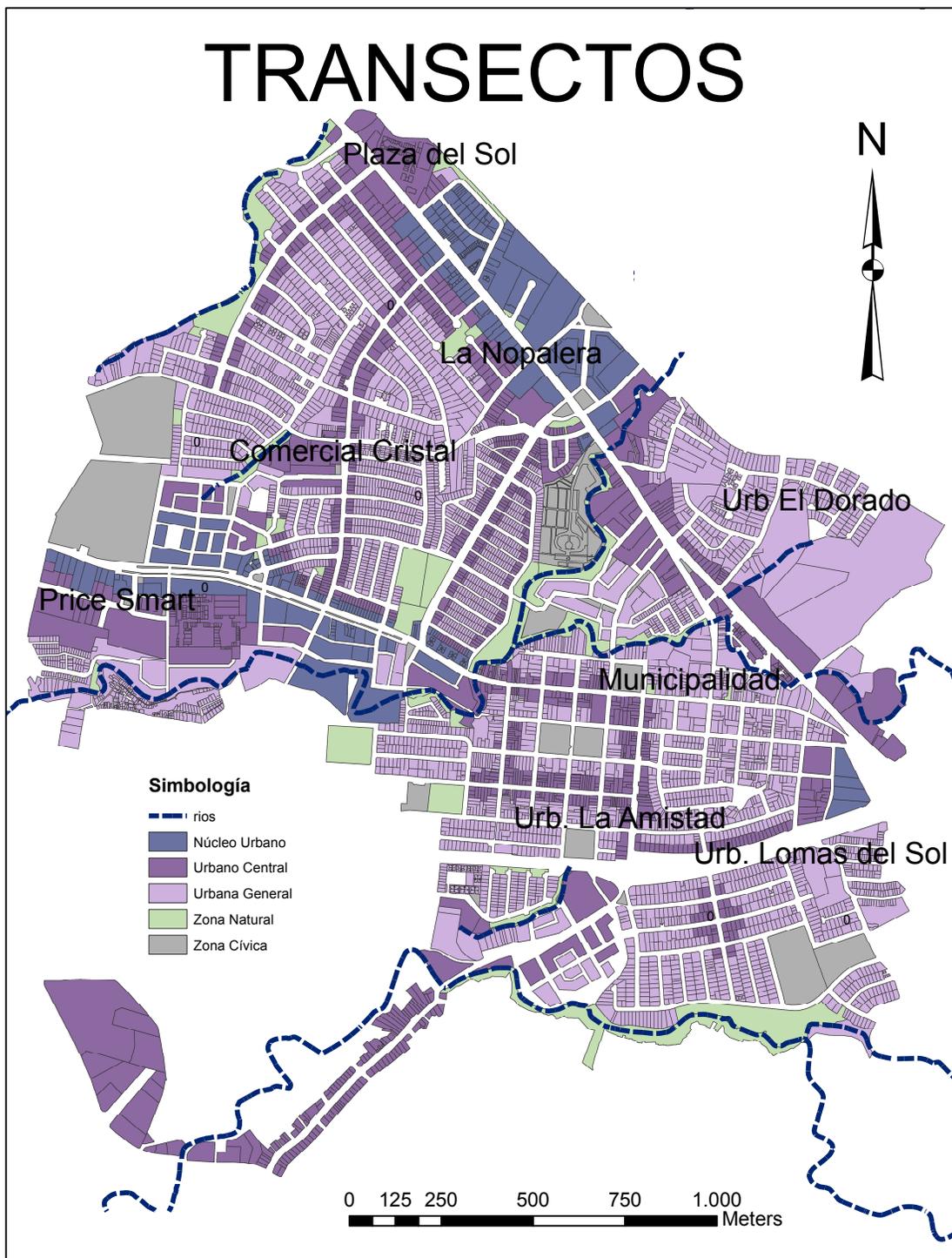


Imagen 1. Mapa del Plan Regulador del Área Central del Cantón de Curridabat.

	URBANO				NATURAL	
	<b>NUCLEO URBANO</b>	<b>ZONA URBANA CENTRAL</b>	<b>ZONA URBANA GENERAL</b>	<b>ZONA SUBURBANA</b>	<b>RESERVA URBANA</b>	<b>ZONA NATURAL</b>
<b>MANZANAS</b>						
Perímetro de manzanas	400 mts. máx.	400 mts. máx.	500 mts. máx.	600 mts. máx.	No aplica	No aplica
<b>LOTES</b>						
Superficie de lote	360 mts. mín. 10,000 mts. máx.	250 mts. mín. 8,000 mts. máx.	150 mts. mín. 6,000 mts. máx.	1,500 mts. mín. No aplica máximo	No aplica	No aplica
Ancho de lote	15 mts. mín.	10 mts. mín.	8 mts. mín.	15 mts. mín.	No aplica	No aplica
Porcentaje de cobertura	100% máx.	85% máx.	70% máx.	60% máx.	Condicionado	No aplica
Porcentaje de área libre	0% mín.	15% mín.	30% mín.(permeable)	40% mín. (permeable)	No aplica	No aplica
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>						
Parque urbano	según tabla de usos	según tabla de usos	según tabla de usos	Permitido	Permitido	Permitido
Área verde	No permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido
Plazoleta	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido
Plaza	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
Campo de juegos infantiles	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
<b>RETIROS EDIFICACIONES</b>						
<i>Edificio principal:</i>						
Frontal (principal)	0 mts. mín. 0 mts. máx.	0 mts. mín. 2 mts. máx.	0 mts. mín. 2 mts. máx.	5 mts. mín.	No aplica	No aplica
Frontal (secundario)	0 mts. mín. 0 mts. máx.	0 mts. mín. 2 mts. máx.	0 mts. mín. 2 mts. máx.	3 mts. mín.	No aplica	No aplica
Posterior	0 mts. mín.	0 mts. mín.	3 mts. mín.	5 mts. mín.	No aplica	No aplica
Lateral	0 mts. mín.	0 mts. mín.	0 mts. mín.	1.5 mts. mín.	No aplica	No aplica
<i>Edificación secundaria:</i>						
Posterior	No aplica	No aplica	0 mts. mín.	1 mts. mín.	No aplica	No aplica
Lateral	No aplica	No aplica	0 mts. mín.	1.5 mts. mín.	No aplica	No aplica
<b>FRENTES EDIFICACIONES</b>						
Voladizo	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No aplica	No aplica
Galería	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No aplica	No aplica
Vitrina y toldo	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No aplica	No aplica
Escalinata de ingreso	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No aplica	No aplica
Patio frontal	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No aplica	No aplica
Terraza elevada	No permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No aplica	No aplica
Pórtico y cerca	No permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No aplica	No aplica
Jardín frontal abierto	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No aplica	No aplica
<b>CONFIGURACION EDIFICACIONES</b>						
Patio interior	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No aplica	No aplica
Jardín posterior	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No aplica	No aplica
Jardín lateral	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No aplica	No aplica
Jardín perimetral	No permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No aplica	No aplica
<b>ALTURA EDIFICACIONES</b>						
Edificio principal	1 pisos mín. 4 pisos max.	1 pisos mín. . 3 pisos max.	1 pisos mín. . 2 pisos max.	1 pisos mín. . 2 pisos máx. 2 piso máx.	No aplica	No aplica
Edificación secundaria	No aplica	No aplica	2 pisos máx.	2 piso máx.	No aplica	No aplica
<b>USOS GENERALES</b>						
Residencial	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	según tabla de usos	No permitido
Alojamiento	Permitido	Permitido	según tabla de usos	según tabla de usos	según tabla de usos	No permitido
Oficina	Permitido	Permitido	según tabla de usos	según tabla de usos	No permitido	No permitido
Comercial	Permitido	Permitido	según tabla de usos	No permitido	No permitido	No permitido
<b>UBICACION ESTACIONAMIENTO</b>						
Subterráneo	Permitido	Permitido	según análisis municipal	No permitido	No aplica	No aplica
Fuera del lote	según análisis municipal	según análisis municipal	No permitido	No permitido	No aplica	No aplica
Posterior (en edificio)	Permitido	Permitido	Permitido	según análisis municipal	No aplica	No aplica
Posterior (en superficie)	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No aplica	No aplica
Frontal (en superficie)	No permitido	No permitido	según análisis municipal	según análisis municipal	No aplica	No aplica

Imagen 2 . Tabla Resumen del Plan Regulador en el Área Central del Cantón de Curridabat.

**Artículo 8.** Las distintas zonas que componen el Área Central de Curridabat cuentan con características urbanísticas, espaciales y de uso, señaladas en la Tabla Resumen del Plan Regulador, Imagen 2 y se identifican en el Mapa del Plan Regulador del Área Central, Imagen 1, por medio de su achurado o color individual. Las características generales de cada zona, son las siguientes:

**Artículo 9. Zona Núcleo Urbano:** Es la zona más densa y con edificaciones de mayor altura, con la mayor variedad de usos y edificios públicos. Tiene calles y aceras más anchas, de por ejemplo 4 metros, manzanas y cuadras de 400 metros lineales de perímetro máximo, las calles principales tienen árboles plantados, hay plazas y los edificios están ubicados en el rostro frontal de las propiedades.

**Carácter general:** Edificaciones de usos mixtos permitidos y restringidos específicamente en la Tabla 1, edificaciones de usos de entretenimiento, cívicos y culturales. Edificaciones adosadas que forman una “pared” urbana continua, con aperturas amplias hacia el espacio público. Concentración más alta de actividad comercial, peatones y transporte colectivo.

**Disposición de edificaciones:** retiros cortos o inexistentes tanto en el frente como a los costados, edificaciones orientadas hacia el espacio público.

**Tipo de frente:** patios frontales, vitrinas, galerías y arcadas. Balcones, galerías, toldos y arcadas pueden proyectarse sobre la acera para generar sombra al peatón y protegerlos de la lluvia.

**Altura típica de edificaciones:** De 1 a 4 niveles, con algunas edificaciones más altas si cumplen con todos los requerimientos para superar la altura base/típica, hasta 25 niveles, según el Capítulo 6.

**Tipo de espacio público:** plazoletas y plazas, arriates en centros de avenidas y bulevares. (ver imagen 3)

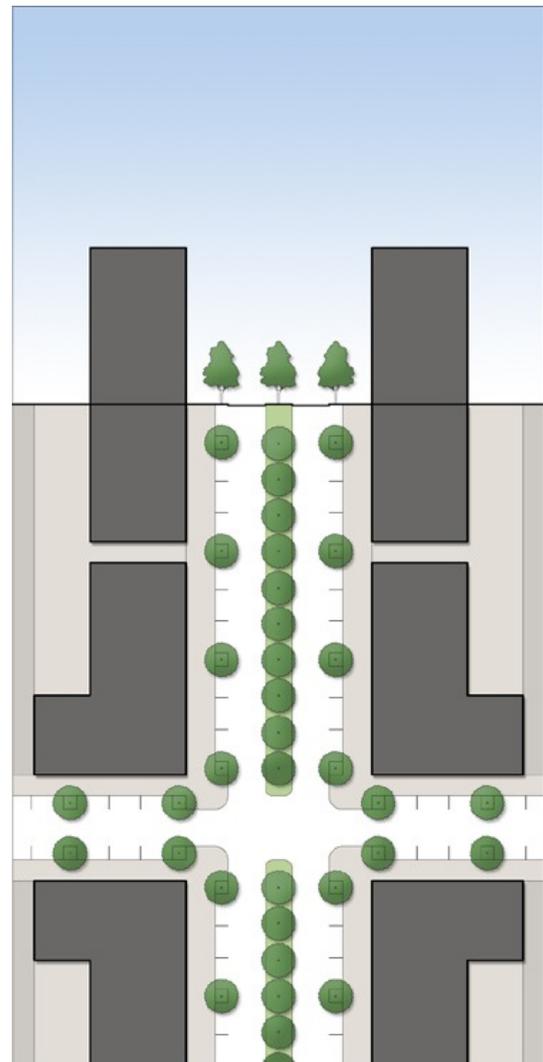


Imagen 3. Gráfica de la Zona Núcleo Urbano

**Artículo 10. Zona Urbana Central:** Es una zona con usos mixtos que abarcan comercios, oficinas, viviendas adosadas y edificios de apartamentos, permitidos y restringidos específicamente en la Tabla 1. Posee una red de calles interconectadas, con manzanas y cuadras de 400 metros lineales de perímetro máximo, con aceras pensadas para peatones y árboles urbanos espaciados regularmente. Los edificios se encuentran ubicados en el rostro frontal de las propiedades o muy cerca de este.

**Carácter general:** mezcla de comercios con edificaciones residenciales adosadas, edificios medianos de apartamentos, oficinas, edificios cívicos, presencia substancial de peatones.

**Disposición de edificaciones:** retiros cortos o no existentes; edificios orientados hacia la calle, con ventanas y puertas directamente relacionadas con el espacio público.

**Tipo de frente:** zaguanes, pórticos, vitrinas y galerías.

**Altura típica de edificaciones:** 1 a 3 niveles. Con posibilidad de superar la altura base/típica, hasta 11 niveles, según el Capítulo 6.

**Tipo de espacio público:** parques, plazoletas jardinizadas, plazas no permeables, arriates en centros de avenidas y bulevares. (ver imagen 4)

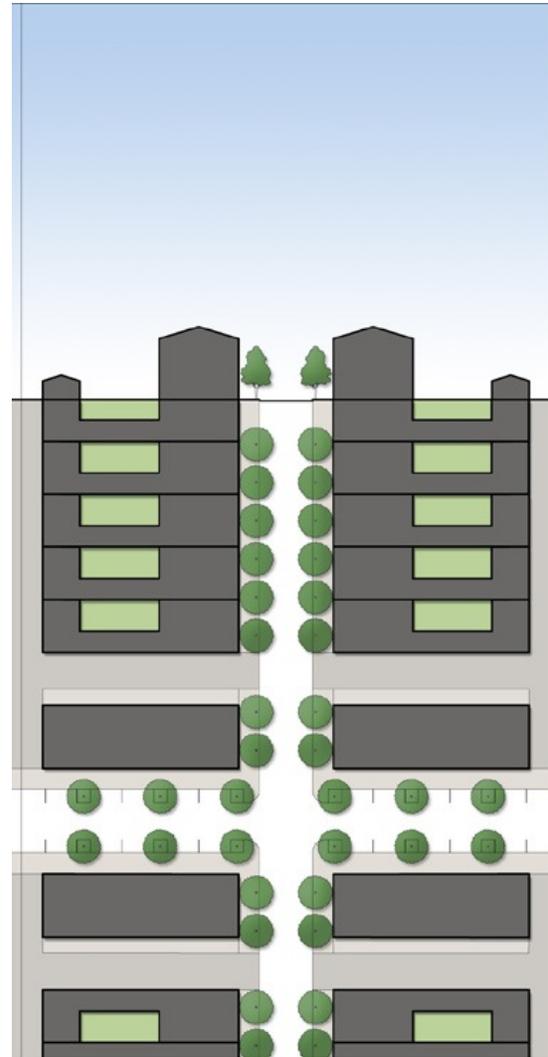


Imagen 4. Gráfica de la Zona Urbana Central

**Artículo 11. Zona Urbana General:** Es una zona que consiste en su mayoría de usos residenciales, aunque se permiten usos mixtos, que sigan lo permitido en la Tabla 1. Tabla de Usos de Suelo, especialmente cuando se combina comercio y vivienda en la misma propiedad. Las viviendas tienen un pequeño retiro frontal y los patios o jardines interiores son más amplios que en otras zonas más urbanas. Hay una amplia gama de tipologías de edificaciones, que va desde casas separadas a casas adosadas y edificios multifamiliares. Los retiros y la jardinería son variables. Posee una red de calles interconectadas, con aceras formales y árboles urbanos en cuadras de 500 metros lineales de perímetro máximo.

**Carácter general:** mezcla de tipos de edificaciones residenciales, que varía desde viviendas adosadas, casas de patio, hasta pequeños edificios de apartamentos, con actividad comercial dispersa, hay un balance entre la jardinería y las edificaciones. Cuenta con presencia de peatones permanente.

**Disposición de edificaciones:** retiros mínimos o nulos tanto en el frente como a los costados, con ventanas y puertas frente al espacio público.

**Tipo de frente:** escalinatas de ingreso y pórticos.

**Altura típica de edificaciones:** 1 a 2 niveles. Con posibilidad de superar la altura base/típica, hasta 5 niveles, según el Capítulo 6.

**Tipo de espacio público:** pequeños parques urbanos o plazoletas con jardines. (ver imagen 5)



Imagen 5. Gráfica de la Zona Urbana General

**Artículo 12. Zona SubUrbana:** La zona suburbana consiste de áreas residenciales, con presencia de usos mixtos de acuerdo a la Tabla 1, Tabla de Usos de Suelo. La jardinerización del espacio público es naturalista y las edificaciones cuentan con retiros en todos sus lados. Las manzanas o cuadras son de 600 metros lineales de perímetro máximo y las calles irregulares para acomodarse a la naturaleza del lugar.

**Carácter general:** frentes plantados con césped y jardines, que rodean las edificaciones residenciales unifamiliares.

**Disposición de edificaciones:** retiros profundos y variables tanto en el frente como a los lados.

**Tipo de frente:** verjas, muros bajos, porches y jardinerización naturalista.

**Altura típica de edificaciones:** 1 a 2 niveles, máximo.

**Tipo de espacio público:** parques naturales, vías verdes. (ver imagen 6)



Imagen 6. Gráfica de la Zona SubUrbana

**Artículo 13. Reserva Urbana:** La zona suburbana consiste de áreas residenciales con usos mixtos basados en la Tabla1, Tabla de usos de suelo. La jardinería del espacio público es naturalista y las edificaciones cuentan con retiros en todos sus lados. Las manzanas o cuadras no tienen restricción de tamaño y las calles irregulares para acomodarse a la naturaleza del lugar.

**Carácter general:** frentes plantados con césped y jardines que rodean las edificaciones residenciales unifamiliares.

**Disposición de edificaciones:** retiros profundos y variables tanto en el frente como a los lados.

**Tipo de frente:** verjas, muros bajos, porches y jardinería naturalista.

**Altura típica de edificaciones:** 1 a 2 niveles, máximo.

**Tipo de espacio público:** parques naturales, vías verdes. (ver imagen 7)

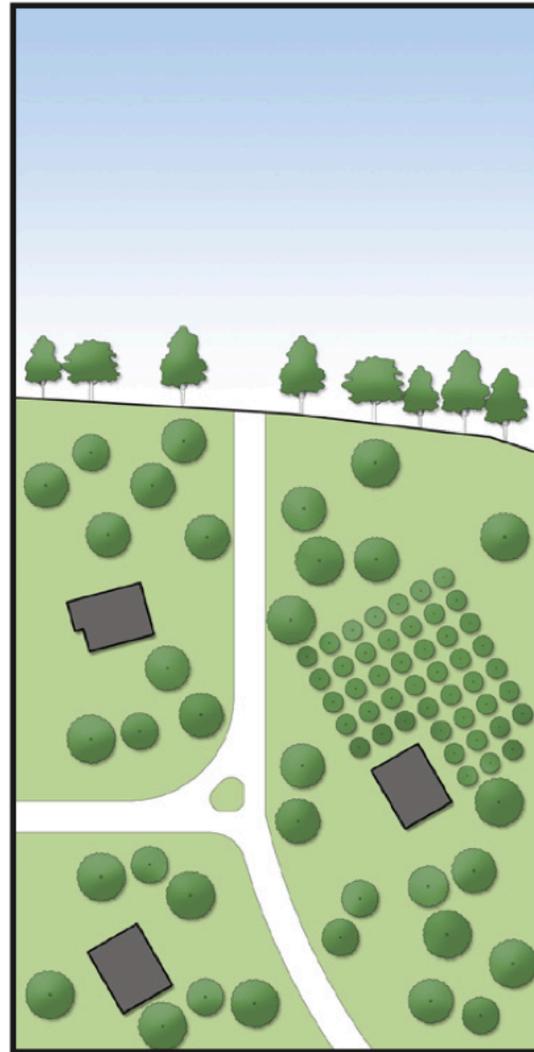


Imagen 7. Gráfica de la Zona de Reserva Urbana

**Artículo 14. Zona Natural:** Es una zona formada por sistemas naturales, ya que en ella pueden haber ríos, arroyos u otros cuerpos hídricos, áreas de vegetación o bosques. La topografía es irregular en forma de cerros, montañas o quebradas, por lo cual no se debe desarrollar asentamientos en estas zonas.

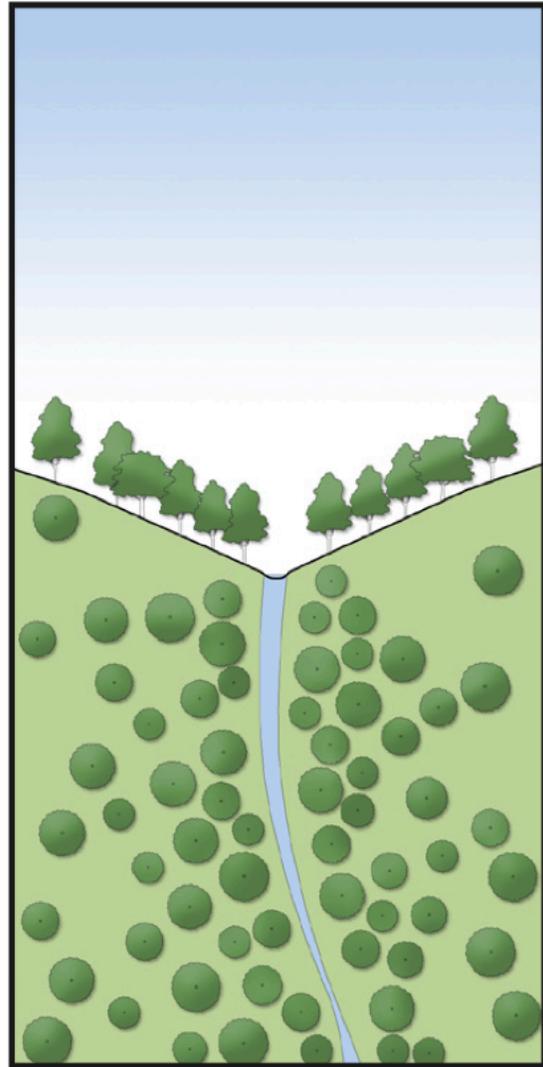
**Carácter general:** paisaje natural con pocos usos agrícolas.

**Disposición de edificaciones:** no aplica.

**Tipo de frente:** no aplica.

**Altura típica de edificaciones:** no aplica.

**Tipo de espacio público:** parques naturales, vías verdes. (ver imagen 8)



*Imagen 8. Gráfica de la Zona Natural*

### CAPÍTULO 3

#### ESTÁNDARES URBANISTICOS

##### Artículo 15. Configuración de Edificios.

**a. Especial:** Es una construcción que no está sujeta a una configuración o a una categoría específica. Puede utilizarse para construcciones de carácter cívico, que expresen las aspiraciones de sus instituciones. (ver imagen 9)

**b. Patio interior:** La construcción ocupa los límites del terreno mientras que internamente se definen uno o más patios privados y abiertos. Esta es una tipología urbana que define espacialmente la vía pública y genera patios interiores sumamente seguros y privados. Esta tipología ofrece la posibilidad de acomodar distintas actividades en un mismo edificio. Debido a su poca permeabilidad, la tipología también es apropiada para usos menos compatibles con vecindarios como talleres, hoteles, hospitales o colegios. (ver imagen 10)

**c. Patio o jardín posterior:** La construcción ocupa el frente del lote, dejando la parte posterior del lote como jardín o patio abierto. Esta es una tipología urbana que, al ubicarse al frente de los lotes logra crear una continuidad de fachadas, lo cuál define espacialmente la vía pública. Las elevaciones laterales de las edificaciones pueden ser articuladas con propósitos funcionales. (ver imagen 11)

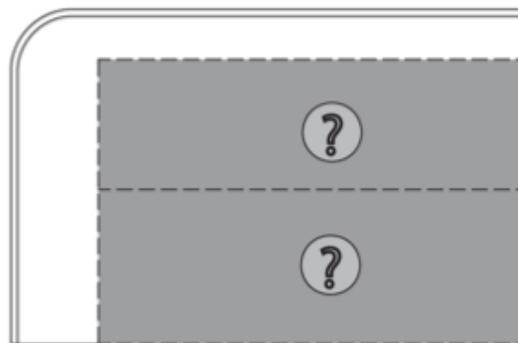


Imagen 9. Gráfica Configuración de Edificios Especial

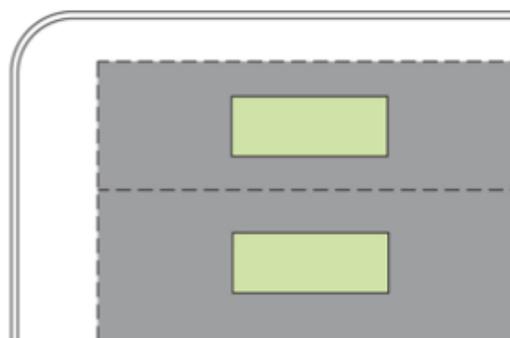


Imagen 10. Gráfica de Patio Interno

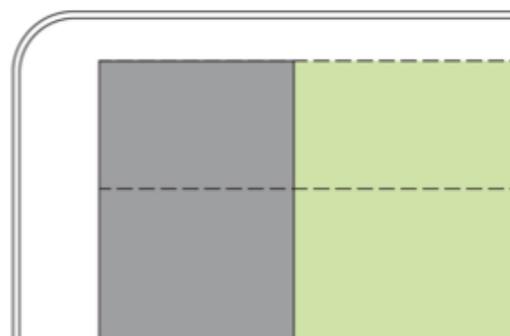


Imagen 11. Gráfica de Patio o Jardín Posterior

**d. Patio o jardín lateral:** La construcción ocupa primordialmente un lado del terreno, dejando un patio o jardín lateral entre la construcción y el terreno colindante. La otra colindancia puede contar con un retiro mínimo o nulo. El patio generado en el lateral puede utilizarse como lugar de estacionamiento o para uso exterior. Esta configuración permite una orientación climática efectiva en relación al sol o a la brisa, ya que genera edificios largos pero angostos, permitiendo buena iluminación y ventilación cruzada en todos los ambientes. (ver imagen 12)

metros del bordillo. Este tipo es conveniente para usos comerciales, oficinas o edificios cívicos. (ver imagen 14)

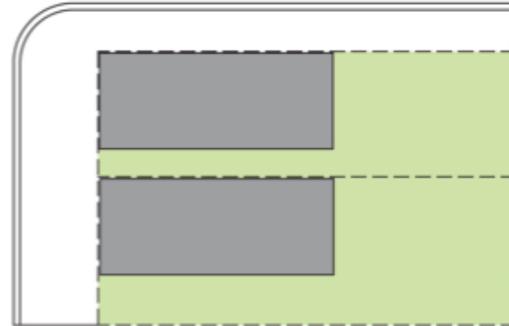


Imagen 12. Gráfica de Patio o Jardín Lateral

**e. Jardín perimetral:** La construcción ocupa el centro de la propiedad con retiros en todo el contorno que forman un jardín perimetral. El jardín frontal crea una continuidad visual con los jardines de propiedades adyacentes y éste se define al límite frontal de la propiedad por un cerramiento permeable en rejas o cercas de metal o madera, o un muro bajo de máximo 1 metro de altura en concreto o algún otro material similar. El jardín posterior y lateral debe asegurarse con muros o cercas para generar privacidad. Es probable contar con una edificación secundaria en el mismo terreno, ubicada en el jardín posterior. (ver imagen 13)

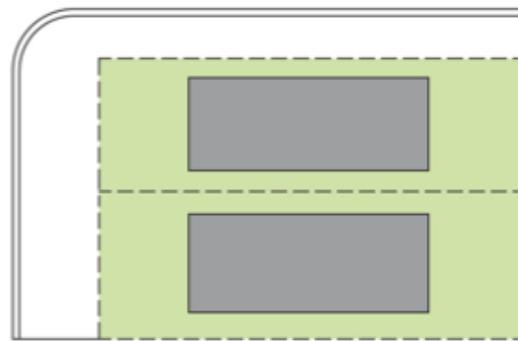


Imagen 13. Gráfica de Jardín Perimetral

## Artículo 16. Tipo de Frentes de Edificaciones.

**a. Voladizo:** La fachada frontal se encuentra alineada directamente sobre el límite frontal de la propiedad, con ingreso peatonal a nivel de la banqueta. Es un elemento ligero que se proyecta de manera perpendicular y horizontal desde la fachada frontal para cubrir parte de la banqueta frontal. Este no debe ser menor a 1 metro de profundidad y puede cubrir la totalidad del ancho de la acera, hasta 0.5

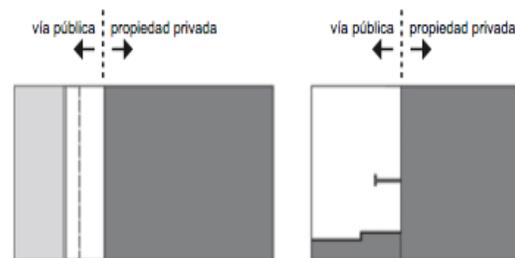


Imagen 14. Gráfica de Voladizo.

**b. Galería:** La fachada frontal se encuentra alineada muy cerca del límite frontal de la propiedad o directamente sobre este, con ingreso peatonal a nivel de la banqueta. La galería se extiende de la fachada frontal con una cubierta liviana soportada por columnas que cubren parte de la banqueta frontal. La galería no debe ser menor de 2 metros de profundidad y puede cubrir la totalidad del ancho de la acera, hasta 0.5 metros del bordillo. Este tipo es conveniente para usos comerciales. (ver imagen 15)

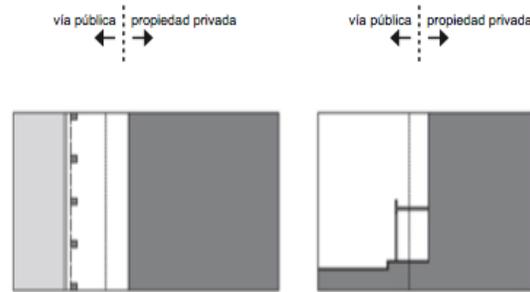


imagen 15. Gráfica de Galería

**c. Vitrina y toldo:** La fachada frontal se encuentra alineada muy cerca del límite frontal de la propiedad o directamente sobre este, con ingreso peatonal a nivel de la banqueta. El primer nivel cuenta con vitrinas amplias y transparentes, así como con toldos que se proyectan desde la fachada con el fin de proteger a los peatones del sol y la lluvia, hasta 0.50 metros antes del bordillo. Este tipo es conveniente para usos comerciales. (ver imagen 16)

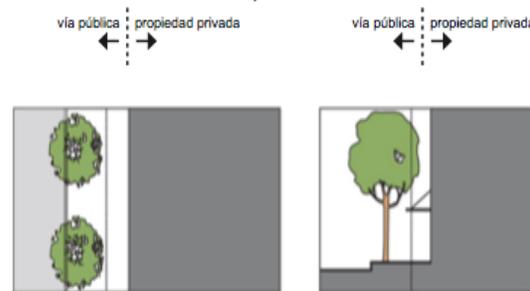


Imagen 16. Gráfica de Vitrina y toldo.

**d. Escalinata de ingreso:** La fachada frontal se encuentra alineada muy cerca del límite frontal de la propiedad y el primer piso se encuentra elevado sobre el nivel de la banqueta para asegurar la privacidad del espacio interior del edificio. La escalinata cuenta con un descanso antes de ingresar al edificio, el cuál puede estar cubierto o descubierto. Se recomienda usar este tipo en edificios que cuentan con uso residencial en el primer piso. (ver imagen 17)

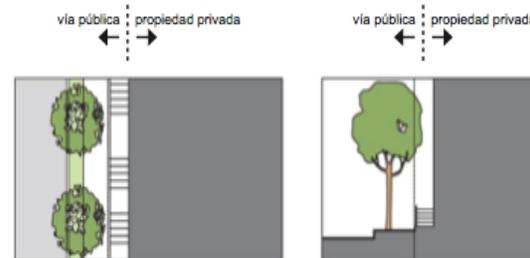


Imagen 17. Gráfica de Escalinata de Ingreso.

**e. Patio frontal:** Parte de la fachada frontal se encuentra alineada muy cerca del límite frontal de la propiedad y una porción se retira para generar un espacio abierto entre la calle y el ingreso a un edificio. El patio que se genera puede utilizarse para colocar cafés al aire libre. El patio puede contar con árboles para generar sombra. (ver imagen 18)

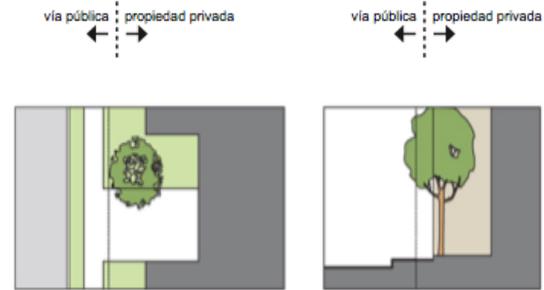


imagen 18. Gráfica de Patio Frontal

**f. Terraza elevada:** Una terraza se proyecta de la fachada frontal de un edificio y se eleva sobre la banqueta con el fin de crear una separación entre el nivel de la calle y el espacio interior de un edificio. También puede contar con una parte que se ubica por debajo del nivel de la acera, con fin de crear acceso a un sótano o medio sótano. La terraza elevada se convierte en un lugar conveniente para instalar cafés al aire libre. (ver imagen 19)

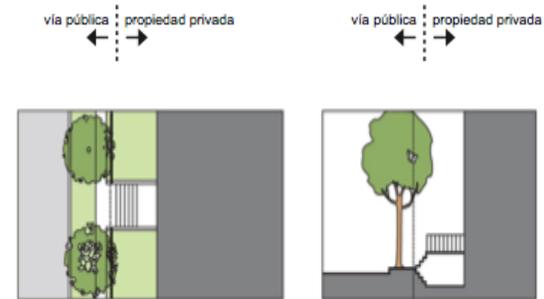


Imagen 19. Gráfica de Terraza Elevada

**g. Pórtico y cerca:** El pórtico se proyecta desde la fachada frontal de un edificio hacia el límite frontal de una propiedad y marca el ingreso a un edificio, sirviendo de antesala entre la vía pública y el espacio privado en el interior de este. Una cerca en el límite frontal de la propiedad define la propiedad privada y el patio o jardín frontal. Los pórticos no deben de tener menos de 1.50 metros de profundidad. (ver imagen 20)

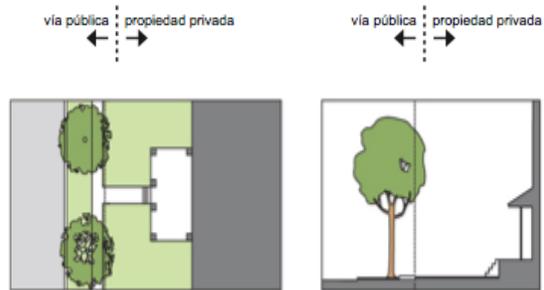


Imagen 20. Gráfica de Pórtico y Cerca

**h. Jardín frontal abierto:** Se genera un jardín en el área entre la fachada frontal de un edificio y el límite frontal de la propiedad. Éste permanece sin cerca y genera un espacio visualmente continuo con los jardines de las propiedades adyacentes. El retiro frontal de las edificaciones es profundo, lo cuál genera una zona de amortiguamiento entre la vía pública y el edificio. (ver imagen 21)

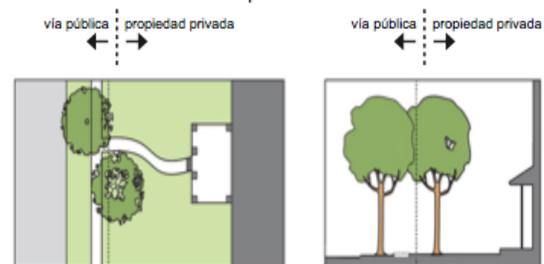
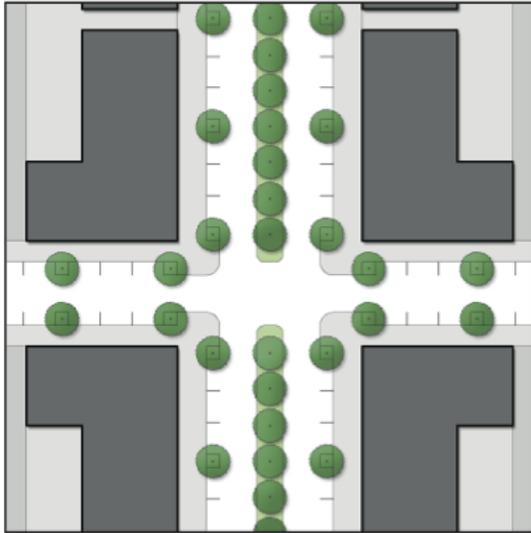


Imagen 21. Gráfica de Jardín Frontal Abierto

## Artículo 17. Parámetros Urbanísticos de las Edificaciones en el Núcleo Urbano.

### NUCLEO URBANO

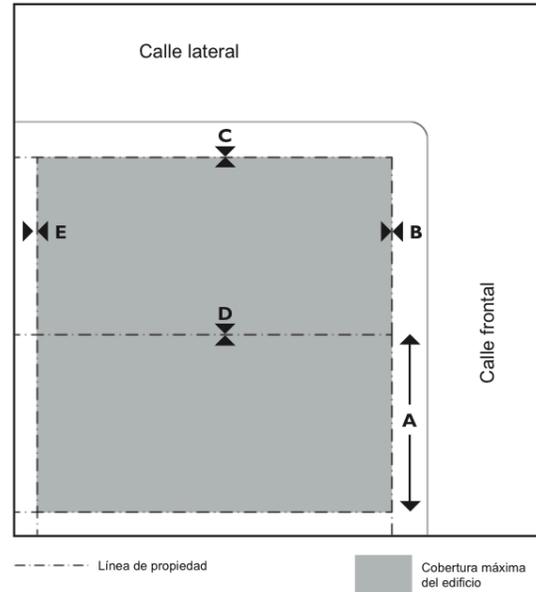


#### 1. USOS GENERALES

Residencial	Permitido
Alojamiento	Permitido
Oficina	Permitido
Comercial	Permitido

#### 2. CONFIGURACIÓN DEL EDIFICIO

Patio interior	Permitido
Patio o jardín posterior	Permitido
Patio lateral	No permitido
Jardín perimetral	No permitido



#### 3. MANZANAS

Perímetro de manzanas	400 Mts. Máx.
-----------------------	---------------

#### 4. OCUPACIÓN DEL LOTE

Superficie del lote	360 Mts2. Mín. 10,000 Mts. Máx.
---------------------	------------------------------------

A Ancho del lote	15 Mts. Mín.
------------------	--------------

Porcentaje de cobertura	100% Máx.
-------------------------	-----------

#### 5. DISPOSICIÓN DEL EDIFICIO

B Retiro frontal (calle frontal)	0 Mts. Máx..
----------------------------------	--------------

C Retiro frontal (calle lateral)	0 Mts. Máx.
----------------------------------	-------------

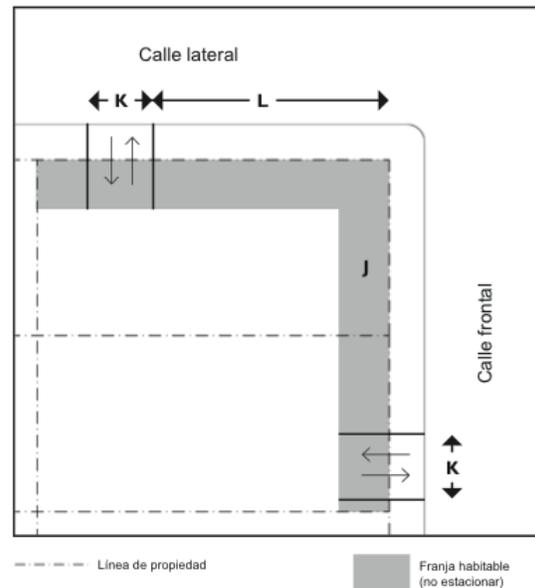
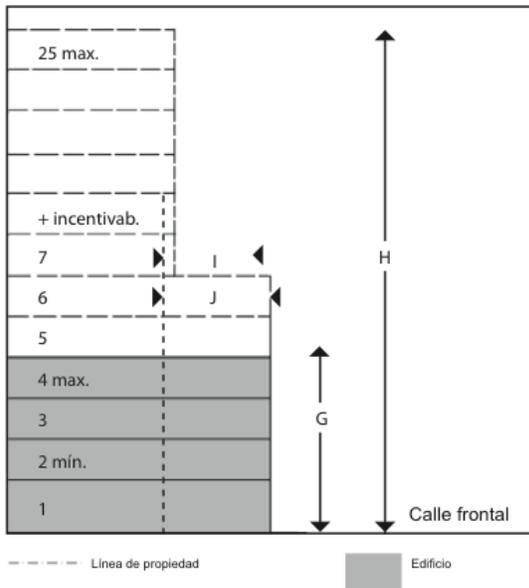
D Retiro lateral	0 Mts. Mín.
------------------	-------------

E Retiro posterior	0 Mts. Mín.
--------------------	-------------

F Retiro posterior edificación secundaria	No aplica
---	-----------

#### Notas:

- Un mínimo del 70% de la fachada debe estar alineada con el límite frontal de la propiedad



### 6. ALTURA DEL EDIFICIO

G	Altura base/típica	4 Niveles
H	Altura según cumplimiento proyecto	25 Niveles
I	Retiro colindancias (arriba de 4 niveles)	3 Mts. Mín.
J	Franja habitable (frente vía pública)	5 Mts. Mín.

### 7. TIPO DE FRENTE DEL EDIFICIO

Voladizo	Permitido
Galería	Permitido
Vitrina y toldo	Permitido
Escalinata de ingreso	Permitido
Patio frontal	Permitido
Terraza elevada	No permitido
Pórtico y cerca	No permitido
Jardín frontal abierto	No permitido

### 8. UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

Subterráneo	Permitido
Fuera del lote	Permitido
Posterior (en edificio)	Permitido
Posterior (en superficie)	Permitido
Frontal (en superficie)	No permitido

### 9. INGRESO A ESTACIONAMIENTO

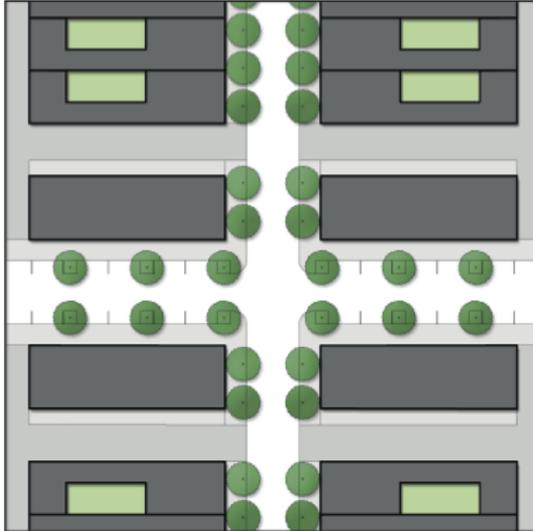
K	Ancho de ingreso vehicular	12 Mts. Máx.
L	Distancia de esquina	10 Mts. Mín.

#### Notas:

- En terrenos de esquina, el ingreso al estacionamiento debe de estar ubicado sobre la calle lateral (secundaria), no la calle frontal (principal).
- Los ingresos a estacionamientos deben de colocarse en un callejón trasero, si este existe.
- Los estacionamientos subterráneos pueden ocupar el 100% del lote y no necesitan de una "franja habitable". La "franja habitable" aplica a partir del primer nivel.

## Artículo 18. Parámetros urbanísticos de las Edificaciones en la Zona Urbano Central

### ZONA URBANA CENTRAL

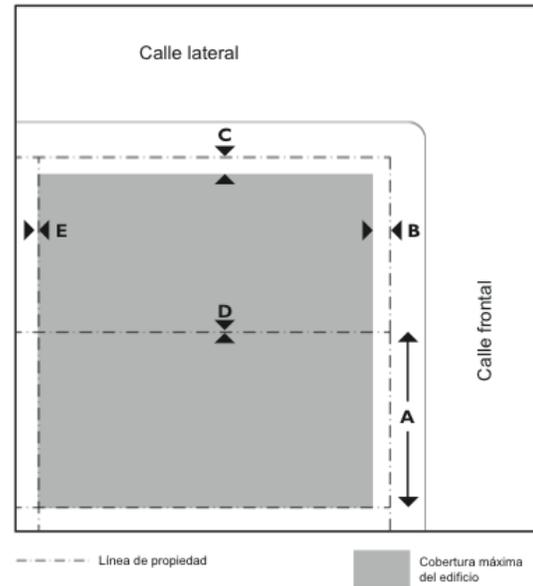


#### 1. USOS GENERALES

Residencial	Permitido
Alojamiento	Permitido
Oficina	Permitido
Comercial	Permitido

#### 2. CONFIGURACIÓN DEL EDIFICIO

Patio interior	Permitido
Patio o jardín posterior	Permitido
Patio lateral	Permitido
Jardín perimetral	No permitido



#### 3. MANZANAS

Perímetro de manzanas	400 Mts. Máx.
-----------------------	---------------

#### 4. OCUPACIÓN DEL LOTE

Superficie del lote	250 Mts. Mín.
	8,000 Mts. Máx.

<b>A</b>	Ancho del lote	10 Mts. Mín.
----------	----------------	--------------

	Porcentaje de cobertura	85% Máx.
--	-------------------------	----------

#### 5. DISPOSICIÓN DEL EDIFICIO

<b>B</b>	Retiro frontal (calle frontal)	2 Mts. Máx.
----------	--------------------------------	-------------

<b>C</b>	Retiro frontal (calle lateral)	2 Mts. Máx.
----------	--------------------------------	-------------

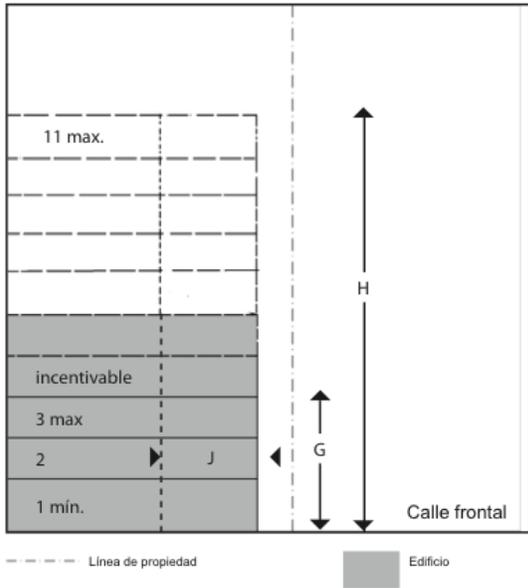
<b>D</b>	Retiro lateral	0 Mts. Mín.
----------	----------------	-------------

<b>E</b>	Retiro posterior	0 Mts. Mín.
----------	------------------	-------------

<b>F</b>	Retiro posterior edificación secundaria	No aplica
----------	---	-----------

#### Notas:

- Un mínimo del 65% de la fachada debe estar alineada con el retiro frontal de la propiedad

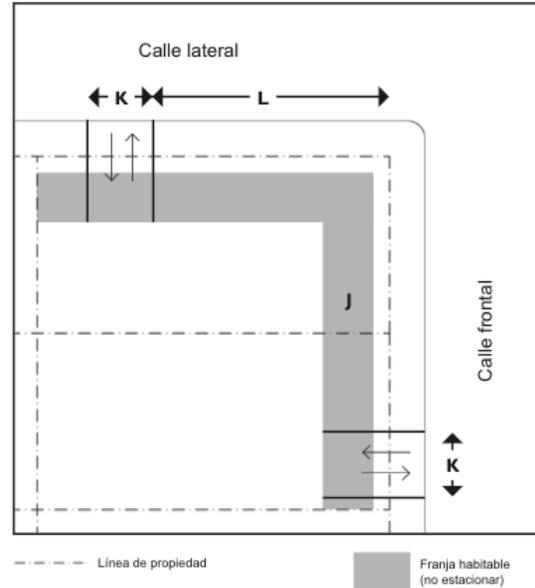


### 6. ALTURA DEL EDIFICIO

G	Altura base\typica	3 Niveles
H	Altura segun cumplimiento proyecto	11 Niveles
I	Retiro colindancias	No aplica
J	Franja habitable (frente vía pública)	5 Mts. Mín.

### 7. TIPO DE FRENTE DEL EDIFICIO

Voladizo	No permitido
Galería	Permitido
Vitrina y toldo	Permitido
Escalinata de ingreso	Permitido
Patio frontal	Permitido
Terraza elevada	Permitido
Pórtico y cerca	No permitido
Jardín frontal abierto	No permitido



### 8. UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

Subterráneo	Permitido
Fuera del lote	Permitido
Posterior (en edificio)	Permitido
Posterior (en superficie)	Permitido
Frontal (en superficie)	No permitido

### 9. INGRESO A ESTACIONAMIENTO

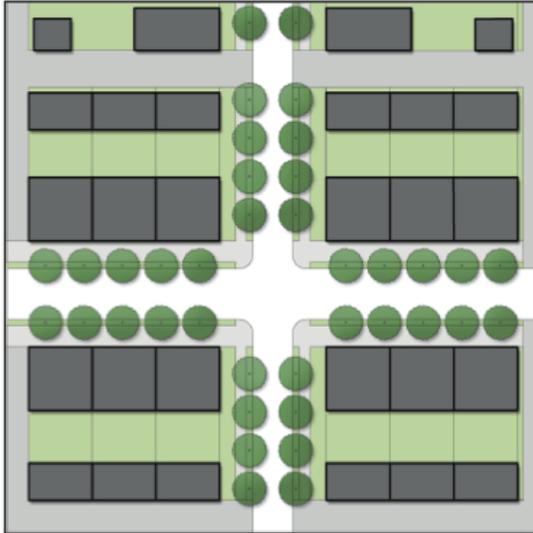
K	Ancho de ingreso vehicular	9 Mts. Máx.
L	Distancia de esquina	10 Mts. Mín.

#### Notas:

- En terrenos de esquina, el ingreso al estacionamiento debe de estar ubicado sobre la calle lateral (secundaria), no la calle frontal (principal).
- Los ingresos a estacionamientos deben de colocarse en un callejón trasero, si este existe.
- Los estacionamientos subterráneos pueden ocupar el 85% del lote y no necesitan de una "franja habitable". La "franja habitable" aplica a partir del primer nivel.

## Artículo 19. Parámetros Urbanísticos para Edificaciones en la Zona Urbana General.

### ZONA URBANA GENERAL

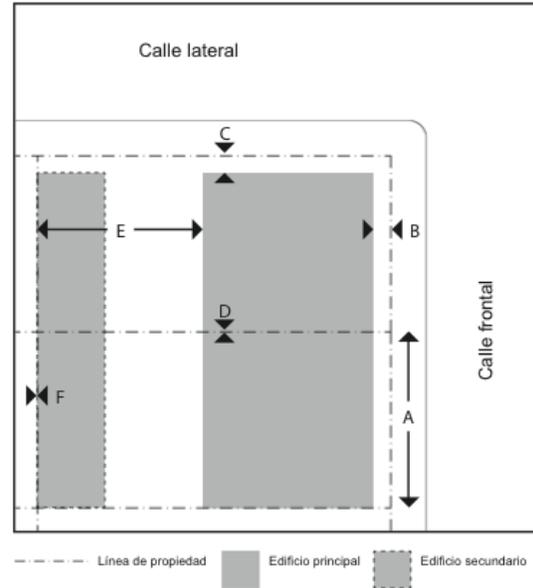


#### 1. USOS GENERALES

Residencial	Permitido
Alojamiento	Condicionado
Oficina	Condicionado
Comercial	Condicionado

#### 2. CONFIGURACIÓN DEL EDIFICIO

Patio interior	No permitido
Patio o jardín posterior	Permitido
Patio lateral	Permitido
Jardín perimetral	Permitido



#### 3. MANZANAS

Perímetro de manzanas 500 Mts. Máx.

#### 4. OCUPACIÓN DEL LOTE

Superficie del lote 150 Mts. Mín.

6,000 Mts. Máx.

A Ancho del lote 8 Mts. Mín.

Porcentaje de cobertura 70% Máx.

#### 5. DISPOSICIÓN DEL EDIFICIO

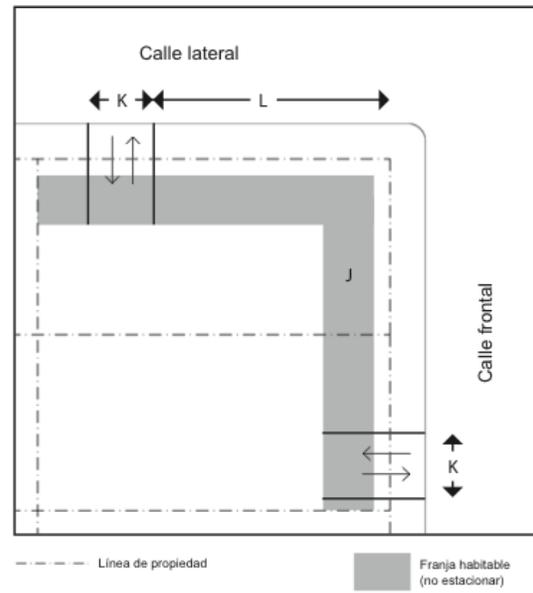
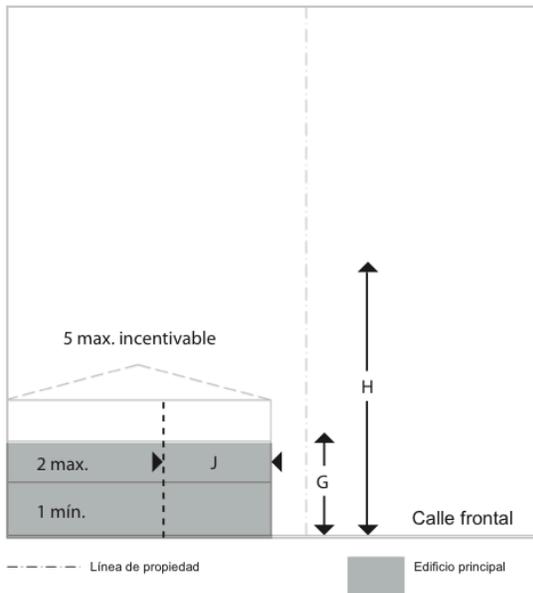
B Retiro frontal (calle frontal) 2 Mts. Máx.

C Retiro frontal (calle lateral) 2 Mts. Máx.

D Retiro lateral 0 Mts. Mín.

E Retiro posterior edificio principal 3 Mts. Mín.

F Retiro posterior edificación secundaria 0 Mts. Mín.



## 6. ALTURA DEL EDIFICIO

G	Altura base/típica	2 Niveles
H	Altura según cumplimiento proyecto	5 Niveles
I	Altura edificio secundario	2 Niveles Máx.
J	Franja habitable (frente vía pública)	5 Mts. Mín.

## 7. TIPO DE FRENTE DEL EDIFICIO

Voladizo	No permitido
Galería	No permitido
Vitrina y toldo	Permitido
Escalinata de ingreso	Permitido
Patio frontal	Permitido
Terraza elevada	Permitido
Pórtico y cerca	Permitido
Jardín frontal abierto	No permitido

## 8. UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

Subterráneo	Condicionado
Fuera del lote	No permitido
Posterior (en edificio)	Permitido
Posterior (en superficie)	Permitido
Frontal (en superficie)	Condicionado

## 9. INGRESO A ESTACIONAMIENTO

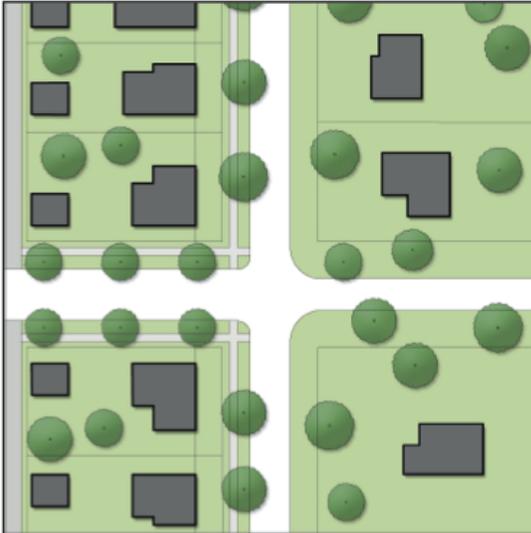
K	Ancho de ingreso vehicular	6 Mts. Máx.
L	Distancia de esquina	12 Mts. Mín.

### Notas:

- En terrenos de esquina, el ingreso al estacionamiento debe de estar ubicado sobre la calle lateral (secundaria), no la calle frontal (principal).
- Preferiblemente, los ingresos a estacionamientos deben de colocarse en un callejón trasero (si este existe).
- Los estacionamientos subterráneos están condicionados a no ocupar más del 70% del lote.
- Los estacionamientos frontales en superficie están condicionados a no tener un ancho mayor a 6 metros y solo se pueden utilizar en viviendas unifamiliares.

## Artículo 20. Parámetros Urbanísticos de las Edificaciones en la Zona Suburbana.

### ZONA SUBURBANA

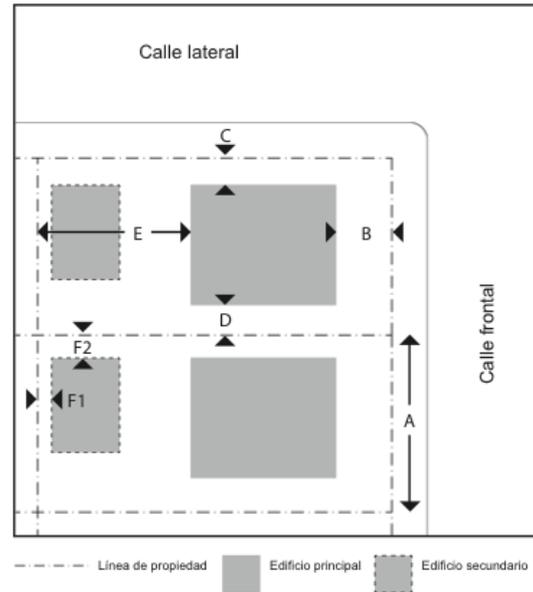


#### 1. USOS GENERALES

Residencial	Permitido
Alojamiento	Condicionado
Oficina	Condicionado
Comercial	Condicionado

#### 2. CONFIGURACIÓN DEL EDIFICIO

Patio interior	No permitido
Patio o jardín posterior	No permitido
Patio lateral	No permitido
Jardín perimetral	Permitido



#### 3. MANZANAS

Perímetro de manzanas 600 Mts. Máx.

#### 4. OCUPACIÓN DEL LOTE

Superficie del lote 1,000 Mts. Mín.

No aplica máximo

A Ancho del lote 15 Mts. Mín.

Porcentaje de cobertura 60% Máx.

#### 5. DISPOSICIÓN DEL EDIFICIO

B Retiro frontal (calle frontal) 5 Mts. Mín.

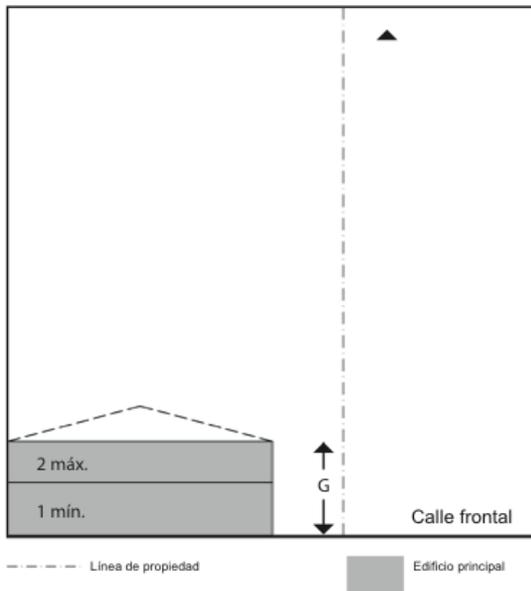
C Retiro frontal (calle lateral) 3 Mts. Mín.

D Retiro lateral 1.5 Mts. Mín.

E Retiro posterior edificio principal 5 Mts. Mín.

F1 Retiro posterior edificación secundaria 1 Mts. Mín.

F2 Retiro lateral edificación secundaria 1.5 Mts. Mín.

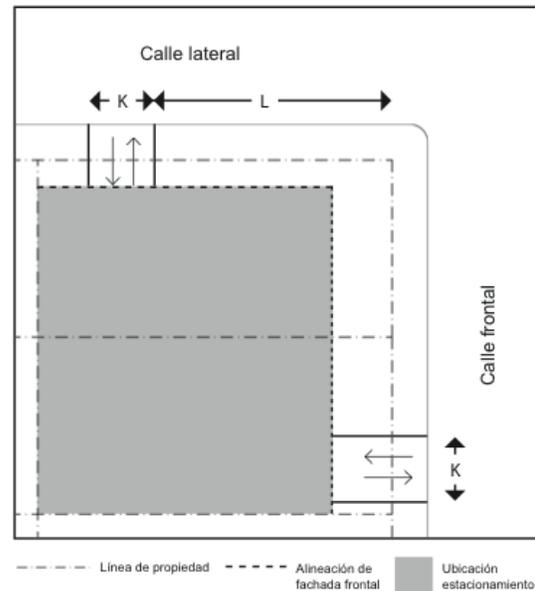


## 6. ALTURA DEL EDIFICIO

G	Altura base	2 Niveles
H	Altura ampliada	No aplica
I	Altura edificio secundario	2 Niveles Máx.
J	Franja habitable (frente vía pública)	No aplica

## 7. TIPO DE FRENTE DEL EDIFICIO

Voladizo	No permitido
Galería	No permitido
Vitrina y toldo	No permitido
Escalinata de ingreso	No permitido
Patio frontal	Permitido
Terraza elevada	Permitido
Pórtico y cerca	Permitido
Jardín frontal abierto	Permitido



## 8. UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

Subterráneo	No permitido
Fuera del lote	No permitido
Posterior (en edificio)	Permitido
Posterior (en superficie)	Permitido
Frontal (en superficie)	Condicionado

## 9. INGRESO A ESTACIONAMIENTO

K	Ancho de ingreso vehicular	3.5 Mts. Máx.
L	Distancia de esquina	12 Mts. Mín.

### Notas:

- En terrenos de esquina, el ingreso al estacionamiento debe de estar ubicado sobre la calle lateral (secundaria), no la calle frontal (principal).
- Preferiblemente, los ingresos a estacionamientos deben de colocarse en un callejón trasero (si este existe).
- Los estacionamientos frontales en superficie están condicionados a no tener un ancho mayor a 6 metros y solo se pueden utilizar en viviendas unifamiliares, colocándolos de manera alineada con la fachada o atrás de ésta.

## Artículo 21. Estándares Urbanísticos del Espacio Público.

**a. Plaza o parque:** es un espacio abierto formal previsto para fines cívicos y actividades comerciales. Una plaza debe ser definida espacialmente por los frentes de las edificaciones que la rodean y suele contar con la presencia en su alrededor de uno o más edificios cívicos, como iglesias, edificios comunitarios o gubernamentales. Su paisaje consiste de áreas pavimentadas y ocasionalmente contiene jardines y árboles dispuestos de manera formal a su alrededor. Las plazas suelen estar ubicadas en la intersección de vías principales, usualmente son el centro de un vecindario o ciudad. Su tamaño mínimo debe ser de un cuarto de manzana y el máximo 2 manzanas. Y adecuarse a lo que estipula la Ley de Planificación Urbana. (ver imagen 22)

**b. Plazoleta:** es un espacio abierto previsto para recreación no estructurada y fines cívicos. Una plazoleta esta definida parcialmente por los frentes de edificaciones que le rodean. Su paisaje consiste de áreas pavimentadas, con adoquines o otros materiales apropiados, áreas con jardines y árboles dispuestos de una manera formal. Su tamaño suele ser compacto, no mayor a media manzana. Es un lugar ideal para colocar cafés al aire libre. Y debe adecuarse a lo que estipula la Ley de Planificación Urbana. (ver imagen 23)

**c. Área de juegos infantiles:** es un espacio abierto diseñado y equipado para la recreación y juego de los niños. Debe de estar cercado. Las áreas de juegos deben estar distribuidas en un vecindario y se pueden colocar adentro de una manzana, pero

también pueden estar adentro de parques urbanos. No hay un tamaño mínimo para estos. En ciertos vecindarios, pueden contar con pequeñas canchas de futbol o basquetbol para poder ofrecer oportunidades de recreación a adolescentes también. Y debe adecuarse a lo que estipula la Ley de Planificación Urbana. (ver imagen 24)

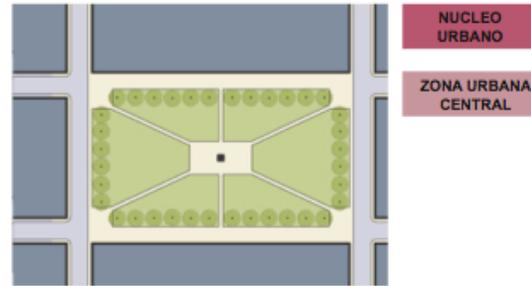


Imagen 22. Gráfica de Plaza o Parque

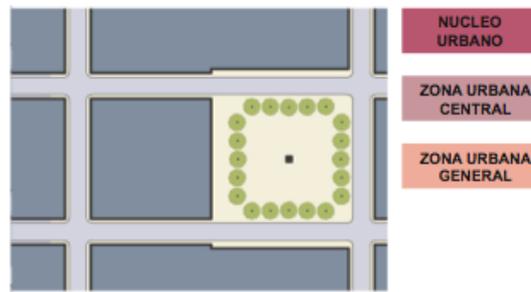


Imagen 23. Gráfica de Plazoleta



Imagen 24. Gráfica de Área de Juegos Infantiles.

**d. Parque urbano:** es un espacio abierto previsto para recreación tanto estructurada como no estructurada. Un parque urbano puede estar definido por elementos paisajísticos y no necesariamente por los frentes de edificaciones. Su paisaje consiste de césped y árboles, dispuestos de una manera naturalista en el interior, pero de manera formal para marcar los bordes y veredas que lo atraviesen. Su tamaño mínimo recomendado debe ser de un cuarto de manzana. Debe contar con áreas recreativas y deportivas, como canchas de juegos, pistas para correr; contar con mobiliario urbano como quioscos, iluminación con faroles en las áreas peatonales y postes en las canchas deportivas y bancas dispersas a lo largo de aceras y veredas, según se disponga en la Ley de Planificación Urbana. (ver imagen 25)

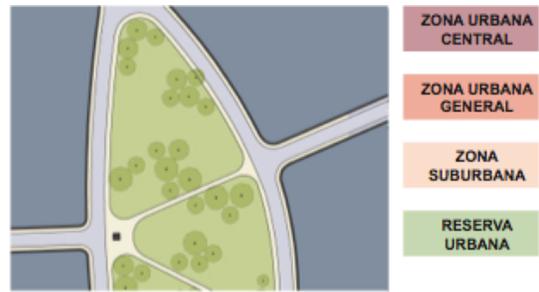


Imagen 25. Gráfica de Parque Urbano

**e. Parque natural:** es una área natural adyacente a un área urbana prevista para recreación no estructurada. Un parque no tiene que estar definido necesariamente por los frentes de edificios colindantes. Su paisaje consiste de veredas naturales, prados, áreas boscosas, lagunas y pabellones techados, todo dispuesto de una manera naturalista. Los parques naturales pueden ser lineales, siguiendo las trayectorias de corredores naturales, como ríos o barrancos. Su tamaño debe de ser preferiblemente mayor a 4 manzanas de extensión. Y debe adecuarse a lo que estipula la Ley de Planificación Urbana. (ver imagen 26)



Imagen 26. Gráfica de Parque Natural

## CAPÍTULO 4

### USOS DE SUELO PARA EL AREA CENTRAL DEL CANTÓN DE CURRIDABAT

**Artículo 22.** Todas las propiedades que se encuentran ubicadas en el Área Central de Curridabat, definidas en la Imagen 1, Mapa del Plan Regulador del Área Central, deberán sujetarse a los usos de suelo establecidos en el Artículo 26.

**Artículo 23.** Es requisito indispensable para los propietarios o desarrolladores realizar el trámite de Uso de Suelo previo al trámite de patentes o permisos de construcción, ampliación, remodelación o reconstrucción.

**Artículo 24.** El uso de suelo tiene vigencia de un año natural.

**Artículo 25.** Aquel uso que no se encuentra en la Tabla 1, Tabla de usos de suelo para el Área Central de Curridabat, será analizado y valorado por la Dirección de Desarrollo y Control Urbano, la Dirección Jurídica y el Departamento de Patentes de la Municipalidad de Curridabat y resolverán en conjunto si se aprueba o no el uso solicitado.

**Artículo 26.** Los usos de suelo se clasifican en usos permitidos y usos no permitidos, y se describen específicamente en la Tabla 1, Tabla de Usos de Suelo para el Área Central de Curridabat. (ver tabla 1).

## TABLA DE USOS DE SUELO PARA EL AREA CENTRAL DE CURRIDABAT

USO GENERAL	USO DETALLADO	ZONAS		
		NUCLEO URBANO	URBANA CENTRAL	URBANA GENERAL
BODEGA	Bodegas de materiales inocuos (menor a 300 m2)	permitido	permitido	no permitido
	Bodegas de materiales no inocuos, de contenedores, depósitos, bodega de menaje	permitido	no permitido	no permitido
	Bodegas de reciclaje de materiales inocuos, cementerio de chatarra, hueseras, cementerio de vehículos	no permitido	no permitido	no permitido
COMERCIO	Acuarios	permitido	permitido	no permitido
	Boticas, farmacias	permitido	permitido	permitido
	Cafeterías	permitido	permitido	permitido
	Cristalerías	permitido	permitido	permitido
	Floristerías y viveros	permitido	permitido	no permitido
	Heladerías, refresquerías y golosinas	permitido	permitido	permitido
	Librerías, revistas, periódicos	permitido	permitido	permitido
	Ópticas	permitido	permitido	no permitido
	Panaderías pequeñas, pastelerías y reposterías	permitido	permitido	permitido
	Pasamanerías	permitido	permitido	permitido
	Puestos de venta de golosinas	permitido	permitido	permitido
	Pulperías	permitido	permitido	permitido
	Sastrería y costura	permitido	permitido	permitido
	Tiendas, bazares	permitido	permitido	permitido
	Verdulerías	permitido	permitido	permitido
	Joyerías, bisutería y alhajas	permitido	permitido	permitido
	Zapaterías	permitido	permitido	permitido
	Carnicerías y pescaderías hasta 50 m2	permitido	permitido	permitido
	Ferreterías	permitido	no permitido	no permitido
	Fotocopiadoras y fax	permitido	permitido	permitido
	Licoreras	permitido	permitido	no permitido
	Mueblerías, carpintería (taller artesanal)	permitido	no permitido	no permitido
	Servicios de internet	permitido	permitido	permitido
	Tiendas de equipo de cómputo	permitido	permitido	no permitido
	Venta de artesanías	permitido	permitido	permitido
	Venta de equipos de oficina	permitido	permitido	no permitido
	Almacén de artículos para el hogar	permitido	permitido	no permitido
	Centros comerciales	permitido	permitido	no permitido
Depósitos de materiales pequeño	permitido	no permitido	no permitido	
Restaurantes	permitido	permitido	no permitido	
Soda mediana	permitido	permitido	permitido	

	Soda pequeña < 150 m2	permitido	permitido	permitido
	Supermercados	permitido	permitido	no permitido
	Ventas de vehículos	permitido	no permitido	no permitido
COMUNIDAD	Parques Urbanos	permitido	permitido	permitido
	Plazoleta	permitido	permitido	permitido
	Plazas	permitido	permitido	no permitido
	juegos infantiles	permitido	permitido	permitido
	Salones Comunes y multiusos	permitido	permitido	permitido
	Sitios para Monumentos e hitos	permitido	permitido	permitido
CULTURA	Auditorio	permitido	no permitido	no permitido
	Biblioteca	permitido	permitido	permitido
	Recinto para conciertos	permitido	no permitido	no permitido
	Kiosco de información	permitido	permitido	no permitido
	Museo	permitido	permitido	no permitido
	Sala de exhibiciones / exposiciones	permitido	permitido	no permitido
	Teatros	permitido	no permitido	no permitido
DEPORTE	Campos de Golf	permitido	no permitido	no permitido
	Estadios	permitido	no permitido	no permitido
	Gimnasios y academias deportivas	permitido	permitido	no permitido
	Pistas de carreras vehicular	no permitido	no permitido	no permitido
	Polideportivos, plazas, canchas	permitido	permitido	no permitido
EDUCACION (menos de 300 alumnos)	Academia pequeña	permitido	permitido	no permitido
	Centro técnico pequeño	permitido	permitido	no permitido
	Dirección 1 (de 51 a 180 alumnos)	permitido	permitido	no permitido
	Dirección 2 (de 181 a 300 alumnos)	permitido	no permitido	no permitido
	Escuela y centro de artes pequeño	permitido	permitido	permitido
	Guardería pequeña	permitido	permitido	permitido
	Unidocente (de 1 a 50 alumnos)	permitido	permitido	permitido
EDUCACION (de 300 a 900 alumnos)	Academia mediana	permitido	permitido	no permitido
	Centro Educación Superior pequeño	permitido	permitido	no permitido
	Centro Enseñanza Especial	permitido	permitido	permitido
	Centro técnico mediano	permitido	permitido	no permitido
	Dirección 3 (de 301 a 600 alumnos)	permitido	no permitido	no permitido
	Dirección 4 (de 601 a 900 alumnos)	permitido	no permitido	no permitido
	Escuela de Artesanías y/o manualidades	permitido	permitido	permitido
	Escuela y centro de artes mediano	permitido	permitido	no permitido
EDUCACION (más de 900 alumnos)	Academia grande	permitido	no permitido	no permitido
	centro de educación superior grande	permitido	no permitido	no permitido
	Centro de educación superior mediano	permitido	no permitido	no permitido
	Centro de Investigación	permitido	permitido	no permitido
	Centro técnico grande	permitido	no permitido	no permitido
	Dirección 5 (mas de 900 alumnos)	permitido	no permitido	no permitido

	Escuela y Centro de artes grande	permitido	no permitido	no permitido
HABITACIÓN	Condominio	permitido	permitido	permitido
	Multifamiliar	permitido	permitido	permitido
	Vivienda unifamiliar	permitido	permitido	permitido
INDUSTRIA	Industria, fabricas y bodegas industriales de todo tipo	no permitido	no permitido	no permitido
PROTECCIÓN AMBIENTAL	Parque público (parque ambiental)	permitido	permitido	permitido
	Zonas protegidas	no permitido	no permitido	no permitido
RECREACION	Áreas de recreación comunal y áreas verdes	permitido	permitido	permitido
	Balneario	no permitido	permitido	permitido
	Boliches	permitido	permitido	no permitido
	Cines	permitido	no permitido	no permitido
	Club Campestre	permitido	permitido	no permitido
	Club social	permitido	permitido	no permitido
	Juegos de video	permitido	permitido	no permitido
	Parque de Diversiones	permitido	no permitido	no permitido
	Parque de multiusos	permitido	no permitido	no permitido
	Redondel de toros	permitido	no permitido	no permitido
	Salas de Billar	permitido	permitido	no permitido
	Salones de juegos infantiles	permitido	permitido	no permitido
	Salones de patines	permitido	permitido	no permitido
	Salones para fiestas	permitido	permitido	no permitido
	Mariposario	permitido	permitido	no permitido
	Centros ecuestres	no permitido	no permitido	no permitido
	Exhibición de animales e insectos	permitido	permitido	no permitido
	Cantina, taberna o bar / karaokes	permitido	permitido	no permitido
	Casinos	permitido	no permitido	no permitido
	Clubes nocturnos (Night Club)	permitido	no permitido	no permitido
Salones de Baile	permitido	no permitido	no permitido	
SALUD	Centros de Educación (CINAI)	permitido	permitido	permitido
	Centros de Nutrición (CEN)	permitido	permitido	permitido
	Equipo Básico de Atención Integral en Salud (EBAIS)	permitido	permitido	permitido
	Consultorios médicos	permitido	permitido	permitido
	Centros de Salud (Ministerio de Salud)	permitido	permitido	permitido
	Clínicas (CCSS)	permitido	permitido	permitido
	Hospitales Nacionales	permitido	permitido	no permitido
	Hospitales Especializados	permitido	permitido	no permitido
SERVICIOS	Alquiler de películas / video clubes	permitido	permitido	no permitido
	Alquiler y reparación de bicicletas	permitido	permitido	permitido
	Peluquerías / salones de belleza	permitido	permitido	permitido
	Reparadoras de calzado	permitido	permitido	permitido
	Agencias de viajes / tours	permitido	permitido	no permitido

	Cajeros automáticos	permitido	permitido	no permitido
	Funerarias	permitido	permitido	no permitido
	Lavado de automóviles	permitido	permitido	no permitido
	Lavanderías	permitido	permitido	permitido
	Oficina de correos	permitido	permitido	permitido
	Oficina grande mayor 300 m2	permitido	permitido	no permitido
	Oficina mediana de 150 a igual 300	permitido	permitido	no permitido
	Oficina pequeña menor o igual a 150 m2	permitido	permitido	permitido
	Oficinas bancarias	permitido	permitido	no permitido
	Oficinas gubernamentales	permitido	permitido	permitido
	Organismos Internacionales	permitido	permitido	permitido
	Venta e instalación de accesorios para automóviles	permitido	permitido	no permitido
	Alquiler de maquinaria	permitido	no permitido	no permitido
	Alquiler de vehículos	permitido	no permitido	no permitido
	Lugares de culto religioso grandes mayor 300 m2	permitido	no permitido	no permitido
	Lugares de culto religioso medianos de 150 a igual 300 m2	permitido	no permitido	no permitido
	Lugares de culto religioso pequeños menor o igual a 150 m2	permitido	no permitido	no permitido
	Reencauchadoras	no permitido	no permitido	no permitido
	Reparación de baterías, llantas	permitido	no permitido	no permitido
	Taller de Audio y Video	permitido	permitido	no permitido
	Taller mecánico automotriz, de precisión	no permitido	no permitido	no permitido
	Lubricentos y servicios rápidos automotrices	permitido	permitido	no permitido
	Talleres artesanales y de ebanistería	permitido	permitido	no permitido
	Talleres de enderezado y pintura	no permitido	no permitido	no permitido
	Talleres de estructuras metálicas	no permitido	no permitido	no permitido
	Talleres de tapicería, forja, hojalatería y plomería	no permitido	no permitido	no permitido
	Talleres eléctricos grandes mayor 300 m2	no permitido	no permitido	no permitido
	Talleres eléctricos medianos de 150 a igual 300	no permitido	no permitido	no permitido
	Talleres eléctricos pequeños menor o igual a 150 m2	no permitido	no permitido	no permitido
TRANSPORTE	Estaciones de autobuses	permitido	no permitido	no permitido
	Estacionamientos públicos comerciales	permitido	permitido	no permitido
	Estacionamiento vehículos pesados	no permitido	no permitido	no permitido
	Estación de servicio / expendio de combustible	permitido	no permitido	no permitido
	Terminal de buses	permitido	permitido	no permitido
	Terminal de taxis	permitido	permitido	no permitido
TURISMO	Hoteles	permitido	permitido	no permitido
	Albergues	permitido	permitido	no permitido
	Bed & breakfast	permitido	permitido	no permitido
	Hosterías	permitido	permitido	no permitido

	Cabañas o cabinas	no permitido	no permitido	no permitido
	Moteles	permitido	permitido	no permitido
	Escampaderos y áreas de acampar	no permitido	no permitido	no permitido
	Alquiler de equipo relacionado con turismo	permitido	permitido	permitido
	Alquiler de automóviles	permitido	permitido	no permitido
	Canopy	no permitido	no permitido	no permitido
	Senderos naturales	no permitido	no permitido	permitido
	Tiendas de souvenirs	permitido	permitido	permitido
VARIOS	Antenas de micro / celular	permitido	permitido	permitido
	Campos feriales	permitido	no permitido	no permitido
	Canteras / tajos	no permitido	no permitido	no permitido
	Cementerios	permitido	permitido	no permitido
	Centrales telefónicas	permitido	permitido	no permitido
	Estaciones y antenas de radio y televisión	permitido	no permitido	no permitido
	Feria de orgánicos y agricultor	permitido	permitido	permitido
	Líneas de transmisión de alta tensión	permitido	permitido	permitido
	Plantas hidroeléctricas	no permitido	no permitido	no permitido
	Centro de acopio de desechos sólidos	no permitido	no permitido	no permitido
	Repetidores de radio, televisión, telefonía	permitido	no permitido	no permitido
	Subestaciones	permitido	no permitido	no permitido

Tabla 1. Tabla de usos de suelo para el área central de Curridabat.

## CAPÍTULO 5

### REQUISITOS PARA EDIFICIOS RESIDENCIALES, COMERCIALES O DE USO MIXTO EN EL AREA CENTRAL DEL CANTÓN DE CURRIDABAT

**Artículo 27.** Este Capítulo busca proveer al Cantón de Curridabat de edificaciones de calidad, que ofrezcan excelentes condiciones de vida a los residentes, como salud, orden, belleza, accesibilidad, comodidad y plusvalía. Y se aplica a todo edificio de uso residencial, comercial o mixto, sin excepción, en cualquier zona y en edificios que superen la altura base/típica según el Capítulo 6.

**Artículo 28.** Los edificios deben ser de uso residencial, comercial o mixtos, según lo permita la Tabla de Usos de Suelo, Tabla 1.

**Artículo 29.** Cada nivel, o piso, debe tener una distancia mínima de piso a cielo de 2.50 metros libres y una distancia máxima de 5 metros libres de piso a cielo. No se incluyen los motivos o elementos ornamentales o estructurales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas, pérgolas, vestíbulos, salas de estar y similares.

**Artículo 30.** Quedan excluidos de la altura mínima o máxima de piso, iglesias, teatros, auditorios, cines, restaurantes, bares, salones de reuniones, de baile o de eventos, estaciones de servicio, de tren o de buses y cualquier otra obra que reúna multitud de personas.

**Artículo 31.** Los mezzanines, áticos y semisótanos se cuentan como pisos, independiente de sus dimensiones.

**Artículo 32.** Para cualquier edificio, rige la normativa nacional en cuanto a dimensiones mínimas de los espacios internos del edificio y sus patios.

**Artículo 33.** Para los proyectos que incluyan usos comerciales o de servicio, la cantidad de parqueos es regida por lo que señala las leyes competentes.

**Artículo 34.** Para edificios de uso residencial o mixto, se requiere 0.5 espacios de parqueo por cada dormitorio. Esto se aplica desde 1 piso en adelante.

**Artículo 35.** Para cualquier edificio de uso residencial o mixto, los parqueos deben cumplir con los parámetros urbanísticos de cada zona y estar integrados al proyecto o presentar una solución que debe ser analizada y aprobada por la Municipalidad.

**Artículo 36.** Todos los proyectos tendrán su propia solución sanitaria adecuada y efectiva, según las leyes correspondientes.

**Artículo 37.** Los proyectos que contemplen más de un edificio en altura o combinación de construcciones de varias alturas, deberán respetar un retiro entre ellas igual a la mitad de la altura de la edificación más alta del conjunto. Lo anterior se exime en casos de proyectos de edificios multifuncionales que se basen en criterios de cercanía, aprovechamiento peatonal, restricción vehicular, concentración de usos mixtos, creación de espacios públicos peatonales abiertos, áreas verdes de uso público y constitución de nodos de atracción urbana. Estos proyectos deberán presentarse para análisis previo a la Municipalidad y serán analizados como una única unidad, aún

cuando su desarrollo se haga por etapas por razones financieras y/o de mercado.

**Artículo 38.** Todo proyecto residencial, a partir de los 3 niveles, debe contar con mínimo un elevador y escaleras de emergencia que cumplan con las condiciones de accesibilidad y seguridad mínimas regidas por las entidades y leyes competentes.

**Artículo 39.** Todo proyecto debe cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por Ley y el Plan Regulador del Cantón de Curridabat para ser autorizado.

**Artículo 40.** Todo proyecto debe ser totalmente accesible para personas amparadas bajo la Ley 7600, Ley de Igualdad de Oportunidades para personas con discapacidad.

**Artículo 41.** El proyecto que así lo requiera, según las leyes competentes, previamente a la revisión municipal, debe ser analizado y aprobado por el Departamento de Ingeniería de Bomberos, del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, así como por las demás instituciones respectivas.

**Artículo 42.** Todo proyecto obtendrá el permiso de construcción, en tanto exista la autorización expresa de las entidades competentes, que garanticen el cumplimiento de los servicios básicos a los ciudadanos y ocupantes de los proyectos.

**Artículo 43.** Todo proyecto debe cumplir con todas las Leyes, Reglamentos y Requisitos propios de los tramites de permisos de construcción.

**Artículo 44.** Cuando una finca este dividida por dos Transectos, el desarrollador mediante

solicitud formal y la presentación de un anteproyecto puede solicitar que se aplique el Transecto según la conveniencia del proyecto. Lo cual será analizado y aprobado por la Dirección de Desarrollo y Control Urbano.

## CAPÍTULO 6

### REQUISITOS PARA EDIFICACIONES QUE SUPEREN LA ALTURA BASE/TÍPICA EN EL AREA CENTRAL DEL CANTÓN DE CURRIDABAT

**Artículo 45.** Se considera Edificación en Altura a aquella que sobrepasa la altura base/típica según la zona correspondiente.

**Artículo 46.** Aquellos propietarios, inversionistas o desarrolladores que opten por aprovechar el aumento de la altura en su proyecto, según lo permita la zona donde se ubique y que se señala en la Imagen 2, Tabla resumen del Plan Regulador en el Área Central, deben cumplir con los requisitos que se indican en los artículos siguientes de este capítulo.

**Artículo 47.** Se debe cumplir con el Capítulo 5 del presente Reglamento de Plan Regulador.

**Artículo 48.** Únicamente se puede optar por edificios que superen la altura base/típica en las zonas denominadas en el presente Reglamento de Plan Regulador como Núcleo Urbano, Zona Urbana Central, Zona Urbana General.

**Artículo 49.** Todo proyecto para la construcción de edificaciones que superen la altura base/típica, deben presentar ante la

Dirección de Desarrollo y Control Urbano, un anteproyecto, para ser analizado y aprobado, preliminarmente al ingreso del trámite para solicitud de permiso de construcción del proyecto.

**Artículo 50.** El anteproyecto debe incluir una propuesta de diseño del espacio público, con el fin de verificar la integración con su entorno inmediato.

**Artículo 51.** Para los proyectos que incluyan usos comerciales o de servicio, la cantidad de parqueos es regida por lo que señala las Leyes competentes.

**Artículo 52.** Para edificios de uso residencial, se requiere 0.5 espacios de parqueo por cada dormitorio.

**Artículo 53.** Para cualquier edificio de uso residencial o mixto, los parqueos deben cumplir con los parámetros urbanísticos de cada zona y estar integrados al proyecto o presentar una solución que debe ser analizada y aprobada por la Municipalidad.

**Artículo 54.** Todo condominio residencial o mixto, debe destinar el diez por ciento (10%) del lote a desarrollar para áreas verdes, juegos infantiles, parques o áreas recreativas, independiente de la cantidad de filiales del proyecto. Dentro de este porcentaje se cuenta las áreas que el desarrollador traspase al municipio para dominio público, como por ejemplo calles o parques.

**Artículo 55.** Todos los proyectos de edificios que superen la altura base/típica deben incluir la instalación de mobiliario urbano, en el espacio público, para beneficio de la comunidad. Para esto, deberán retirarse en el

frente de la propiedad lo que se exija en cada transepto, según los artículos 57.1, 58.1, 59.1 del presente Reglamento.

**Artículo 56. Ventanas, balcones o similares hacia colindancia.** En los edificios que cuenten con ventanas, balcones o similares hacia colindancia los retiros mínimos se rigen de la siguiente forma: del piso 1 al 2 deben retirarse 3 metros, en el piso 3 deben retirarse 4 metros, en el piso 4 deben retirarse 5 metros, en el piso 6 deben retirarse 7 metros, del piso 7 en adelante el retiro mínimo es de 7 metros. El retiro es medido desde el plano vertical de la línea divisora de los predios hacia la línea de construcción.

**Artículo 57. En la Zona de Núcleo Urbano,** la altura es de 4 pisos máximo, un proyecto puede aumentar hasta 25 pisos máximo, al cumplir con los siguientes requisitos:

1. Retirar una porción del edificio para generar un espacio abierto entre la calle y el ingreso peatonal al edificio. El patio que se genera puede utilizarse para colocar cafés al aire libre, mobiliario urbano y generar sombra. Este retiro debe ser mínimo de 5.00 metros, a partir de la línea de propiedad y no debe usarse como espacios de parqueo.

2. Generar voladizos, un elemento ligero que se proyecte desde la fachada frontal para cubrir parte de la acera. Esta cubierta no debe ser menor a 1 metro de profundidad y puede cubrir la totalidad del ancho de la acera.

3. Crear transparencia en el primer nivel de los edificios, de tal manera que se permita la visibilidad desde la vía pública hacia el interior del primer piso del inmueble.

4. El primer nivel del proyecto debe poseer comercio en sus frentes.
5. Desarrollar parqueos subterráneos y/o dentro del edificio o posteriores. No se permiten parqueos frontales.
6. Construir aceras de 4 metros de ancho mínimo con arborización.
7. Incluir en el proyecto, mobiliario urbano para el aprovechamiento de la comunidad.
8. El proyecto debe respetar la propuesta vial del Capítulo 8; sin embargo, el desarrollador puede proponer una distribución de vías dentro de la propiedad diferente a la propuesta vial, siempre y cuando se respete la interconexión general.

**Artículo 58. En la Zona Urbano Central**, la altura es de 3 pisos máximo, un proyecto puede aumentar hasta 11 pisos máximo, al cumplir con los siguientes requisitos:

1. Destinar como mínimo el 20% del área del lote para jardín frontal abierto, un área de jardín en el espacio entre la fachada frontal de un edificio y el límite frontal de la propiedad. Este permanece sin cerramiento y genera un espacio visualmente continuo con los jardines de las propiedades adyacentes. Dicho jardín genera una zona de amortiguamiento entre la vía pública y el edificio.
2. Crear transparencia en el primer nivel del edificio, de tal manera que se permita la visibilidad desde la vía pública hacia el interior del primer nivel del inmueble.
3. En caso de que el edificio cuente con uso mixto se debe reservar para el primer nivel la ubicación del comercio relacionado con la vivienda.

4. Desarrollar parqueos subterráneos y/o dentro del edificio o posteriores. No se permiten parqueos frontales.
5. Construir aceras de 3 metros de ancho con arborización.
6. Se debe incluir en el proyecto, mobiliario urbano para el aprovechamiento de la comunidad.
7. El proyecto debe respetar la propuesta vial del Capítulo 8; sin embargo, el desarrollador puede proponer una distribución de vías dentro de la propiedad diferente a la propuesta vial, siempre y cuando se respete la interconexión general.

**Artículo 59. En la Zona Urbano General**, la altura es de 2 pisos máximo, un proyecto puede aumentar a 5 pisos máximo, al cumplir con los siguientes requisitos:

1. Destinar como mínimo el 15% del área del lote para jardín frontal abierto, un área de jardín en el espacio entre la fachada frontal de un edificio y el límite frontal de la propiedad. Este permanece sin cerramiento y genera un espacio visualmente continuo con los jardines de las propiedades adyacentes. Dicho jardín genera una zona de amortiguamiento entre la vía pública y el edificio.
2. En caso de que el edificio cuente con uso mixto se debe reservar para el primer nivel la ubicación del comercio relacionado con la vivienda.
3. Desarrollar parqueos subterráneos y/o dentro del edificio o posteriores, no se permiten frontales.
4. Construir aceras de 3 metros de ancho con arborización.

5. Se debe incluir en el proyecto, mobiliario urbano para el aprovechamiento de la comunidad.

6. El proyecto debe respetar la propuesta vial del Capítulo 8. Sin embargo, el desarrollador puede proponer una distribución de vías dentro de la propiedad diferente a la propuesta vial, siempre y cuando se respete la interconexión general.

**Artículo 60.** Es responsabilidad del propietario del inmueble, el mantenimiento de las áreas destinadas a jardín frontal abierto, patio frontal y voladizo.

## CAPÍTULO 7

### DESARROLLO SOSTENIBLE EN EL CANTÓN DE CURRIDABAT

**Artículo 61.** Con el fin de dotar a la Municipalidad de Curridabat de los instrumentos necesarios para garantizar la sostenibilidad de las actividades productivas del Cantón, actuales y futuras, así como el aprovechamiento eficiente y responsable de los recursos naturales, sin comprometer con ello la posibilidad de que las generaciones futuras disfruten del mismo aprovechamiento, se establece a continuación el Capítulo de Desarrollo Sostenible del Cantón de Curridabat, que incorpora el Índice de Fragilidad Ambiental, denominado IFAs, aprobado por la SETENA, según expediente Numero EAE: 23-2009. Y es aplicable a todo el territorio del Cantón de Curridabat, de conformidad con el artículo 50 de la Constitución Política de la República de Costa Rica, la Ley Orgánica del Ambiente 7554 y en uso de las facultades que le confieren el artículo 4º el Código Municipal, a la

Municipalidad y sus órganos, a la Comunidad de Curridabat y sus organizaciones.

**Artículo 62. Principios:** Los principios básicos y fundamentales de este Reglamento son los siguientes:

- El derecho universal de todo ser humano a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado.
- La necesidad del Cantón por mejorar su calidad ambiental en general, de tal manera que se garantice al mismo tiempo una mejor calidad de vida para sus habitantes.
- La obligación del organismo Municipal de velar por el cumplimiento de las normas, leyes y regulaciones de tipo ambiental y sanitario que rigen para toda la nación, dentro de su jurisdicción territorial.
- La necesidad de armonizar las actividades humanas productivas con los usos del suelo establecidos en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.

**Artículo 63. Definiciones:** A efectos de la aplicación del presente reglamento, se entenderá por:

- IFA: índice de Fragilidad Ambiental
- ZRMBD: Zona Residencial de Muy Baja Densidad.
- ZRBD: Zona Residencial de Baja Densidad.
- ZRMD: Zona Residencial Media Densidad.
- ZRAD: Zona Residencial de Alta Densidad.
- ZRMAD: Zona Residencial Muy Alta Densidad.

- ZM: Zona de Uso Mixto.
- ZCS: Zona de Uso Comercial y de Servicios.
- ZPI: Zona de Uso Público Institucional.
- ZI: Zona de Uso Industrial.
- ZRD: Zona de Uso Recreativo y Deportivo.

**Artículo 64.** Con respecto al artículo anterior, la Zona Residencial de Muy Baja Densidad es equivalente a Zona Suburbana de Crecimiento Controlado; y Zona Residencial de Muy Alta Densidad es equivalente a Alta Densidad del Plan Regulador publicado en la Gaceta 197 del viernes 15 de octubre de 1993.

**Artículo 65.** En el Área Central del Canton de Curridabat es equivalente las zonas de Alta Densidad, Media Densidad y usos Comerciales del Plan Regulador publicado en la Gaceta 197 del viernes 15 de octubre de 1993, a la Zona Nucleo Urbano, Zona Urbano Central y Urbano General, según la imagen 1, Mapa del Plan Regulador del Area Central del Capítulo 2.

**Artículo 66. Lineamientos ambientales específicos:** Referente a las zonas planificadas de uso del suelo que están en condición de sobreuso es necesario que se realicen ajustes al Plan Regulador con el objeto de evitar que se siga dando esa condición de desequilibrio ambiental, así como el incremento de los efectos

acumulativos identificados en el Análisis de Alcance Ambiental. Los lineamientos ambientales a seguir para las zonas de sobreuso para las cuales el Plan Regulador propone usos de suelo diversos, se resumen en la tabla 2. Tabla de Lineamientos Ambientales.

Zona de sobreuso	Zonas Plan Regulador que generan sobreuso	Categoría de impacto ambiental potencial	Zona de IFA integrado en donde se propone el desarrollo	Limitantes técnicas según IFA	Lineamientos ambientales
1	ZRMBD ZRBD ZRMD ZRAD ZRMAD ZM ZI ZRD	A B <sub>1</sub> B <sub>2</sub> C	I-A	Alta importancia procesos de erosión, alto riesgo deslizamientos, peligro contaminación de aguas subterráneas alto a muy alto	Cierto grado de ocupación de muy baja densidad (no mayor del 10 %) podría darse para ciertos sectores en los que estudios técnicos ambientales (geotecnia, geología, geomorfología, entre otros) definan con mayor precisión (escalas 1:5.000 o menos) las limitantes técnicas del terreno y permitan generar diseños que las superen. Debido a las condiciones ambientales señaladas las edificaciones de altura (más de 2 pisos) no se recomiendan. El desarrollo de edificaciones no deberá contemplar la tala de árboles, por el contrario, de forma paralela al desarrollo de baja densidad de infraestructura deberán ejecutarse intensos programas de reforestación y mejoramiento ambiental y paisajístico de esta zona. El uso de tanques sépticos convencionales para el tratamiento de aguas negras no es una solución recomendable. Deben utilizarse sistemas de tratamiento individuales o colectivas (en el caso de zonas ya urbanizadas) que prevengan la contaminación del suelo y de las aguas subterráneas. Todo tipo de desarrollo que se plantee debe considerar, como parte de su evaluación ambiental, el análisis, tanto en su área del proyecto, como de su área de influencia (hasta 500 metros) la existencia de manantiales y sus áreas de protección, en particular

Zona de sobreuso	Zonas Plan Regulador que generan sobreuso	Categoría de impacto ambiental potencial	Zona de IFA integrado en donde se propone el desarrollo	Limitantes técnicas según IFA	Lineamientos ambientales
					los tubos de flujo, a fin de ajustar el uso del suelo a esas limitantes técnicas hidrogeológicas.
2	ZRBD ZRMD ZRAD ZRMAD ZM ZPI ZRD ZI	A B <sub>1</sub> B <sub>2</sub> C	I-B	Moderada a alta vulnerabilidad de erosión/sedimentación, moderada a alta vulnerabilidad contaminación de aguas subterráneas	Debido a la condición de moderada a alta vulnerabilidad a los procesos de erosión y sedimentación y a las amenazas naturales (sobre todo inundaciones fluviales y en varios casos también avalanchas), se califican como terrenos con limitaciones altas para la ocupación humana.  Dentro o en las cercanías de las zonas urbanizadas, es recomendable el establecimiento de corredores de zonas verdes a ambos lados del cauce, que evitará pérdidas económicas así como de vidas humanas y al mismo tiempo aumentará la calidad de vida para los ciudadanos y de su entorno ambiental.  En algunos casos, sería necesario el desarrollo de obras de contención y protección, a fin de disminuir las condiciones de vulnerabilidad, para lo cual se requerirá el desarrollo de estudios técnicos específicos que determinen su conveniencia y diseño.  En el caso de cauces del talud volcánico de la Cordillera Central es muy importante considerar el peligro alto a muy grave al respecto de la amenaza por derrumbes y avalanchas, especialmente durante épocas con lluvias fuertes y/o aumentada actividad volcánica. El caso más grave se refiere al Río Reventado.  La extracción de materiales geológicos en los cauces de los ríos y en las márgenes de éstos, deberá ser regulado y evaluado con mucho cuidado, dado que existe la posibilidad de que se encuentren zonas de manantiales y que, además, la actividad minera pueda provocar problemas de estabilidad de ladera. A pesar de esto, proyectos mineros bien planificados y ejecutados, podrían producir espacio para la movilización de las corrientes de

Zona de sobreuso	Zonas Plan Regulador que generan sobreuso	Categoría de impacto ambiental potencial	Zona de IFA integrado en donde se propone el desarrollo	Limitantes técnicas según IFA	Lineamientos ambientales
					<p>agua, y evitar la carga del cauce, disminuyendo su potencial de desbordamiento.</p> <p>En todos los casos, la zona de protección de cauces, establecida por medio de la ley forestal debe que ser respetado de forma estricta.</p>
3	ZRBD ZRMD	A B <sub>1</sub> B <sub>2</sub> C	II-A	Moderada vulnerabilidad de erosión/sedimentación, moderada a alta vulnerabilidad contaminación de aguas subterráneas	<p>El desarrollo de infraestructura de ocupación humana podría ser permitido, bajo la condición de que se trate de una densidad baja (no mayor del 20 %) y que la planificación y localización responda al desarrollo de un estudio geotécnico local de estabilidad de taludes y que en el diseño y construcción de la obra se tomen en cuenta, tanto las recomendaciones técnicas emanadas de esos estudios como las limitantes técnicas definidas en el presente documento.</p> <p>La edificación vertical, debida a las condiciones de topografía y condiciones de geoptitud de las formaciones, debe ser restringida, y cualquier caso no debería superar los 4 pisos.</p> <p>Como sistemas de tratamiento de aguas negras se sugiere el desarrollo de plantas de tratamiento, no obstante, el tratamiento mediante tanques sépticos podría ser viable siempre y cuando se realicen los estudios técnicos de hidrogeología ambiental local que determinen la viabilidad técnica de la solución propuesta. En todo caso, lo más recomendable, en el caso de que no sea posible la instalación de plantas de tratamiento de aguas residuales, instalar sistemas de tanques sépticos modificados, a partir de los cuales no se de contaminación al suelo y las aguas subterráneas.</p> <p>Los terrenos de estas zonas son áreas de recarga acuífera de valor intermedio, lo cual requiere se considerado en el uso del suelo que se planifique, en particular en lo referente a usos humanos que impliquen actividades del</p>

Zona de sobreuso	Zonas Plan Regulador que generan sobreuso	Categoría de impacto ambiental potencial	Zona de IFA integrado en donde se propone el desarrollo	Limitantes técnicas según IFA	Lineamientos ambientales
					moderado alto y alto riesgo ambiental.
4	ZRBD	A B <sub>1</sub> B <sub>2</sub> C	II-B	Moderada a alta vulnerabilidad de erosión/sedimentación, moderada a alta vulnerabilidad contaminación de aguas subterráneas	<p>Debido a la condición de moderada a alta vulnerabilidad a los procesos de erosión y sedimentación y a las amenazas naturales, se califican como terrenos con limitaciones significativas para la ocupación humana permanente.</p> <p>Tienen potencial de uso para fines agropecuarios siempre cuando se tome en cuenta el peligro posible de una pérdida de esos recursos si acontecieran eventos vinculados a las amenazas naturales descritas.</p> <p>Dentro o en las cercanías de las zonas urbanizadas, es recomendable el establecimiento de corredores de zonas verdes a ambos lados de los cauces de agua permanentes a fin de evitar o reducir las pérdidas económicas, así como de vidas humanas y al mismo tiempo aumentar la calidad de vida para los ciudadanos y de su entorno ambiental.</p> <p>En algunos casos, sería necesario el desarrollo de obras de contención y protección, a fin de disminuir las condiciones de vulnerabilidad, para lo cual se requerirá el desarrollo de estudios técnicos específicos que determinen su conveniencia y diseño.</p> <p>En el caso de edificaciones existentes se recomienda efectuar un análisis geológico – geomorfológico (escala 1: 5.000 o menos) con el fin de tomar medidas adecuadas para bajar la condición de vulnerabilidad.</p> <p>En todos los casos, la zona de protección de cauces, establecido por medio de la ley forestal debe que ser respetado de forma estricta.</p>
5	ZRBD ZRMAD	A B <sub>1</sub> B <sub>2</sub> C	II-C	Alta importancia procesos de erosión/sedimentación, altamente recomendable extender las áreas de bosque, áreas de	<p>Se desaconsejan totalmente los usos destinados a la ocupación humana permanente.</p> <p>En caso de que no sea posible limitar estos usos, se establecerá como requisito necesario realizar un estudio geológico-</p>

Zona de sobreuso	Zonas Plan Regulador que generan sobreuso	Categoría de impacto ambiental potencial	Zona de IFA integrado en donde se propone el desarrollo	Limitantes técnicas según IFA	Lineamientos ambientales
				recarga acuífera de valor intermedio	geomorfológico detallado que analice en detalle los riesgos de erosión del terreno.
6	ZRMD ZRAD ZPI ZRD	A B <sub>1</sub> B <sub>2</sub> C	II-E	Terrenos dentro de la posible zona de influencia directa de fallas activas o potencialmente activas de escala regional, peligro de rupturas en la superficie en el caso de eventos sísmicos de alta energía	<p>Zonas con peligro de rupturas superficiales de fallas activas o potencialmente activas de escala regional, que significan un riesgo grave para cualquier tipo de construcciones. Por esta razón es muy recomendable efectuar estudios geotectónicos más detallados con el fin de tomar decisiones bien fundamentadas referente a la necesidad de establecer zonas de seguridad donde no se puede permitir construcciones con ocupación humana permanente.</p> <p>Respecto a la infraestructura de ocupación humana que ya exista y que se localice en las cercanías o sobre el trazo de fallas geológicas activas, se recomienda el desarrollo de actividades encaminadas a revisar la estabilidad de la estructura, la identificación de puntos vulnerables o críticos, la información a los ocupantes y la elaboración de planes emergencia ante sismos, que tomen en cuenta los resultados de los análisis locales de las edificaciones.</p>
7	ZI	A B <sub>1</sub> B <sub>2</sub> C	II-F	Esta categoría de IFA está definida principalmente por la presencia de diferentes tipos de ocupación humana con un alto grado de impacto ambiental.	<p>Zonas con peligro de rupturas En razón de la presencia de diferentes tipos de ocupación humana con un alto grado de impacto ambiental, lo esencial en el marco de la prevención de daños al ambiente en la cercanía directa así como en el área de influencia, es establecer una serie de reglamentos con el fin de iniciar prácticas de manejo responsable para las diferentes actividades con un alto grado de impacto o riesgo ambiental.</p> <p>En este sentido lo más importante es el control continuo del cumplimiento de los reglamentos establecidos. Aquí es fundamental, pensar primero en la forma como sería posible establecer un control eficaz y continuo antes que definir reglamentos.</p>

Zona de sobreuso	Zonas Plan Regulador que generan sobreuso	Categoría de impacto ambiental potencial	Zona de IFA integrado en donde se propone el desarrollo	Limitantes técnicas según IFA	Lineamientos ambientales
					Los nuevos desarrollos urbanísticos planteados sobre antiguas zonas industrias deberán tener un estudio previo para evaluar la posible contaminación del suelo y aplicar las correspondientes medidas correctoras para eliminar esta potencial contaminación
8	ZRMBD ZRBD ZRMD ZRAD ZRMAD ZM ZPI ZCS ZI	A B <sub>1</sub> B <sub>2</sub> C	II-G	Terrenos de esta categoría representan zonas con una función clave para mantener el equilibrio social así como ecológico dentro de zonas densamente urbanizadas	Es esencial establecer planes de mantenimiento permanente con el fin de salvar estas zonas a largo plazo en una forma atractiva para las dos “comunidades presentes”: los ciudadanos así como las partes residuales de la flora y fauna silvestre.
8	ZRMDB ZRBD ZRMD ZRAD ZRMAD ZM ZPI ZI ZCE	A B <sub>1</sub> B <sub>2</sub> C	II-G	Zonas de recarga acuífera importantes	Dado su entorno rural, los terrenos en cuestión no son aptos para proyectos urbanísticos de una densidad alta. Su ocupación no debería superar el 30 %. Dependiendo de las condiciones de topografía podría plantearse el desarrollo vertical, pero no mayor de 4 pisos.  Independientemente del uso del suelo que se plantee en estos terrenos, dadas las condiciones de fragilidad desde el punto de vista hidrogeológico, se deberán plantear como solución al manejo de las aguas residuales, plantas de tratamiento o en su defecto sistemas de tanques sépticos modificados que prevengan cualquier tipo de contaminación del suelo y de las aguas subterráneas.
9	ZRBD ZRMD ZRAD ZM ZPI ZCS	A B <sub>1</sub> B <sub>2</sub>	III-A	Moderado a alto potencial para la contaminación de aguas subterráneas	La cobertura máxima no debe superar el 50%.  Como sistemas de tratamiento de aguas negras se sugiere el desarrollo de plantas de tratamiento, no obstante, el tratamiento mediante tanques sépticos sería viable siempre y

Zona de sobreuso	Zonas Plan Regulador que generan sobreuso	Categoría de impacto ambiental potencial	Zona de IFA integrado en donde se propone el desarrollo	Limitantes técnicas según IFA	Lineamientos ambientales
					cuando se realicen los estudios técnicos de hidrogeología ambiental local que determinen la viabilidad técnica de la solución propuesta. En los casos en que dichos estudios determinen que el uso de tanques sépticos convencionales no son viables, desarrollar soluciones alternativas con sistemas de tanques sépticos modificados que disminuyan la contaminación del suelo y del agua subterránea.

Tabla 2. Tabla Lineamientos Ambientales

**Artículo 67. Lineamientos ambientales**

**generales:** El Plan Regulador ha sido redactado teniendo en cuenta la información proporcionada por los IFA por lo que ya contempla desde su inicio la medida más importante, la de protección de las zonas de fragilidad ambiental. Aún así, en el presente artículo se establecen una serie de recomendaciones para los distintos usos establecidos con el objeto de minimizar en todo lo posible los impactos sobre el medio.

**Artículo 68. Zonas de uso residencial.** Este tipo de desarrollo implica la construcción de viviendas unifamiliares y/o multifamiliares, representando por tanto proyectos de categorías B<sub>2</sub>, B<sub>1</sub> y A. Los mayores impactos ambientales que produce este tipo de desarrollo:

1. Amplia superficie de suelo utilizado.
2. Deforestación de áreas verdes.
3. Mayor producción de aguas de escorrentía debido a la impermeabilización del suelo.

4. Pérdida de la capacidad de infiltración de agua al subsuelo y efecto en la calidad de los acuíferos, cuando estos están presentes.
5. Potencial contaminación de aguas subterráneas por el uso de tanques sépticos.
6. Impactos por vertido de aguas residuales en caso de que no se contemple el uso de plantas de tratamiento.
7. Producción de residuos domésticos.
8. Potenciación de amenazas naturales (deslizamientos, inundaciones, erosión-sedimentación o riesgo sísmico/volcánico) por no consideración de factores de riesgo en el diseño y construcción de las edificaciones.
9. Mayor requerimiento de red vial y de servicios.
10. Impacto paisajístico.

A partir de lo anterior, es posible resumir una serie de lineamientos ambientales para las zonas de uso residencial.

**Artículo 69. Lineamientos ambientales generales para las zonas de uso residencial.**

1. Cumplir todos los lineamientos establecidos por la normativa vigente, incluyendo el Código de Buenas Prácticas Ambientales.
2. Considerar todos los lineamientos señalados en el capítulo 3.4 referentes a las acciones a tomar para corregir o mitigar los efectos acumulativos identificados para el uso del suelo actual del cantón.
3. Procurar disminuir en todo lo posible la expansión urbana de tipo horizontal, particularmente en las áreas de recarga acuífera.
4. Promover lineamientos de diseño de las edificaciones para que se disminuya al máximo la producción de aguas de escorrentía superficial y se favorezca la infiltración en el terreno.
5. Evitar en todo lo posible el uso de tanques sépticos como solución al tratamiento de aguas residuales. En la medida de lo posible debe darse prioridad al desarrollo de plantas de tratamiento de aguas residuales. Cuando esto no sea posible, debe procurarse que las residencias dejen prevista la conexión a futuro con un sistema de alcantarillado sanitario institucional y que construyan un sistema de tratamiento individual de aguas residuales más moderno, que no tenga los inconvenientes de los tanques sépticos tradicionales.
6. Desarrollar sistemas separativos para las aguas pluviales y las aguas residuales.
7. Debe contenerse la expansión urbana horizontal mediante la zonificación establecida en el Plan Regulador Urbano. Las áreas periurbanas contiguas que presenten potencial para desarrollo urbano y que actualmente estén ocupadas por actividades agrícolas o pecuarias de bajo rendimiento podrían ser sujeto de compra por parte del estado, o de un pago por servicios urbanos (exención de pago parcial o total del impuesto de bienes inmuebles), con miras a un posible desarrollo urbano en horizonte temporal lejano.
8. Debe estimularse el desarrollo urbano vertical de moderada altura. Para ello se debe establecer normativa específica relativa a las áreas verdes ya englobadas por la expansión urbana, la cual congelará el cambio de uso de tales áreas y condicionará su aprovechamiento urbano al desarrollo de proyectos de alta densidad y aprovechamiento del espacio vertical.
9. Igualmente, se procurará recuperar los espacios urbanos de bajo valor mediante congelación de permisos para modificación y, según la disponibilidad de recursos, mediante compra de terrenos, a fin de que estos también pasen a ser terrenos de aprovechamiento urbano intenso, con desarrollos en altura.
10. Se definirán los corredores urbanos de alta amenaza por peligro de flujos laháricos y flujos de detritos en general, y se congelará el desarrollo urbano en dichas áreas, con miras a desestimular la inversión y lograr una

reducción del precio del suelo, de modo que en el largo plazo se puedan “vaciar” esos ejes y hacer las obras de protección comunal requeridas.

11. Los nuevos desarrollos localizados en áreas con algún tipo de riesgo natural deberán tomar en cuenta esas limitantes técnicas en su planificación, diseño y ejecución y demostrar que se encuentran en condiciones de seguridad antes de conseguir los permisos de construcción correspondientes.
12. Para los nuevos desarrollos deberá aplicarse, en todo lo posible, un criterio ordenado y bien planificado respecto a la red vial y de servicios, de forma tal que se induzca su máximo aprovechamiento y no su expansión horizontal desordenada.
13. Deberá procurarse, en todo lo posible, que los nuevos desarrollos cumplan lineamientos planificados y técnicamente definidos sobre el impacto en el paisaje de forma tal que el resultado final de los desarrollos individuales siga un plan coherente que logre un balance efectivo entre áreas construidas, zonas verdes, altura de edificaciones, forma y color. Para ello, la Municipalidad deberá contar a corto plazo con un reglamento sobre lineamientos paisajísticos que defina los parámetros y criterios básicos que deberán tener en cuenta los desarrolladores y diseñadores de los nuevos proyectos de construcción. Mientras tanto, el municipio podrá emitir criterios por zonas según estudios técnicos básicos.
14. En todos los proyectos residenciales debe procurarse maximizar la cantidad total de áreas verdes del proyecto. A fin de incrementar el valor ecológico del emplazamiento y entorno, incorporar especies vegetales (árboles y arbustos) autóctonas y variadas en los desarrollos a realizar.
15. Las áreas verdes urbanas que son dedicadas a parque deben enriquecerse y embellecerse, para que brinden el esparcimiento requerido por los habitantes de la ciudad. La limpieza y no contaminación del ambiente debe estar asegurada mediante una buena disposición y recolección de desechos.
16. Las áreas verdes urbanas que están básicamente en desuso deben ser congeladas en cuanto al desarrollo urbano (con algunas medidas compensatorias) o condicionadas a desarrollo urbano denso con componente vertical (no menos de tres pisos).
17. Fomentar, en la medida de lo posible, que los nuevos desarrollos residenciales tengan en cuenta en su diseño y planificación criterios de arquitectura bioclimática y ahorro energético.
18. Planificación de una mejora de la red vial coherente con el desarrollo de nuevas zonas residenciales.
19. Planificar y establecer un programa efectivo que facilite la recogida,

transporte y disposición final de los residuos sólidos.

20. Estudiar la trama urbana prevista en la planificación urbanística, es decir, el diseño resultante de los edificios y calles que forman el entorno, a fin de prever las implicaciones medioambientales de la misma (ocupación del suelo, congestión de tráfico, traslados de los residentes, potenciación del desplazamiento a pie, etc.).
21. Los nuevos desarrollos residenciales procurarán evitar en la medida de lo posible la fragmentación de los hábitats naturales.
22. Re-uso de los edificios existentes cuando se realizan demoliciones o grandes reformas, mantener en donde resulte razonable algunos o la mayoría de los elementos que se indican a continuación: cimentación y estructura, cubierta y fachada, particiones, suelos elevados y falsos techos.
23. En la medida de lo posible, priorizar el uso de suelo "recuperado" frente a la ocupación de suelo "natural". El término suelo recuperado hace referencia a la ocupación de zonas degradadas recuperadas, como pueden ser ruinas industriales.
24. Asegurar que los edificios y su entorno no generen un gradiente de temperatura que pueda dar lugar a un microclima (efecto "isla Térmica").

**Artículo 70. Zonas de uso mixto, zonas de uso comercial/servicios.** Corresponden con áreas específicas destinadas al desarrollo comercial y de servicios e incluso viviendas

unifamiliares y multifamiliares (zonas mixtas). Pueden corresponder con cualquiera de las categorías de impacto ambiental potencial (C, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> y A) en función de los proyectos que se planteen. En términos generales presentan problemas ambientales similares o los del apartado anterior, aunque es posible hacer un mayor énfasis en los siguientes:

1. Mayor producción de aguas de escorrentía debido a la impermeabilización del suelo.
2. Pérdida de la capacidad de infiltración de agua al subsuelo y efecto en la calidad de los acuíferos, cuando estos están presentes.
3. Potencial contaminación del suelo y las aguas subterráneas por el uso de tanques sépticos.
4. Sobrecarga de la red vial y problemas de congestión debido a la aglomeración de comercios.
5. Impacto paisajístico generado por la rotulación de los diferentes comercios.
6. Emisiones y ruido generados por el tráfico asociado a las zonas comerciales.
7. Producción de residuos asociados al comercio como embalajes, envases, papel/cartón, restos de comida.

**Artículo 71. Lineamientos ambientales generales para las zonas de uso mixto y comercial.**

1. Cumplir todos los lineamientos establecidos por la normativa vigente, incluyendo el Código de Buenas Prácticas Ambientales.

2. Considerar todos los lineamientos señalados en el capítulo 3.4 referentes a las acciones a tomar para corregir o mitigar los efectos acumulativos identificados para el uso del suelo actual del cantón.
3. Procurar disminuir en todo lo posible la expansión de tipo horizontal, particularmente en las áreas de recarga acuífera.
4. Promover lineamientos de diseño de las edificaciones para que se disminuya al máximo la producción de aguas de escorrentía superficial y se favorezca la infiltración en el terreno.
5. Evitar en todo lo posible el uso de tanques sépticos como solución al tratamiento de aguas residuales. En la medida de lo posible debe darse prioridad al desarrollo de plantas de tratamiento de aguas residuales. Cuando esto no sea posible, debe procurarse que los edificios dejen prevista la conexión a futuro con un sistema de alcantarillado sanitario institucional y que construyan un sistema de tratamiento individual de aguas residuales más moderno, que no tenga los inconvenientes de los tanques sépticos tradicionales.
6. Desarrollar sistemas separativos para las aguas pluviales y las aguas residuales.
7. Los nuevos desarrollos localizados en áreas con algún tipo de riesgo natural deberán tomar en cuenta esas limitantes técnicas en su planificación, diseño y ejecución y demostrar que se encuentran en condiciones de seguridad antes de conseguir los permisos de construcción correspondientes.
8. Planificar y desarrollar obras que mejoren la capacidad vial de las calles vinculadas a las zonas de comercio, de manera que se evite superar su capacidad de carga y se generen problemas derivados del exceso de tránsito. Además, debe promoverse el desarrollo de aceras y rampas en las orillas de las calles para potenciar el desplazamiento a pie.
9. Desarrollar y poner en aplicación un reglamento de impacto paisajístico que regule el uso de rótulos y vallas publicitarias a lo largo de las calles comerciales.
10. En todos los proyectos debe procurarse maximizar la cantidad total de áreas verdes del proyecto. A fin de incrementar el valor ecológico del emplazamiento y entorno, incorporar especies vegetales (árboles y arbustos) autóctonas y variadas en los desarrollos a realizar.
11. Fomentar, en la medida de lo posible, que los nuevos edificios tengan en cuenta en su diseño y planificación criterios de arquitectura bioclimática y ahorro energético.
12. Planificar y establecer un programa efectivo que facilite la recogida, transporte y disposición final de los residuos sólidos.
13. Estudiar la trama urbana prevista en la planificación urbanística, es decir, el diseño resultante de los edificios y calles que forman el entorno, a fin de prever las implicaciones medioambientales de la misma (ocupación del suelo, congestión de

tráfico, traslados de los residentes, potenciación del desplazamiento a pie, etc.).

14. Los nuevos desarrollos procurarán evitar en la medida de lo posible la fragmentación de los hábitats naturales.
15. Re-uso de los edificios existentes cuando se realizan demoliciones o grandes reformas, mantener en donde resulte razonable algunos o la mayoría de los elementos que se indican a continuación: cimentación y estructura, cubierta y fachada, particiones, suelos elevados y falsos techos.
16. En la medida de lo posible, priorizar el uso de suelo “recuperado” frente a la ocupación de suelo “natural”. El término suelo recuperado hace referencia a la ocupación de zonas degradadas recuperadas, como pueden ser ruinas industriales.
17. Asegurar que los edificios y su entorno no generen un gradiente de temperatura que pueda dar lugar a un microclima (efecto “isla Térmica”).

**Artículo 72. Zonas de uso público institucional.** Corresponden con áreas específicas destinadas a servicios institucionales y comunales. Pueden corresponder con cualquiera de las categorías de impacto ambiental potencial (C, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> y A) en función de los proyectos que se planteen. En términos generales presentan problemas ambientales similares o los del apartado anterior, como:

1. Mayor producción de aguas de escorrentía debido a la impermeabilización del suelo.
2. Pérdida de la capacidad de infiltración de agua al subsuelo y efecto en la calidad de los acuíferos, cuando estos están presentes.
3. Potencial contaminación del suelo y las aguas subterráneas por el uso de tanques sépticos.
4. Sobrecarga de la red vial y problemas de congestionamiento debido a la aglomeración de edificaciones propias de los servicios institucionales.
5. Emisiones y ruido generados por el tráfico asociado a las zonas institucionales.
6. Producción de residuos asociados a los servicios institucionales (embalajes, envases, papel/cartón, restos de comida, residuos médico, etc.).

**Artículo 73. Lineamientos ambientales generales para las zonas de uso público institucional.**

1. Cumplir todos los lineamientos establecidos por la normativa vigente, incluyendo el Código de Buenas Prácticas Ambientales.
2. Considerar todos los lineamientos señalados en el capítulo 3.4 referentes a las acciones a tomar para corregir o mitigar los efectos acumulativos identificados para el uso del suelo actual del cantón.
3. Procurar disminuir en todo lo posible la expansión de tipo horizontal,

- particularmente en las áreas de recarga acuífera.
4. Promover lineamientos de diseño de las edificaciones para que se disminuya al máximo la producción de aguas de escorrentía superficial y se favorezca la infiltración en el terreno.
  5. Evitar en todo lo posible el uso de tanques sépticos como solución al tratamiento de aguas residuales. En la medida de lo posible debe darse prioridad al desarrollo de plantas de tratamiento de aguas residuales. Cuando esto no sea posible, debe procurarse que los edificios dejen prevista la conexión a futuro con un sistema de alcantarillado sanitario institucional y que construyan un sistema de tratamiento individual de aguas residuales más moderno, que no tenga los inconvenientes de los tanques sépticos tradicionales.
  6. Desarrollar sistemas separativos para las aguas pluviales y las aguas residuales.
  7. Los nuevos desarrollos localizados en áreas con algún tipo de riesgo natural deberán tomar en cuenta esas limitantes técnicas en su planificación, diseño y ejecución y demostrar que se encuentran en condiciones de seguridad antes de conseguir los permisos de construcción correspondientes.
  8. Planificar y desarrollar obras que mejoren la capacidad vial de las calles vinculadas a las zonas institucionales, de manera que se evite superar su capacidad de carga y se generen problemas derivados del exceso de tránsito. Además, debe promoverse el desarrollo de aceras y rampas en las orillas de las calles para potenciar el desplazamiento a pie.
  9. En todos los proyectos debe procurarse maximizar la cantidad total de áreas verdes del proyecto. A fin de incrementar el valor ecológico del emplazamiento y entorno, incorporar especies vegetales (árboles y arbustos) autóctonas y variadas en los desarrollos a realizar.
  10. Fomentar, en la medida de lo posible, que los nuevos edificios tengan en cuenta en su diseño y planificación criterios de arquitectura bioclimática y ahorro energético.
  11. Planificar y establecer un programa efectivo que facilite la recogida, transporte y disposición final de los residuos sólidos.
  12. Estudiar la trama urbana prevista en la planificación urbanística, es decir, el diseño resultante de los edificios y calles que forman el entorno, a fin de prever las implicaciones medioambientales de la misma (ocupación del suelo, congestión de tráfico, traslados de los residentes, potenciación del desplazamiento a pie, etc.).
  13. Los nuevos desarrollos procurarán evitar en la medida de lo posible la fragmentación de los hábitats naturales.
  14. Re-uso de los edificios existentes cuando se realizan demoliciones o grandes reformas, mantener en donde resulte razonable algunos o la mayoría de los elementos que se indican a continuación: cimentación y estructura, cubierta y fachada,

particiones, suelos elevados y falsos techos.

15. En la medida de lo posible, priorizar el uso de suelo "recuperado" frente a la ocupación de suelo "natural". El término suelo recuperado hace referencia a la ocupación de zonas degradadas recuperadas, como pueden ser ruinas industriales.
16. Asegurar que los edificios y su entorno no generen un gradiente de temperatura que pueda dar lugar a un microclima (efecto "isla Térmica").
17. Las actividades institucionales que generen residuos especiales/peligrosos deberán establecer un procedimiento de identificación, separación y gestión individual de ese tipo de residuos, según lo establecido por la legislación vigente. No se mezclarán estos residuos con los ordinarios.

**Artículo 74. Zonas de uso recreativo-deportivo.** Corresponden con áreas específicas destinadas a zonas e instalaciones de ocio y esparcimiento. Pueden corresponder con cualquiera de las categorías de impacto ambiental potencial (C, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> y A) en función de los proyectos que se planteen. En términos generales presentan problemas ambientales similares o los del apartado anterior, aunque es posible hacer un mayor énfasis en los siguientes:

1. Mayor producción de aguas de escorrentía debido a la impermeabilización del suelo.
2. Pérdida de la capacidad de infiltración de agua al subsuelo y efecto en la

calidad de los acuíferos, cuando estos están presentes.

3. Potencial contaminación del suelo y las aguas subterráneas por el uso de tanques sépticos.
4. Sobrecarga de la red vial y problemas de congestión debido a la aglomeración en las zonas de esparcimiento y ocio.
5. Emisiones y ruido generados por el tráfico asociado a las zonas de esparcimiento y ocio.
6. Producción de residuos asociados al ocio y esparcimiento (embalajes, envases, papel/cartón, restos de comida, residuos médico).

**Artículo 75. Lineamientos ambientales generales para las zonas de uso público institucional.**

1. Cumplir todos los lineamientos establecidos por la normativa vigente, incluyendo el Código de Buenas Prácticas Ambientales.
2. Considerar todos los lineamientos señalados en el capítulo 3.4 referentes a las acciones a tomar para corregir o mitigar los efectos acumulativos identificados para el uso del suelo actual del cantón.
3. Procurar disminuir en todo lo posible la expansión de tipo horizontal, particularmente en las áreas de recarga acuífera.
4. Promover lineamientos de diseño de las edificaciones para que se disminuya al máximo la producción de aguas de escorrentía superficial y se favorezca la infiltración en el terreno.

5. Se deberá intentar crear zonas verdes que se mantengan de manera autónoma, mediante la introducción de especies xerófilas, y su plantación orientada al aumento de humedad, que hará prescindible el riego.
6. Se separarán por parterres las plantas que necesiten más agua de las que requieran menos cantidad. Por ejemplo, el césped y los macizos de flores irán juntos y ocuparán poco espacio al ser los que necesitan mayor irrigación. Las especies autóctonas, por su parte, serán las más numerosas, por ser las más austeras en gasto de agua.
7. Evitar en todo lo posible el uso de tanques sépticos como solución al tratamiento de aguas residuales. En la medida de lo posible debe darse prioridad al desarrollo de plantas de tratamiento de aguas residuales. Cuando esto no sea posible, debe procurarse que los edificios dejen prevista la conexión a futuro con un sistema de alcantarillado sanitario institucional y que construyan un sistema de tratamiento individual de aguas residuales más moderno, que no tenga los inconvenientes de los tanques sépticos tradicionales.
8. Desarrollar sistemas separativos para las aguas pluviales y las aguas residuales.
9. Los nuevos desarrollos localizados en áreas con algún tipo de riesgo natural deberán tomar en cuenta esas limitantes técnicas en su planificación, diseño y ejecución y demostrar que se encuentran en condiciones de seguridad antes de conseguir los permisos de construcción correspondientes.
10. Planificar y desarrollar obras que mejoren la capacidad vial de las calles vinculadas a las zonas de deportivo-recreativas, de manera que se evite superar su capacidad de carga y se generen problemas derivados del exceso de tránsito. Además, debe promoverse el desarrollo de aceras y rampas en las orillas de las calles par apotenciar el desplazamiento a pie.
11. En todos los proyectos debe procurarse maximizar la cantidad total de áreas verdes del proyecto. A fin de incrementar el valor ecológico del emplazamiento y entorno, incorporar especies vegetales (árboles y arbustos) autóctonas y variadas en los desarrollos a realizar.
12. Fomentar, en la medida de lo posible, que los nuevos edificios tengan en cuenta en su diseño y planificación criterios de arquitectura bioclimática, ahorro energético y ahorro de agua.
13. La utilización de instalaciones deportivas por muchos/as ciudadanos/as de forma más o menos regular provoca que las instalaciones deportivas se conviertan en perfectos puntos de recogida de residuos no habituales para su reciclaje, pudiendo instalar en los centros deportivos contenedores centralizados para la recogida de pilas, tóners y cartuchos de impresoras, CDs usados, móviles usados, etc. y establecer un acuerdo con alguna asociación cercana para que, de forma gratuita, se encargue de la recogida y tratamiento (o derive

- éste en otras empresas) de forma acorde con la legislación vigente
14. Planificar y establecer un programa efectivo que facilite la recogida, transporte y disposición final de los residuos sólidos.
  15. Estudiar la trama urbana prevista en la planificación urbanística, es decir, el diseño resultante de los edificios y calles que forman el entorno, a fin de prever las implicaciones medioambientales de la misma (ocupación del suelo, congestión de tráfico, traslados de los residentes, potenciación del desplazamiento a pie, etc.).
  16. Los nuevos desarrollos procurarán evitar en la medida de lo posible la fragmentación de los hábitats naturales.
  17. Re-uso de los edificios existentes cuando se realizan demoliciones o grandes reformas, mantener en donde resulte razonable algunos o la mayoría de los elementos que se indican a continuación: cimentación y estructura, cubierta y fachada, particiones, suelos elevados y falsos techos.
  18. En la medida de lo posible, priorizar el uso de suelo "recuperado" frente a la ocupación de suelo "natural". El término suelo recuperado hace referencia a la ocupación de zonas degradadas recuperadas, como pueden ser ruinas industriales.
  19. Asegurar que los edificios y su entorno no generen un gradiente de temperatura que pueda dar lugar a un microclima (efecto "isla Térmica").

20. Las actividades recreativo-deportivas que generen residuos especiales/peligrosos deberán establecer un procedimiento de identificación, separación y gestión individual de ese tipo de residuos, según lo establecido por la legislación vigente. No se mezclarán estos residuos con los ordinarios.

#### **Artículo 76. Zonas de uso industrial.**

Corresponden con áreas específicas destinadas al desarrollo de instalaciones industriales. Pueden corresponder con cualquiera de las categorías de impacto ambiental potencial (C, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> y A) en función de los proyectos que se planteen. Los mayores impactos ambientales que produce este tipo de desarrollo son:

1. Producción de aguas residuales de tipo industrial que sin el debido tratamiento puede llegar a contaminar el suelo y las aguas superficiales/subterráneas.
2. Generación de residuos especiales e incluso peligrosos que sin un sistema de gestión efectivo pueden llegar a mezclarse con los residuos ordenarios aumentando el potencial contaminante de los mismos.
3. Potencial afectación de la calidad del aire por la generación de emisiones, inmisiones, ruidos y vibraciones.
4. Impacto paisajístico por el efecto acumulativo de desarrollos industriales que no cumplen un diseño armonizado entre sí.
5. Potencial contaminación del suelo derivada de vertidos accidentales de productos contaminantes, fugas de

depósitos de combustibles, almacenamiento inadecuado de materiales.

6. Sobrecarga de la red vial y problemas de congestionamiento debido al tránsito de vehículos pesados.
7. Potencial afección a las personas y el medio ambiente por el uso de productos químicos.
8. Las grandes dimensiones de algunos emplazamientos industriales pueden tener consecuencias de alcance global. La contribución a la emisión de gases de efecto invernadero, la utilización de sustancias que destruyen la capa de ozono o la emisión de contaminantes persistentes puede llegar a adquirir trascendencia también a nivel estatal.

#### **Artículo 77. Lineamientos ambientales generales para las zonas industriales.**

1. Restringir el crecimiento urbano colindante con las industrias, con el fin de disminuir el riesgo y afectación de la población.
2. Los proyectos industriales cuyo proceso productivo implique la generación de aguas residuales especiales, deberá cumplir de forma estricta con la legislación vigente y disponer de un sistema de tratamiento adecuado para dichas aguas. En ningún caso esta agua podrán ser vertidas sin tratamiento previo.
3. Las aguas residuales ordinarias podrán ser tratadas por medio de plantas de tratamiento o en su defecto por sistemas de tanques

sépticos, siempre y cuando para estos últimos haya mediado un estudio de hidrogeología ambiental que demuestre que no hay riesgo de contaminación de las aguas subterráneas ni de las fuentes de aguas cercanas.

4. Las actividades industriales y comerciales que generen residuos especiales/peligrosos deberán establecer un procedimiento de identificación, separación y gestión individual de ese tipo de residuos, según lo establecido por la legislación vigente. No se mezclarán estos residuos con los ordinarios.
5. Los proyectos industriales y comerciales deberán velar porque todos los impactos ambientales asociados a emisiones, inmisiones, ruido y vibraciones, queden restringidos a su área de proyecto. Para ello deberán disponer de sistemas de minimización apropiados y conforme a lo señalado en la normativa vigente y además asegurar áreas de amortiguamiento dentro del área del proyecto total.
6. Se deberán cumplir con las normas y lineamientos que sobre impacto paisajístico establezca la municipalidad a fin de evitar efectos de desequilibrio y alteraciones en el paisaje.
7. Fomentar, en la medida de lo posible, que los nuevos desarrollos industriales tengan en cuenta en su diseño y planificación criterios de arquitectura bioclimática y ahorro energético.

8. Se intentará en la medida de lo posible crear sistemas de intercambio de materiales entre diferentes empresas; los subproductos o residuos en una empresa pueden ser aprovechables en otra como materia prima.
9. Se fomentará la reducción de la generación de residuos, vertidos líquidos y emisiones atmosféricas de contaminantes mediante la generación de cadenas de intercambio de subproductos entre empresas y aplicación de técnicas de prevención de la contaminación en origen (ecodiseño, planes de minimización, etc.).
10. Cuando exista una elevada densidad de actividad podría aumentar la viabilidad del transporte colectivo o incluso llegar a desaparecer totalmente la necesidad de transporte si se habilitan áreas residenciales integradas en el emplazamiento industrial.
11. La existencia de amplias extensiones de terreno disponible en las áreas industriales brinda a menudo la posibilidad de conservar, o incluso crear, hábitats adyacentes a los servicios, instalaciones para el vertido de residuos o zonas que actúen reduciendo el impacto alrededor de las instalaciones.
12. En la medida de lo posible se reutilizarán ruinas industriales para el asentamiento de nuevos proyectos.
13. Se priorizará la construcción de instalaciones gestionadas en conjunto tales como pueden ser un comedor

central y una planta de tratamiento de aguas para toda la zona industrial.

14. Los nuevos desarrollos industriales procurarán evitar en la medida de lo posible la fragmentación de los hábitats naturales.
15. La Municipalidad podría crear un “ente gestor” de cada zona industrial que asesoría a las empresas ubicadas en ella sobre que medidas tomar ante diferentes situaciones que afecten al medio ambiente o las personas, gestionaría la solicitud de ayudas y subvenciones por parte de las empresas y realizaría actividades de formación ambiental.

#### **Artículo 78. Zonas agropecuarias.**

Corresponden con áreas específicas destinadas a la actividad agrícola, pecuaria y forestal. Pueden corresponder con cualquiera de las categorías de impacto ambiental potencial (C, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> y A) en función de los proyectos que se planteen. Los mayores impactos ambientales que produce este tipo de desarrollo son:

1. Amplia superficie de suelo utilizado.
2. Deforestación de áreas boscosas.
3. Potencial contaminación de aguas subterráneas por el uso inadecuado de agroquímicos.
4. Impacto paisajístico.
5. Destrucción de la cubierta vegetal debido al sobrepastoreo.
6. Generación de desechos orgánicos, agrícolas y envases de agroquímicos.
7. Erosión del suelo.
8. Mala gestión de las cortas forestales.
9. Generación de olores.
10. Quemadas incontroladas de rastrojos.

11. Abuso de cultivos no adaptados a las características climáticas de la zona.
12. Sobreexplotación de recursos acuíferos.
13. Empobrecimiento de suelos por el fomento de especies de rápido crecimiento.

**Artículo 79. Lineamientos ambientales generales para las zonas agropecuarias.**

1. Respetar en cualquier caso las distancias de protección establecidas en la Ley Forestal y los lineamientos de la legislación vigente.
2. Cada surco producido por el laboreo es una pequeña barrera que frena la acción erosiva de la lluvia y el viento, manteniendo en su lugar la tierra fértil. Por ello, siempre que no se ponga en peligro la seguridad del agricultor y las tierras no sean muy arcillosas, se cultivará siguiendo las curvas de nivel de terreno. Si las tierras cultivadas son muy arcillosas los surcos no deben seguir exactamente las curvas de nivel, sino que se les debe dar una pequeña inclinación para que el agua tenga una lenta salida pendiente abajo.
3. Se fomentará el uso de técnicas de la denominada agricultura de conservación, tales como el mínimo laboreo y la siembra directa. Estas técnicas, aplicadas de forma adecuada a los cultivos y en los terrenos apropiados, permiten conseguir producciones similares a las obtenidas con prácticas tradicionales, pero evitando en diversos grados los problemas de

- erosión y mejorando la estructura y fertilidad de los suelos.
4. Las precipitaciones intensas sobre un suelo en pendiente, desprovisto de cubierta vegetal, arrastran la capa de tierra más superficial y más rica en materia orgánica, empobreciendo y erosionando el terreno. Intercalar las zonas destinadas a cultivo con "fajas" o cubiertas de vegetación autóctona, permanente y resistente a la erosión, hace de freno al efecto de arrastre.
5. El empleo de fertilizantes debe hacerse con la mayor prudencia. Para determinar las cantidades reales en materia de fertilizantes, es preciso informarse correctamente del tipo de producto más adecuado para el terreno y el tipo de cultivo, así como de las cantidades recomendadas por expertos.
6. Siempre que sea posible, se recomienda utilizar abonos naturales procedentes del ganado. Sin embargo, con el abono natural (estiércoles o purines) hay que tener las mismas precauciones que con el químico.
7. Cuando sea técnicamente viable en las grandes explotaciones ganaderas se intentará utilizar el biogás de los residuos para la producción de energía de autoabastecimiento.
8. Regar en horas de baja insolación para evitar una evaporación excesiva.
9. Realizar prácticas de agricultura y ganadería ecológica, que ayudan a establecer un mejor equilibrio con el medio y proporcionan productos de mejor calidad. Fomentar la agricultura de conservación.

10. Aprovechar los restos vegetales verdes y secos para alimentación animal y para su incorporación al suelo como materia orgánica.
11. En la medida de lo posible, aplicar sistemas de control de plagas alternativos mediante especies vegetales adecuadas, productos biológicos y sistemas biotécnicos.
12. No abusar de los pesticidas, funguicidas y plaguicidas para evitar la contaminación de suelos y acuíferos. Utilizar estos productos en las cantidades indicadas por el fabricante.
13. Promover la instalación de sistemas de depuración de los purines ganaderos mediante balsas de decantación y sistemas de lagunaje.
14. No incinerar los plásticos agrícolas. Planificar y establecer un programa efectivo que facilite la recogida, transporte y disposición final de estos residuos.
15. Enterrar los rastrojos de anteriores cultivos en lugar de incinerarlos.
16. Evaluar la vocación del suelo antes de comenzar un nuevo cultivo. Evitar la roturación de zonas con pendientes elevadas y adecuar de forma correcta el tipo de cultivo a las condiciones del suelo.
17. Utilizar especies autóctonas en las repoblaciones forestales, ya que consiguen un mejor equilibrio con el medio. Las plantaciones y reforestaciones deben incorporar la mayor naturalidad posible, particularmente en términos de diversidad estructural, de variedad de especies, de fomento y respeto al

sotobosque y de alargamiento de los turnos de corta, permitiendo la existencia de árboles grandes y viejos. Elegir es sistema de corta menos impactante en función de las características de la plantación.

18. Fomentar el Pago por Servicios Ambientales y la certificación forestal FSC (Forest Stewardship Council o Consejo de Administración Forestal).

**Artículo 80. Zonas de protección.** Son zonas destinadas a la conservación, regeneración y protección de los recursos existentes, así como a la recuperación, regeneración y protección de todos los bordes y riberas de ríos y quebradas. Pueden ser en parte utilizadas para la recreación y para actividades turísticas de baja densidad.

Los impactos ambientales de este tipo de usos son bajos ya que son los que se encuentran más en equilibrio con el medio natural. De todos modos conviene tener en cuenta unos lineamientos ambientales generales para estas zonas, que serían:

1. Cumplir todo lo establecido en la normativa vigente.
2. Respetar las limitantes técnicas y ambientales establecidas por los IFA para cada zona concreta.
3. Respetar los lineamientos establecidos en el Plan Regulador.

**Artículo 81. Zonas de interés turístico y ecoturístico.** Corresponden con áreas que por su potencial y atractivo turístico o ecoturístico, deben ser preservadas como tal y aquellas áreas aledañas o de acceso a las mismas donde se concentran todo tipo de

actividades y servicios destinados al turismo. Pueden corresponder con cualquiera de las categorías de impacto ambiental potencial (C, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> y A) en función de los proyectos que se planteen.

En términos generales el desarrollo turístico y ecoturístico puede presentar los siguientes impactos ambientales:

1. Especulación del suelo y desarrollo urbanístico masivo en áreas rurales, sin planificación y sin infraestructuras higiénico-sanitarias suficientes.
2. Invasión masiva de zonas naturales, provocando la destrucción de hábitats y pérdida de biodiversidad.
3. Grave deterioro del paisaje por la proliferación de todo tipo de infraestructuras y construcciones y la acumulación de desperdicios.
4. Potencial contaminación del suelo y las aguas subterráneas por el aumento de la cantidad de vertidos y residuos sin las infraestructuras necesarias para su tratamiento.
5. Cambios en el estilo de vida tradicional de los pueblos.
6. Sobrecarga de la red vial y problemas de congestión debido a la aglomeración en los destinos turísticos tradicionales.
7. Emisiones y ruido generados por el tráfico asociado a las zonas de turísticas.
8. Producción de residuos asociados al turismo (embalajes, envases, papel/cartón, restos de comida,...).
9. La construcción de infraestructuras turísticas o de comunicaciones en el entorno de las zonas naturales suele

acabar produciendo impactos negativos directos o indirectos.

10. La presencia humana provoca estrés medioambiental y cambios en el comportamiento de los animales. La concentración de grandes cantidades de visitantes en periodos específicos del año puede poner en peligro, si no se gestiona correctamente, la función conservadora de estos espacios.
11. El abandono de basuras y desperdicios deteriora las condiciones del lugar y supone un peligro para la salud de las especies protegidas.
12. El paso de vehículos a gran velocidad suele desembocar en el atropello de animales.

#### **Artículo 82. Lineamientos ambientales generales para las zonas de turísticas o ecoturísticas.**

1. Cumplir todos los lineamientos establecidos por la normativa vigente, incluyendo el Código de Buenas Prácticas Ambientales.
2. Considerar todos los lineamientos señalados en el capítulo 3.4 referentes a las acciones a tomar para corregir o mitigar los efectos acumulativos identificados para el uso del suelo actual del cantón.
3. Promover la producción local y ofrecer alimentos de la zona, a ser posible ecológicos y sin productos químicos (plaguicidas, abonos químicos, aditivos), así como elaborar menús regionales.
4. Procurar disminuir en todo lo posible la expansión de tipo horizontal,

- particularmente en las áreas de recarga acuífera.
5. Promover lineamientos de diseño de las edificaciones para que se disminuya al máximo la producción de aguas de escorrentía superficial y se favorezca la infiltración en el terreno.
  6. Evitar en todo lo posible el uso de tanques sépticos como solución al tratamiento de aguas residuales. En la medida de lo posible debe darse prioridad al desarrollo de plantas de tratamiento de aguas residuales. Cuando esto no sea posible, debe procurarse que los edificios dejen prevista la conexión a futuro con un sistema de alcantarillado sanitario institucional y que construyan un sistema de tratamiento individual de aguas residuales más moderno, que no tenga los inconvenientes de los tanques sépticos tradicionales.
  7. Desarrollar sistemas separativos para las aguas pluviales y las aguas residuales.
  8. Los nuevos desarrollos localizados en áreas con algún tipo de riesgo natural deberán tomar en cuenta esas limitantes técnicas en su planificación, diseño y ejecución y demostrar que se encuentran en condiciones de seguridad antes de conseguir los permisos de construcción correspondientes.
  9. Planificar y desarrollar obras que mejoren la capacidad vial de las carreteras vinculadas a las zonas turísticas, de manera que se evite superar su capacidad de carga y se generen problemas derivados del exceso de tránsito. Además, debe promoverse el desarrollo de aceras y rampas en las orillas de las calles para potenciar el desplazamiento a pie.
  10. Construir de manera ecológica y respetuosa con el paisaje y el medio ambiente. Hacer uso de materiales locales de producción propia, no tóxicos y aptos para el reciclaje. Adaptarse a la arquitectura tradicional. Promocionar la arquitectura bioclimática, y la alta densidad con mezcla de actividades frente a la urbanización dispersa. Urbanismo, viviendas y materiales deben igualmente adaptarse al clima local.
  11. Utilizar tecnologías eficientes en grifos y retretes, construir instalaciones para recoger el agua de lluvia, cambiar las toallas y sábanas sólo cuando sea necesario, usar plantas autóctonas en los jardines e informar a los clientes sobre la necesidad de ahorrar agua. Promover pocas y grandes piscinas públicas frente a muchas pequeñas piscinas individuales, con una política de precios del agua que grave los consumos excesivos.
  12. Planificar y establecer un programa efectivo que facilite la recogida, transporte y disposición final de los residuos sólidos.
  13. Estudiar la trama urbana prevista en la planificación urbanística, es decir, el diseño resultante de los edificios y calles que forman el entorno, a fin de prever las implicaciones medioambientales de la misma (ocupación del suelo, congestión de tráfico, traslados de los residentes,

- potenciación del desplazamiento a pie, etc.).
14. Respetar a la población autóctona. Facilitar el contacto entre los viajeros y la población receptora. Rechazar los guetos turísticos. Planificar para que el turismo beneficie a toda la población local.
  15. Los nuevos desarrollos procurarán evitar en la medida de lo posible la fragmentación de los hábitats naturales.
  16. Re-uso de los edificios existentes cuando se realizan demoliciones o grandes reformas, mantener en donde resulte razonable algunos o la mayoría de los elementos que se indican a continuación: cimentación y estructura, cubierta y fachada, particiones, suelos elevados y falsos techos.
  17. En la medida de lo posible, priorizar el uso de suelo "recuperado" frente a la ocupación de suelo "natural". El término suelo recuperado hace referencia a la ocupación de zonas degradadas recuperadas, como pueden ser ruinas industriales.
  18. Asegurar que los edificios y su entorno no generen un gradiente de temperatura que pueda dar lugar a un microclima (efecto "isla Térmica").
  19. Las actividades turísticas que generen residuos especiales/peligrosos deberán establecer un procedimiento de identificación, separación y gestión individual de ese tipo de residuos, según lo establecido por la legislación vigente. No se mezclarán estos residuos con los ordinarios.

### **Artículo 83. Zonas de producción eléctrica.**

En este caso se trata de superficies ya ocupadas por instalaciones relacionadas con la producción y transporte de electricidad por lo que la aplicación de lineamientos ambientales en el planamiento no es posible al ser instalaciones ya existentes. Sin embargo, si es posible recomendar una serie de lineamientos para su potencial aplicación a las infraestructuras ya existentes, como:

1. Cumplir todos los lineamientos establecidos por la normativa vigente, incluyendo el Código de Buenas Prácticas Ambientales.
2. Instalación de señalización "salvapajaros" (espirales de colores, aspas con placas reflectantes, varillas metálicas) en las líneas de alta tensión en las que se detecte una colisión masiva de ejemplares.
3. Restauración paisajística de los taludes existentes en las subestaciones.
4. Elaborar un plan de eliminación/descontaminación de los transformadores con PCBs.

Procedimiento de identificación, separación y gestión individual de residuos los residuos peligrosos, según lo establecido por la legislación vigente. No se mezclarán estos residuos con los ordinarios.

## CAPÍTULO 8

### VIALIDAD EN EL AREA CENTRAL DEL CANTÓN DE CURRIDABAT

**Artículo 84.** Las vías públicas son inalienables e imprescriptibles; según su clase se destinarán, además, a asegurar las condiciones de aireación e iluminación de los edificios que las limitan, a facilitar el acceso a los predios colindantes y a la instalación de cualquier canalización, artefacto, aparato o accesorio perteneciente a una obra pública o destinado a un servicio público.

**Artículo 85. Jerarquía de la Red Vial.** La jerarquización de la red vial permite una adecuada relación entre el tipo y el tamaño de la actividad permitida con la categoría de la vía que atenderá esta actividad, logrando con esto, encauzar los flujos principales de tránsito por unas pocas vías que presenten las condiciones necesarias y permitan un tránsito fluido. Dentro de esta jerarquización se tiene:

#### a. Red Vial Nacional

- Carreteras Primarias
- Carreteras Secundarias
- Carreteras Terciarias
- Rutas de Travesía

#### b. Red Vial Cantonal

- Calles Especiales
- Calles Locales Primarias
- Calles Locales Secundarias

- Calles Locales Terciarias
- Peatonales

**Artículo 86. Red Vial Cantonal.** Son todos los elementos constitutivos de su derecho de vía, tales como calzada; espaldones; zonas verdes; puentes viales y peatonales, fijos o colgantes; aceras; ciclo vías; sistema de drenaje; cordón y caño; obras de estabilización o contención; túneles; entre otros, que técnicamente pueden considerarse.

**Artículo 87. Vías Cantonales.** Estas vías se subclasifican en:

**a. Calles Especiales:** Tienen una previsión Vial de 18 a 40 metros.

**b. Calles Locales Primarias:** Tienen un derecho de vía de 14 metros, con 9 metros de calzada que incluye el cordón de caño, 1.5 metros de acera y 1 metros de zonas verdes. En la zona industrial el derecho de vía será de 17 metros con 11 metros de calzada que incluye el cordón de caño, 2 metros de acera y 1 metros de zona verde.

**c. Calles Locales Secundarias:** Tienen un derecho de vía de 11 metros, con 8 metros de calzada que incluye el cordón de caño, y el resto se repartirá entre acera y zonas verdes.

**d. Calles Locales Terciarias:** Tienen un derecho de vía de 8.5 metros, con una calzada de 5.5 metros que incluye el cordón de caño, y el resto se repartirá entre acera y zonas verdes.

**TRANSITORIO:** Las calles cantonales debidamente recibidas por la Municipalidad y

que posean un Derecho de Vía menor de 8.5 metros, serán clasificadas dentro de la categoría de Calles locales Terciarias, asignándoseles una previsión vial de 8.5 metros, que deberán cumplir para futuros alineamientos.:

**Artículo 88.** Espacio de circulación de los vehículos. Son aquellos caminos públicos de carácter nacional y municipal por los que transitan tanto vehículos particulares, vehículos de pasajeros y de carga de mercancías. En el presente Reglamento se darán las características de diseño y construcción de las calles pertenecientes a la Red Vial Cantonal.

**Artículo 89. Condiciones Generales de diseño.** Tanto para las calles existentes como para las calles nuevas incluidas en la Propuesta vial, todas deben cumplir con los estándares operativos y de diseño de las vías de acuerdo con su clasificación funcional, según la Tabla 3, condiciones generales de diseño de vialidad.

**Artículo 90. Reducción de velocidades vehiculares.** Se controlará la velocidad de los vehículos motorizados a 30 kilómetros por hora (Km/hr) como un recurso que permita disminuir el riesgo que causen y hacerlos compatibles con la vida urbana, esto se puede aplicar en cualquier modelo de vía cantonal, tomando en cuenta las condiciones existentes en el sitio. El control de la velocidad se logrará a través de dos opciones:

1 . Limitar el uso mediante la reglamentación de tránsito.

2 . Aplicar técnicas de diseño vial que impidan la circulación a velocidades mayores a la permitida.

La estrategia de control de velocidad aplicará a una o ambas posibilidades, según lo determine la Administración, tomando en consideración las características de la vía, de la circulación peatonal y vehicular o del tipo de vía que ya posea reglamentación atinente.

Lo anterior en observancia de la normativa y jurisprudencia relacionada con diseño vial.

**Artículo 91. Modelo de Calles Cantonales Propuesto:**

**Calle Primaria tipo 1:** Dos carriles centrales de 3.00 metros cada uno, seguidos de 2.0 metros de estacionamiento lateral a ambos lados, para un ancho de calzada de 10.0 metros que incluye el cordón de caño y 2.00 metros de acera en los extremos, para un total de 14 metros. Ver detalle en los anexos.

**Artículo 92. Recepción de calles incluidas en la Propuesta de vialidad.** Para la recepción de calles de Desarrollos Inmobiliarios nuevos, el interesado deberá presentar, un Estudio de Impacto Vial y un Diseño de Espesores por medio del método AASHTO con su respectiva memoria de cálculo, que incluya un periodo de diseño no menor de 15 años. Se deberá cumplir además, con los lineamientos dados por la versión vigente del Manual de Especificaciones Generales para la construcción de carreteras, caminos y puentes de Costa Rica, así como lo estipulado en el apartado de Espacio para peatones, Espacio para bicicletas y Señalamiento Vial los artículos correspondientes del presente Capítulo de Vialidad y contar con la

aprobación de la Dirección de Gestión Vial y del MOPT, según corresponda.

**Artículo 93. Espacio de los peatones, aceras.** Para tener un mejor aprovechamiento del espacio público, en concordancia con el desarrollo del Cantón, las aceras frente a las Rutas Cantonales y Rutas Nacionales en las zonas de Núcleo Urbano, Urbano Central y Urbano General, se ajustaran a las dimensiones indicadas a continuación:

1. Se deberá revisar el Mapa de Vialidad del Cantón donde se indica la aplicación de los modelos de calle local primaria tipo 1 indicado en el Artículo 91 del presente reglamento, así como las calles especiales indicadas en el Artículo 120.

2. Las aceras que se encuentran en rutas nacionales, deberán de tomar en cuenta los alineamientos dados por el MOPT, en caso de existir diferencias con el alineamiento municipal, prevalecerá siempre el mayor.

3. Para el resto de calles se aplicaran los parámetros mínimos establecidos en la Tabla 4, Anchos de acera, vialidad.

**Artículo 94. Características Técnicas de las aceras.** Todas las aceras deben ser diseñadas y construidas teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1. Continuidad y tratamiento: Las aceras deben de ser continuas en su perfil y nivel. De ser necesario, se coordinará una visita de inspección con la Dirección de Gestión Vial para determinar el nivel necesario.

2. No deben generarse gradas con los predios colindantes.

3. Las aceras deben ser firmes, continuas sin accidentes ni obstáculos.

4. El acabado debe ser con materiales duros y antideslizantes, preferiblemente concreto chorreado o prefabricado.

5. Su diseño y ejecución debe garantizar el desplazamiento de personas con discapacidad.

6. Los accesos a los predios deben respetar la continuidad de las aceras.

7. En los accesos a predios, deben construirse rampas que permitan la circulación de vehículos en dirección transversal, y peatonal en dirección longitudinal dando siempre prioridad al peatón.

8. Las rampas para personas con discapacidad, deben construirse en las esquinas generando un circuito, permitiendo la conectividad fluida de la circulación peatonal entre las aceras. Tendrán una gradiente máxima del 10% y ser construidas del mismo material que las aceras.

9. La pendiente longitudinal y transversal de la acera debe ajustarse a los parámetros establecidos en la Ley 7600 y su Reglamento.

10. La altura debe ser la diferencia entre la superficie de la acera y el caño o pavimento adyacente.

11. En los accesos de vehículos a predios, debe rebajarse el cordón a un tercio de su altura con el fin de permitir el paso vehicular.

**Artículo 95. Ingreso a garajes.** Todos los accesos a garajes y parqueos deben cumplir con lo siguiente:

1. No se permite estacionamiento de vehículos sobre las aceras.
2. El acceso vehicular a los predios debe salvarse con rampas, ocupando la franja de acera de hasta 0,50 metros de ancho, medido desde el borde del cordón de caño, o en su defecto el ancho de la zona verde. 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.
3. 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.
4. Cuando el acceso a un predio está en un nivel inferior al de la vía, debe respetarse la altura de la acera, y dirigir la pendiente hacia el predio, colocando un sistema de drenaje longitudinal; como una cuneta auxiliar.

5. Los portones de acceso a los predios deben de abatir hacia lo interno de la propiedad.

**Artículo 96. Alamedas.** Las alamedas y senderos peatonales deben ser diseñadas y construidas teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1. Tendrán un derecho de vía mínimo de 6 metros con acera de 2 metros y el resto para zonas verdes. Cuando tengan salida a dos carriles vehiculares su longitud podrá ser de 200 metros; si no, la longitud máxima será de 135 metros.
2. Deben de ser continuas en su perfil y nivel.
3. Los cruces entre alamedas y vías locales, deben privilegiar la circulación peatonal, para lo cual, la alameda se mantiene continua y a nivel. En los cruces con vías primarias deberán fijarse las medidas de tráfico correspondientes, como semaforización y disminución de velocidad.

**Artículo 97. Espacio de las bicicletas.** El espacio para el uso de las bicicletas se procurará por medio de una ciclo vía que consistirá en un trazo netamente urbano, el cual es parte de la calzada, separados de los vehículos por medio de una demarcación horizontal y dispositivos reflectivos colocados sobre la superficie de ruedo, acompañados de señales verticales que indican la presencia de la ciclo vía. Se debe cumplir con los siguientes requerimientos:

1. El espacio de las ciclo vías, se ajustará a las condiciones existentes en el sitio.

2. El espacio de las ciclovías se pavimentará con la mayor regularidad posible, no se permitirán los adoquinados.

3. Se deberá cumplir con criterios de diseño de la Tabla 5, ciclovía, vialidad.

**Artículo 98. Señalización de las vías.** La instalación y autorización para instalar todo tipo de señal vial en las calles cantonales será responsabilidad de la Municipalidad. Todo nuevo proyecto de urbanización deberá contar con la señalización indicada por la Ley de Construcciones, el Manual Centroamericano de Dispositivos Uniformes para el Control del Tránsito ([www.sieca.org.gt/sieca.htm](http://www.sieca.org.gt/sieca.htm)) y ser aprobada por la Dirección de Gestión Vial, antes del recibimiento municipal de la obra.

**Artículo 99.** La instalación de cualquier tipo de señalización publicitaria, deberá estar acorde con lo estipulado en el Reglamento para la regulación de la publicidad exterior en el Cantón de Curridabat.

**Artículo 100. Señalamiento Vertical.** La capacidad retroreflectiva deberá estar constituida por papel de alta intensidad prismático según lo establecido con la norma ASTM-4956 Tipo III.

La altura libre entre la acera y la señal de tránsito será mínimo 2.10 metros, con una distancia de retiro lateral de 0.30 metros a 0.60 metros, medidos desde el borde del cordón de la acera hasta la proyección vertical del borde más cercano de la señal.

**Artículo 101. Señalamiento Horizontal.** El tipo de pintura de carretera a colocar deberá ser TTP 115 E o F Tipo III, que cumpla con las especificaciones ASTM para pinturas de tránsito.

El espesor mínimo de la pintura aplicada será de 28 milésimas de pulgada de pintura húmeda con esfera de vidrio.

**Artículo 102. Espacio de Estacionamientos 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 y/o boletas de estacionamiento. Los espacios de estacionamiento se ajustarán a los criterios de anchuras de la tabla 6, estacionamiento en vía pública, vialidad.

**Artículo 103.** En la vía pública cantonal se supeditará estrictamente al tipo de vía. En las calles locales primarias, las calles locales secundarias y las calles locales terciarias, se permite el estacionamiento adyacente a la vía solo en los sectores autorizados para tal fin, estipulados en el Reglamento de Estacionamientos de la Municipalidad de Curridabat. En vías nacionales y locales principales que constituyen una red vial continua y sirven para interconectar los principales centros urbanos, no se permiten espacios de estacionamiento paralelos a la vía, salvo que se coloquen en vías de servicio o marginales.

**Artículo 104. Estacionamientos múltiples.** Son las plazas de estacionamiento que se sitúan en terrenos privados, y son de uso exclusivo por parte de personal o clientes de ciertos establecimientos o instituciones. Estos espacios de estacionamiento se ajustarán a los siguientes criterios:

1. En estacionamientos múltiples habrá una entrada y una salida al parqueo, ambas diferenciadas y rotuladas.

2. El número de espacios para los parqueos privados depende de la actividad comercial por realizar. Se rige por la Ley de Construcciones
3. Para toda actividad que implique la venta de bebidas o comidas, realización de conciertos y bailes, templos, cines, teatros, guarderías, centros de educación privada o sitios de reunión pública, se requiere de un espacio de estacionamiento por cada seis usuarios del edificio, y un espacio de carga y descarga cuyos radios de giro y patio de maniobra no podrán estorbar el libre tránsito público vehicular o peatonal, según lo define el Reglamento de Construcciones.
4. Para toda actividad que implique bodegas, industria, supermercados, centros comerciales, depósitos de materiales, ferreterías, entrada y salida de camiones y similares, se requiere de un espacio de estacionamiento por cada treinta metros cuadrados de área de ventas; además un espacio para carga y descarga por cada 250 metros cuadrados de construcción, o una fracción de 125 metros cuadrados.
5. Para proyectos como los descritos anteriormente que sobrepasen los 1000 m<sup>2</sup> de construcción, los espacios de carga y descarga se definirán de acuerdo a los resultados del estudio de Impacto Vial del proyecto de cada inmueble por construir con la finalidad de que las necesidades de espacio de carga y descarga se ajusten a las necesidades reales de operación de la estructura que vaya ser levantada.
6. El horario de uso del área de carga y descarga quedará a criterio de la oficina de patentes, previa consulta a la oficina de la Dirección de Gestión Vial.
7. Para locales comerciales que no impliquen la reparación de vehículos en el sitio, se requiere de un espacio de estacionamiento por cada treinta metros cuadrados de área de venta.
8. Para locales que sí impliquen la permanencia de autos en el negocio, sea autodecoradores, cambio de aceite, gasolinera, enderezado y pintura o similares, se requiere de un espacio de parqueo por cada empleado de la empresa que pueda atender a un cliente; de tal manera que en la vía pública no permanezcan vehículos siendo atendidos.
9. Cuando se trata de un cambio de uso de una edificación existente, el plano deberá especificar el diseño del parqueo privado.
10. Cuando por las condiciones del lote no se pueda proveer de la totalidad de estacionamientos dentro de la propiedad, se aceptará que el parqueo se ubique a no más de cien metros del sitio donde se genera la actividad.

**Artículo 105. Ocupación de las vías.** Los terrenos ocupados por carreteras y caminos son propiedad pública. En caso de existir dudas sobre la naturaleza de un camino público, se aplicará lo estipulado en el Artículo 7 de la Ley de Construcciones Nacional.

**Artículo 106. Ocupación de la vía por medio del arrendamiento en precario.** En las vías cantonales, la Municipalidad podrá otorgar permisos temporales revocables (por acuerdo del Concejo) para aprovechar las vías públicas con determinados fines, privados y de lucro (artículo 6 de la Ley de Construcciones Nacional); y en general, dictar y controlar todo lo relacionado con la seguridad, comodidad y belleza de las vías.

**Artículo 107.** La ocupación de la vía solo se podrá autorizar mediante el pago del canon para cada tipo de ocupación que fije el Concejo Municipal.

**Artículo 108. Ductería Subterránea.** Con la finalidad de reducir la contaminación visual generada por el cableado aéreo de las compañías de electricidad, telefonía, televisión por cable, internet, etc., la Municipalidad dispondrá paulatinamente de ductería subterránea a lo largo de la red vial, la cual deberá ser utilizada por las empresas de electricidad, telecomunicación, entre otras, para colocar sus cables respectivos.

**Artículo 109.** En aceras con anchos iguales o mayores a 3.50 metros, los dos metros adyacentes a las propiedades podrán ser dados en concesión por parte de la Municipalidad de Curridabat para efectos comerciales previo estudio del Departamento de Patentes, Dirección de Desarrollo y Control Urbano y autorización del Concejo Municipal.

**Artículo 110. Cajas y pozos de registro en la vía pública.** Estos elementos de conexión a las redes de servicios públicos, cuando se ubiquen en el derecho de vía, deben cumplir con los siguientes lineamientos:

1. Nivelación: Por todos sus lados tendrán un nivel igual al nivel final de la superficie de rodamiento o acera.

2. 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.

3. Junta: La junta de construcción entre la tapa y la superficie de acera o calzada, debe ser mínima y a nivel.

4. Aseguramiento: La tapa y/o parrilla de la caja o pozo debe presentar algún tipo de aseguramiento que evite el robo de las mismas.

**Artículo 111.** Elementos de seguridad. La Municipalidad podrá autorizar la instalación de agujas y casetillas para guardas basándose en el Reglamento de autorización para la instalación de casetas y mecanismos de vigilancia de acceso a barrios, caseríos y residenciales del Cantón de Curridabat.

**Artículo 112.** La Municipalidad podrá autorizar previa solicitud, la colocación de postes de seguridad en las aceras, 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 metros, ni mayor de 1.20 metros, se instalarán con una separación mínima de 1.20 metros 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 metros 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.

**Artículo 113. Arborización de calles y mobiliario urbano.** Para sembrar árboles e instalar cualquier tipo de mobiliario urbano como bancas, basureros, casetas telefónicas, postes de alumbrado, pasamanos, barreras de protección, etc.) en los espacios públicos, la Municipalidad hará un estudio, previo a la autorización, basándose en los siguientes lineamientos:

1. 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).
2. En las esquinas debe respetarse una distancia libre de ocho metros en ambas direcciones desde la esquina.
3. 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. Ver anexo de tipos de arboles y arbustos permitidos a instalar en la zona verde autorizados por la Dirección de Servicios Ambientales.

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

**Artículo 114. Rotura del pavimento.** La rotura de pavimento en la vía pública local para la ejecución de obras públicas o privadas requiere de licencia previa de la Municipalidad.

**Artículo 115.** El solicitante de la licencia de rotura en las calles locales está obligado a ejecutar la reparación correspondiente y para garantizarlo deberá depositar, en la Tesorería de la Municipalidad, el valor correspondiente a la reparación (con base en el artículo III.8 y IV.16 del Reglamento de Construcciones, INVU, y artículo 12 de la Ley de Construcciones).

**Artículo 116.** 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 previa autorización municipal.

**Artículo 117.** Si se incumple con el artículo anterior, la Municipalidad procederá, por cuenta del propietario, a suspender la construcción y a eliminar el obstáculo.

**Artículo 118.** La persona que obstruya o de alguna forma dificulte el tránsito en las vías públicas o en sus aceras con materiales, escombros o cualquier otro objeto, será castigado con la multa establecida en el artículo 76 del Código Municipal.

**Artículo 119. Adelgazamiento vial y seguridad peatonal.** Con la finalidad de proporcionar espacios más seguros de circulación peatonal en los vecindarios, así como de crear un sentido de pertenencia en la comunidad, se proponen varios modelos de adelgazamiento vial y seguridad peatonal, en los que se incorpora arborización, elementos urbanos, cambios de textura y ensanchamiento de aceras. Estos modelos se proponen para las calles locales primarias de 14 metros y calles locales secundarias de 11 metros de derecho de vía, las cuales se podrán ajustar según las condiciones existentes en sitio y las necesidades de cada barrio. Ver detalle en los Anexos.

**Artículo 120. Calles Especiales.** Se definen dos calles especiales, descritas a continuación:

1. Corredor vial del Registro Nacional. Se extiende desde el límite cantonal entre San José y Curridabat hasta el puente sobre el Río María Aguilar, a lo largo de la ruta nacional 215. Y debe contar con las siguientes características:

a. Derecho de Vía. Se establece una previsión vial de 40 metros de ancho a lo largo de este corredor, distribuido de la siguiente manera:

b. Una vía principal de cuatro carriles vehiculares de 3.25 metros de ancho cada uno y una franja de zona verde de 3.75 metros en los extremos.

c. Seguido a cada zona verde se construirá una calle marginal con un carril vehicular de 3.5m, una zona de estacionamiento de 2.25 metros y una acera de 4.0 metros.

d. Los dos metros de acera adyacentes a las propiedades podrán ser dados en concesión por parte de la Municipalidad de Curridabat para efectos comerciales previo estudio del Departamento de Patentes, Dirección de Desarrollo y Control Urbano y autorización del Concejo Municipal.

e. Los accesos a garajes y cocheras se realizarán por medio de la calle marginal y serán dispuestos según lo estipulado en los artículos 94 y 95 del presente Capítulo.

f. La rotulación comercial estará sujeta al Reglamento de publicidad exterior de la Municipalidad de Curridabat.

g. La arborización se hará de acuerdo a especies locales según lo determine la Dirección de Servicios Ambientales de la Municipalidad de Curridabat, siguiendo los lineamientos dados en el Artículo 113 del presente Capítulo.

h. A lo largo del Corredor la Municipalidad de Curridabat podrá autorizar la utilización de mobiliario urbano destinado a ventas ambulantes, con base en lo establecido en el reglamento correspondiente.

i. Los desarrolladores inmobiliarios o propietarios que realicen desarrollos constructivos a lo largo de este corredor deberán cumplir con lo estipulado en el Reglamento de incentivos de este Plan Regulador para hacer acreedores de los puntajes correspondientes.

j. Estacionamiento. El estacionamiento a lo largo de la calle marginal, solo se permitirá de forma paralela a la calzada y en las zonas destinadas para tal fin según el Reglamento

de estacionamientos de la Municipalidad de Curridabat.

2. Corredor vial de Plaza del Sol. Se extiende desde el límite cantonal entre San Pedro y Curridabat hasta el puente sobre el Río Puruses contiguo a Montesacro, a lo largo de la ruta nacional N°2. Y debe contar con las siguientes características:

a. Derecho de Vía. Se establece una previsión vial de 24 metros de ancho a lo largo de este corredor, distribuido de la siguiente manera:

b. Una vía principal de cuatro carriles vehiculares de 3.25 metros de ancho cada uno, y una franja de 2.25 metros en los extremos para estacionamiento de vehículos en forma paralela a la calle, seguido de una acera de 3.25 metros.

c. La acera adyacente a las propiedades podrá ser dada en concesión por parte de la Municipalidad de Curridabat para efectos comerciales previo estudio del Departamento de Patentes, Dirección de Desarrollo y Control Urbano y autorización del Concejo Municipal.

## CAPÍTULO 9

### FRACCIONAMIENTO EN EL AREA CENTRAL DEL CANTÓN DE CURRIDABAT

**Artículo 121.** Todo fraccionamiento que se realice en el cantón de Curridabat deberá ser visado por la Municipalidad, conforme con la legislación vigente, siempre y cuando el mismo cumpla con todos los requisitos establecidos en las leyes y reglamentos. De lo contrario, el fraccionamiento no tendrá ningún efecto.

**Artículo 122.** La Municipalidad negará el visado de planos relativo a fraccionamientos cuando:

- a) Las áreas a fraccionar tengan otro destino, conforme con el Plan Regulador y la presente Reforma.
- b) Las áreas de los lotes fraccionados sean inferiores a los indicados en la presente Reforma y el Plan Regulador.
- c) Cuando el acceso a las vías públicas no tengan las dimensiones de ley o cuando en el sitio no existan los servicios indispensables, tales como agua potable, electricidad, cordón, caño, acera, evacuación pluvial y cualquier otra infraestructura existente en la zona aledaña.
- d) No cuenten con los permisos establecidos por las leyes.
- e) Sobre el inmueble a dividir pese algún impedimento como: áreas reservadas a calles o a usos públicos y cuando así esté indicado en el Plan Regulador y en la presente Reforma.
- f) Exista algún otro tipo de impedimento técnico o de trámite con base en la ley como sería el caso de atraso de pago de Impuestos o Servicios Municipales por alguna de las partes solicitantes.

**Artículo 123.** Todo fraccionamiento de terrenos en el cantón, cederá gratuitamente, a

favor de la Municipalidad, para áreas verdes y facilidades comunales, como mínimo el diez por ciento del área total a fraccionar. Dentro del área a ceder gratuitamente, no se contará aquellas sujetas a restricciones, como son las áreas de protección a ríos, nacientes, etc. Se exceptúan de esta norma a aquellas divisiones de cuyos fraccionamientos resultaren con áreas mayores de cinco hectáreas y que conste el uso agropecuario. Así también aplica esta excepción en los fraccionamientos dados en cuadrantes y zonas previamente urbanizadas,

**Artículo 124.** 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 visado.

**Artículo 125.** Todos los lotes resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública, En casos muy calificados, la municipalidad podrá admitir el accionamiento de lotes mediante servidumbre de paso, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

a) En segregaciones no mayores de tres lotes, y únicamente para vivienda unifamiliar, se podrá aceptar una servidumbre de tres metros con treinta centímetros de ancho, dentro de los cuales un metro con veinte centímetros corresponderá a acera, y cuya longitud de acceso a los lotes interiores no excederá de sesenta metros, además deberán indicar los inmuebles sirvientes.

b) Por cada lote adicional, para vivienda unifamiliar se requiere un metro con treinta

centímetros adicional de ancho de la servidumbre, hasta completar seis metros con treinta centímetros de ancho.

c) Frente a servidumbre solamente se podrá segregar un máximo de seis lotes.

**Artículo 126.** Todos los lotes resultantes de las segregaciones frente a servidumbres deberán tener las mismas medidas reglamentarias que conforme con su ubicación establezca el Plan Regulador y la presente Reforma.

**Artículo 127.** Las áreas destinadas a calles o a servidumbres no se computarán para efectos de cálculo de las áreas mínimas de lotes ni para el área a ceder gratuitamente a la Municipalidad.

**Artículo 128.** El tamaño y el frente de los lotes de cualquier fraccionamiento se ajustará a los requisitos establecidos en la presente Reforma y el Plan Regulador.

**Artículo 129.** Todas las áreas verdes, de facilidades comunales y calles de uso público deberán ser traspasadas por el fraccionador a favor del dominio municipal.

Asimismo todas las áreas de uso público deberán ser traspasadas a favor del dominio municipal. En áreas mayores a los 250 metros cuadrados la cesión de áreas públicas se dará en el sitio. Las áreas para servicios particulares deberán dejarse en todos los fraccionamientos cuando resulten mayores de 100 metros cuadrados.

Cuando el área a ceder a la Municipalidad, resulte inferior a 100 metros, se exonera de la aplicación del Artículo 123.

**Artículo 130.** Las sumas que perciba la Municipalidad por los conceptos indicados en el artículo anterior, se destinarán a la adquisición y mantenimiento de áreas de uso público dentro del cantón.

**Artículo 131.** Para segregaciones promovidas por instituciones estatales, que medie el interés y bienestar público en el desarrollo de proyectos viales y de servicios públicos, se exonera de requisitos de zonificación.

**Artículo 132. Urbanizaciones.** Toda urbanización deberá ajustarse a lo estipulado en el artículo anterior.

**Artículo 133.** Todo proyecto de urbanización deberá ser presentado a la Municipalidad para que este lo dictamine desde el punto de vista técnico dentro del plazo de quince días hábiles; posteriormente lo conocerá el Concejo Municipal para que apruebe o rechace el proyecto, conforme con la legislación existente, el cual deberá conocerlo en la sesión siguiente a la presentación.

**Artículo 134.** Presentará conjuntamente con el proyecto, todos los planos de urbanización y segregación así como los permisos requeridos por la ley.

**Artículo 135.** El sistema vial de urbanizaciones debe entrelazarse a una vía pública reglamentaria, conforme con el Plan Regulador y la presente Reforma.

**Artículo 136.** Los anchos de las vías de urbanizaciones, así como de las aceras, serán conforme a la presente Reforma, el Plan Regulador y el Reglamento para el Control Nacional de fraccionamiento y Urbanización.

**Artículo 137.** El amansamiento de toda urbanización en cuanto a tamaño, tipo, forma o bloques, será conforme lo establece el Plan Regulador, la presente Reforma y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanización.

**Artículo 138.** Previo al recibo formal de un proyecto de urbanización las obras deberán estar totalmente concluidas en inspección que realice la Municipalidad. En caso de proyectos cuya construcción no está concluida, y se soliciten los visados de los lotes individuales, el urbanizador, garantizará el fiel cumplimiento de condiciones técnicas y el traspaso formal al municipio de las áreas a ceder, mediante pólizas de fidelidad, cheques certificados, dinero efectivo o cualquier otra que a juicio de la Municipalidad resulte satisfactoria, y cuyo monto lo determinará la Dirección de Control Urbano tomando en cuenta los costes de las obras pendientes de urbanización de las áreas a traspasar.

**Artículo 139.** Los traspasos de las calles y áreas verdes en toda segregación y urbanización se harán ante el notario público que la Municipalidad designe para que proteja sus derechos, el costo de los mismos será cubierto por el urbanizador.

**Artículo 140.** La Municipalidad no autorizará el visado de planos y permisos de construcción si el urbanizador no ha traspasado formalmente a la Municipalidad calles, las áreas verdes y de facilidades comunales.

**Artículo 141.** En lo previsto en este reglamento, se aplicará suplementariamente la Ley de Planificación Urbana, la Ley de

Construcciones y su Reglamento, Reglamento para el Control y Fraccionamiento de Urbanizaciones y cualquier reglamentación afín.

**Artículo 142. Propiedad Horizontal.** El área y frente de cada filial, en condominios de lotes, se ajustará a los requisitos de zonificación dados por el Plan Regulador vigente y la presente Reforma.

**Artículo 143.** En todo caso se debe indicar el número de finca filial, finca matriz, uso de filial, número de catastro que describe la finca madre y el nombre del condominio, como mínimo.

**Artículo 144.** En los condominios de lotes, deben indicarse al menos dos acotes o referencias que permitan el replanteo del mismo.

**Artículo 145.** En los condominios verticales, deben indicarse al menos dos referencias que permitan el replanteo de la filial al menos en el piso que corresponde, así como se debe mostrar mediante un corte transversal que pase por la filial a catastrar, las alturas de los niveles respectivos, hasta el nivel donde se ubica la filial respectiva.

**Artículo 146.** En todo plano de agrimensura de fincas filiales, se deberá incluir un diseño esquemático con la distribución arquitectónica del piso o nivel en que se ubica la finca filial, con indicación de pasillos, áreas comunes y privativas, accesos, áreas verdes, piscinas, así como cualquier otro elemento que facilite la identificación de la filial. En ese diseño se deberá resaltar la ubicación de la finca por catastrar.

**Artículo 147.** Para reunir, dividir o segregar las fincas filiales, se debe cumplir con el artículo 13, del capítulo II del decreto N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR.

**Artículo 148. Cementerios.** Se debe presentar antes, del catastro de cualquier tumba, un mosaico similar al plano general de una urbanización, en el cual se describa los espacios para tumbas, accesos, jardines, capilla, bodega, osario, y cualquier otro elemento.

**Artículo 149.** La ubicación de cada lote será de acuerdo al respectivo diseño oficial del cementerio, que debe alinearse a los términos del Reglamento General de Cementerios N° 32833.

**Artículo 150. Asentamientos consolidados.** Los asentamientos consolidados del cantón de Curridabat son los que se muestran en la Imagen 27 de los Anexos, Asentamientos Consolidados, con los siguientes nombres:

- a- Barrio El Imperio.
- b- Barrio María Auxiliadora.
- c- Urbanización La Europa.
- d- Urbanización Pinos del Este.
- e- Urbanización Santa Teresita 1.
- f- Urbanización Santa Teresita 2.
- g- Colonia Cruz 1.
- h- Colonia Cruz 2.
- i- Llano La Gloria.
- j- Barrio Gloria Bejarano.
- k- Urbanización 15 de agosto.
- l- Urbanización El Bosque.
- m- Barrio El Mirador.
- n- Urbanización Kira de Castillo.
- o- Las Luisas.
- p- La Penca.

**Artículo 151.** Las áreas y frentes mínimos que deben tener los asentamientos descritos en el artículo 140, son:

- a- Barrio El Imperio: Área 90 metros cuadrados con un frente de 7 metros lineales.
- b- Barrio María Auxiliadora: Área 90 metros cuadrados con un frente de 5.50 metros lineales.
- c- Urbanización La Europa: Área 120 metros cuadrados con un frente de 8 metros lineales.
- d- Urbanización Pinos del Este: Área 70 metros cuadrados con un frente de 5.50 metros lineales.
- e- Urbanización Santa Teresita 1: Área 90 metros cuadrados con un frente de 7 metros lineales.
- f- Urbanización Santa Teresita 2: Área 90 metros cuadrados con un frente de 7 metros lineales.
- g- Colonia Cruz 1: Área 80 metros cuadrados con un frente de 7 metros lineales.
- h- Colonia Cruz 2: Área 80 metros cuadrados con un frente de 7 metros lineales.
- i- Llano La Gloria: Área 80 metros cuadrados con un frente de 7 metros lineales.
- j- Barrio Gloria Bejarano: Área 80 metros cuadrados con un frente de 7 metros lineales.
- k- Urbanización 15 de agosto: Área 80 metros cuadrados con un frente de 7 metros lineales.
- l- Urbanización El Bosque: Área 110 metros cuadrados con un frente de 6 metros lineales.

- m- Barrio El Mirador: Área 70 metros cuadrados con un frente de 76 metros lineales.
- n- Urbanización Kira de Castillo: Área 90 metros cuadrados con un frente de 7 metros lineales.
- o- Las Luisas: Área 120 metros cuadrados con un frente de 6 metros lineales.
- p- La Penca: Área 60 metros cuadrados con un frente de 5.50 metros lineales.

**Artículo 152.** Los requisitos, rigen según lo establecido en el reglamento para visados de planos catastrados y no catastrados.

**Artículo 153. SANCIONES, MODIFICACIONES Y VIGENCIA.** La contravención a las normas del presente reglamento se sancionará de la siguiente forma:

- a. - La instalación de actividades en edificios ya existentes que implican un uso que no concuerda con la zonificación indicada, se sancionará con la clausura del local, perjuicio de la responsabilidad penal en que incurra.
- b. - La Municipalidad llevará acabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación, pudiendo disponer para ello del auxilio la fuerza pública.
- c. - Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas las leyes correspondientes. Serán acreedores a dichas sanciones tanto los infractores cornos los funcionarios responsables del cumplimiento de este reglamento que conste en la violación del mismo.

# ANEXOS

## Definiciones relacionadas con el Capítulo de Vialidad.

**Red Vial Nacional** es el conjunto de carreteras nacionales cuya administración corresponde al Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

**Carreteras 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.

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

**Carreteras 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 3 Ley N°5060).

**Red vial Cantonal,** es la red de calles y caminos públicos que no forman parte de la Red Vial Nacional y cuya administración es de responsabilidad Municipal.

**Calles Especiales:** Aquellas vías cantonales que se indican en el presente Reglamento o en proyectos especiales o parciales debidamente aprobados por el INVU y/o MOPT. Su sección será la indicada en cada caso y deberán integrarse adecuadamente a la vialidad existente o propuesta para la zona. (Dentro de esta categoría se tiene el denominado Anillo Periférico y/o Intercantonal, Continuación de la Florencio del Castillo, **Corredor Vial del Registro Nacional, Corredor Vial de Plaza del Sol,** Bulevar Urb. El Prado, Bulevar Urb. José María Zeledón, entre otras)

**Calles Locales Primarias:** Aquellas vías 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.

**Calles Locales Secundarias:** Es aquella vía que sirve de enlace entre el sistema de cuadrícula vial de las cabeceras de los distritos y las calles primarias, o carreteras nacionales.

**Calles Locales Terciarias:** Vía que atiende movimientos vehiculares dentro de barrios pequeños (100 o menos unidades de vivienda) Comprende caminos en herradura, calles de continuidad limitada o sin salida

**Peatonales:** Alamedas o senderos peatonales (bulevares) Tendrán un derecho de vía mínimo de 6 m. con acera de 2 m. al centro mínimo 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

**Derecho de vía:** Es el ancho total de la carretera, calle, sendero, servidumbre, medido entre las líneas de propiedad, incluyendo calzada, aceras y zonas verdes.

**Previsión vial:** Es la regulación con base en la cual se aplicará la normativa establecida para la aceptación de fraccionamientos en calles que no cumplan con las dimensiones reglamentarias establecidas en este Reglamento, para todos los efectos de las respectivas ampliaciones viales.

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

**Calzada:** Es la franja entre cordones, cunetas o zonas de drenaje destinada al tránsito de vehículos.

**Aceras:** Parte de la vía pública, normalmente ubicada en sus orillas, que se reserva para la circulación peatonal por excelencia, destinada a su libre movimiento. Es obligación del propietario construir o reconstruir las aceras ubicadas frente a sus predios con los materiales y diseño que indique la Municipalidad.

**Zonas verdes:** Áreas libres enzacatadas o arborizadas, de uso público comunal, destinadas a la recreación

**Alamedas.** Son lugares de circulación peatonal exclusivamente, arborizadas y dotadas de mobiliario urbano. Se caracterizan por ser utilizadas para circulación, paseo y recreación, ya que son espacios para juego donde se genera la relación con los vecinos entre dos edificaciones definidas.

**Vía pública:** Es todo terreno de dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos de planificación; incluye aquel terreno que de hecho esté destinado ya a ese uso público.

**Ciclovía:** Vía o sección de la calzada destinada, exclusivamente, al tránsito de bicicletas, triciclos y peatones. (Artículo 2 Ley de Transito por vías Públicas Terrestres y Seguridad Vial N°9078)

## **Rutas Nacionales que atraviesan el Cantón de Curridabat.**

**Carreteras Primarias.** En el Cantón de Curridabat se tienen las siguientes carreteras en este rango: La Carretera N° 2 Ruta Interamericana Sur, desde el límite cantonal Montes de Oca-Curridabat hasta el límite cantonal Curridabat-La Unión en la Carretera Florencio del Castillo.

**Carreteras Secundarias.** En el Cantón de Curridabat se tienen las siguientes carreteras en este rango: La Carretera N° 252 Florencio del Castillo y la previsión vial para su continuación. La carretera N°251 desde La Galera hasta el Hipermás, La carretera N°215 desde el límite cantonal San José-Curridabat (Costado Norte de Almacén Gollo) hasta la intersección con la ruta N°2, La Carretera N°210 desde La Colina hasta la intersección con la Ruta 215 (Frente a la Municipalidad), La carretera N°211 desde el Límite Cantonal San José-Curridabat (frente al Motel Paraíso hasta La Colina) y La carretera N° 221 desde la intersección con la ruta N°215 (Frente al Banco Nacional) hasta el límite Cantonal Curridabat-La unión (Costado sur del Liceo Franco Costarricense).

**Carreteras Terciarias.** En el Cantón de Curridabat se tienen las siguientes carreteras en este rango: La Carretera N°306 desde el límite Cantonal Montes de Oca-Curridabat (sobre la Quebrada Poró) hasta el límite Cantonal Curridabat-Montes de Oca-La Unión (Granadilla Norte).

**Rutas de Travesía.** En el Cantón de Curridabat se tienen las siguientes carreteras en este rango: Ruta N°11801 desde la intersección con la Carretera N°2 (Pops) hasta la intersección con la Carretera N°215 (frente a Café Maravilloso), la Ruta N°11802 desde la intersección con la Carretera N°211 (Frente al motel Paraíso) hasta la intersección con la carretera N°210 (eje Calle 3), La Ruta N°11804 desde la intersección Ruta N°2 (La Galera) hasta la Intersección con la Ruta N°221 (Guayabos), La ruta N°11805 desde intersección Ruta N°210 sobre el eje de la avenida 4 hasta la intersección con la Ruta Travesía 11802 (frente al Cementerio Curridabat) y la Ruta N°11806 desde la intersección de la Carretera N°215 sobre el eje de la calle 1 hasta la intersección con la Ruta Travesía N°11802.

### Tablas del Capítulo de Vialidad.

	Vías Cantonales	Ciclovía
<b>Nivel de Servicio Mínimo (Parámetro de diseño)</b>	D	
<b>Vías Marginales</b>	Solo en Calles Especiales	
<b>Accesos directos a la vía</b>	Permitidos	
<b>Tipos de Intersecciones</b>	A nivel	
<b>Velocidad de diseño mínima</b>	60 km/h	20 km/h
<b>Velocidad máxima permitida</b>	30 km/h	
<b>Ancho mínimo de carriles</b>	Según el derecho de vía	Según el derecho de vía
<b>Número mínimo de carriles</b>	1 por sentido	1 por sentido
<b>Derecho de vía mínimo</b>	- Primarias : 14 m - Secundarias: 11 m - Terciarias: 8,50 m - Peatonales: 6 m	- Primarias : 14 m
<b>Cruces peatonales</b>	A nivel	A nivel
<b>Paradas de transporte público</b>	A través de bahías en carriles derechos o izquierdos	
<b>Estacionamiento Lateral</b>	Permitido sólo en vías que posean un ancho de calzada $\geq$ 8m	
<b>Circulación de transporte pesado</b>	Prohibida	

Tabla 3. Condiciones generales de diseño de vialidad.

	<b>Anchura</b>	
	<i>Acera sin arbolado</i>	<i>Acera con arbolado</i>
	Mínima	Mínima
Rutas Nacionales y Vías Comerciales	2.50 m.	3.50 m
Rutas Cantonales	1,50m.	2.50 m.

Tabla 4. Anchos de acera, vialidad.

	<b>Radio de curvatura interior</b>	<b>Anchura neta</b>	
		<i>Un solo sentido</i>	<i>Doble sentido</i>
	Mínimo	Mínima	Mínima
Ciclovía	4,00m.	1,20.	2,20m.

Tabla 5. Ciclovía, vialidad.

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

Tabla 6. Estacionamiento en vía pública, vialidad.

## Detalles gráficos complementarios al Capítulo 8

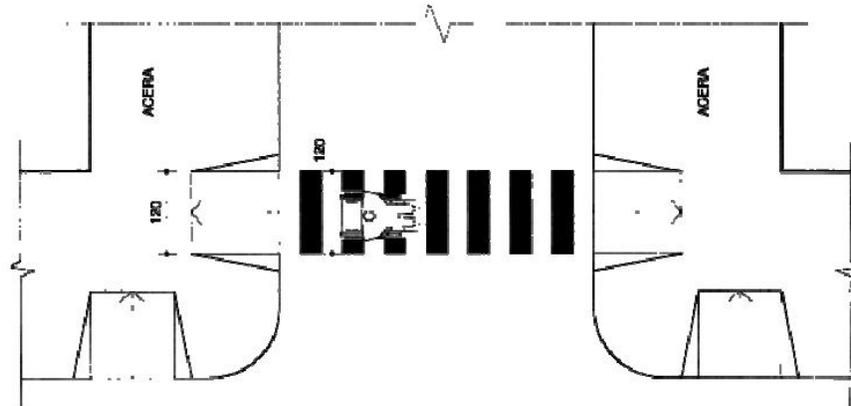
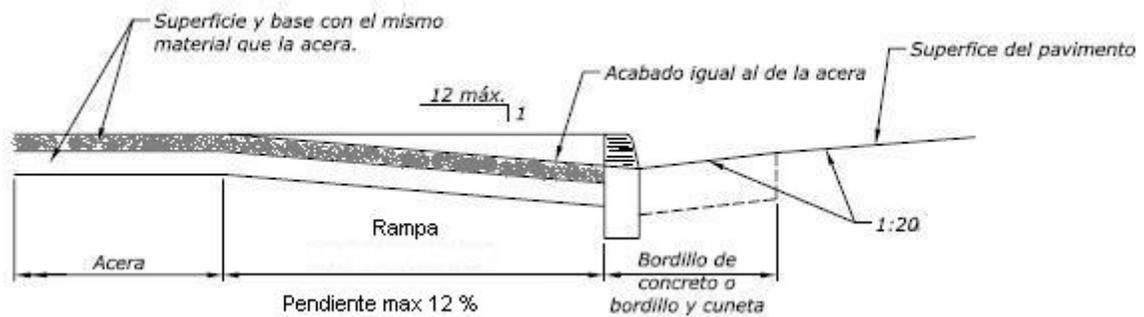
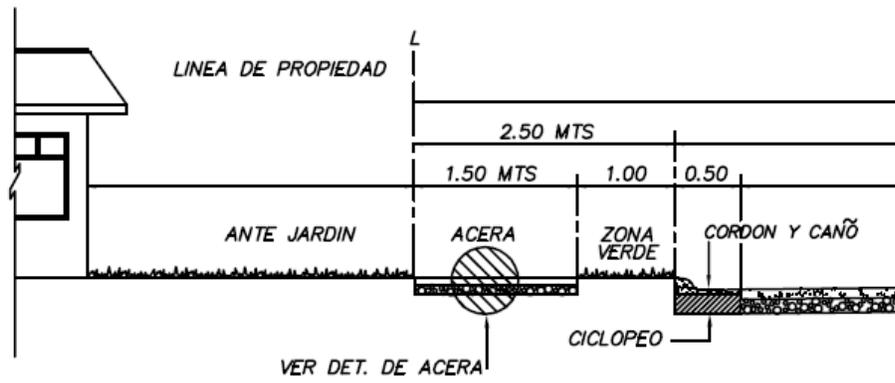


Figura 1 - Dimensiones

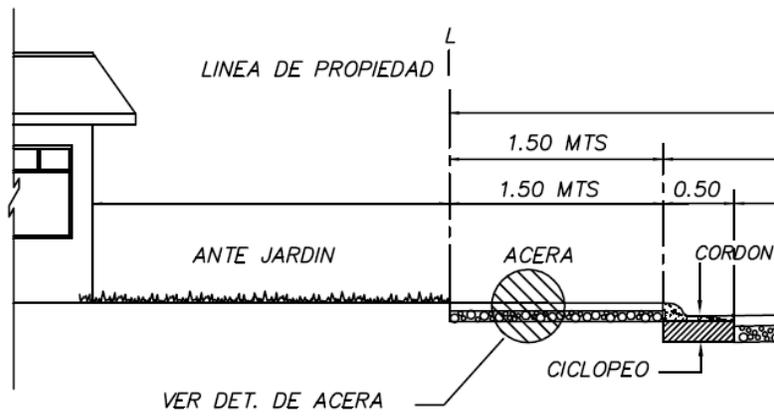
Detalle de ubicación de las rampas en las esquinas.



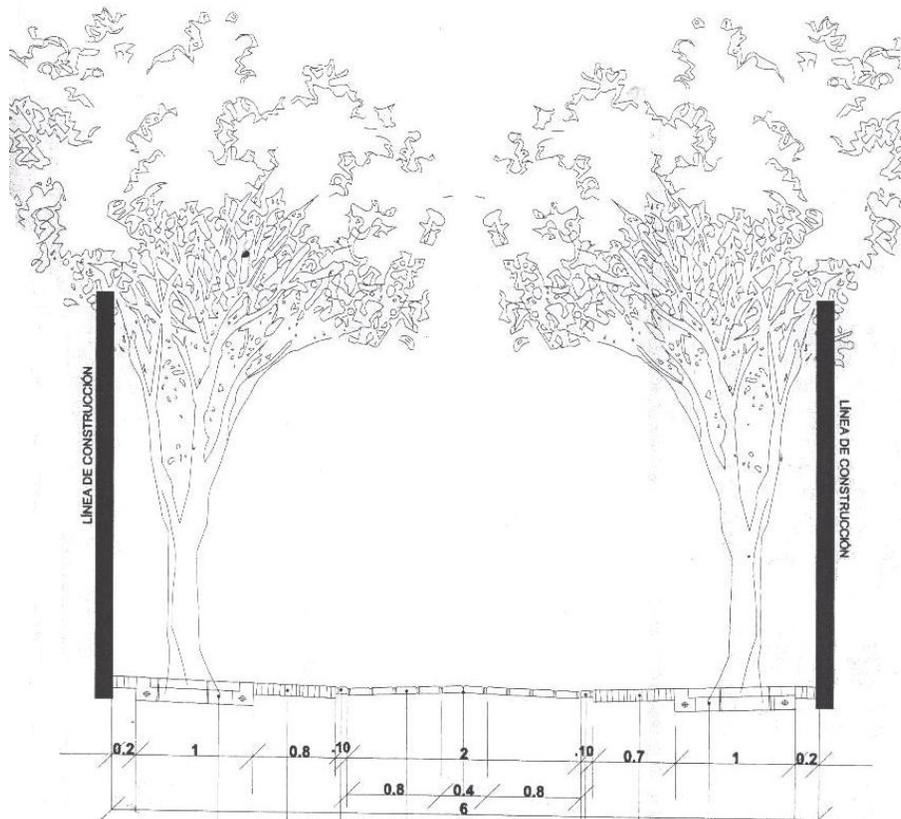
Detalle de acceso vehicular a predios



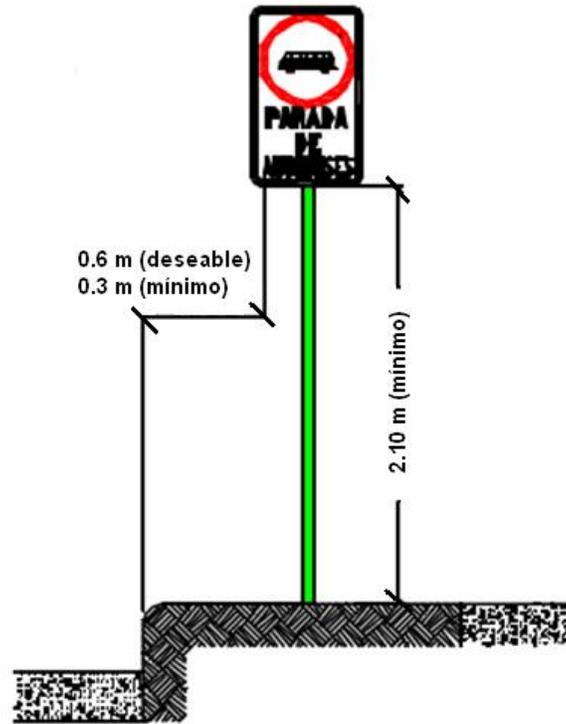
**Detalle de acera con arbolado en la Red Vial Cantonal**



**Detalle de acera sin arbolado en la Red Vial Cantonal**



**Detalle de Alameda Peatonal**



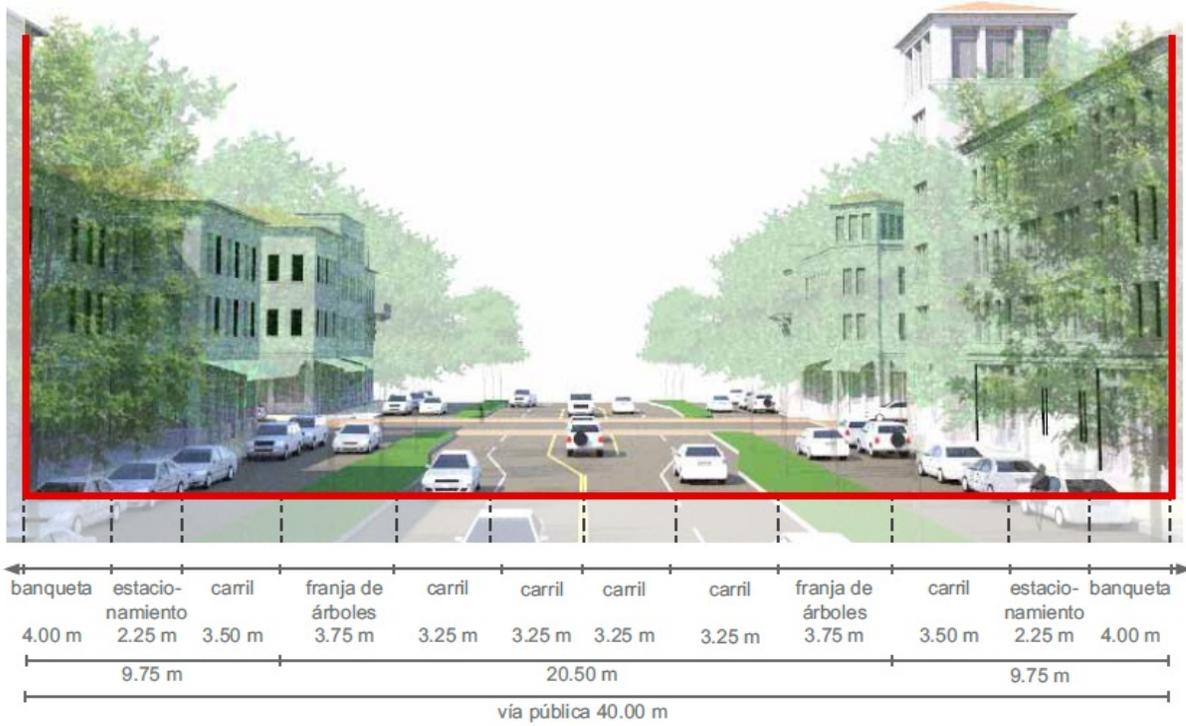
**Calle Urbana con acera**

Detalle de ubicación de señales de tránsito en la acera

CALLE DEL AREA CENTRAL TIPO 1



Calle Tipo 1



**PROPUESTA CORREDOR VIAL REGISTRO NACIONAL**



**PROPUESTA TRANSICION CORREDOR VIAL REGISTRO NACIONAL**

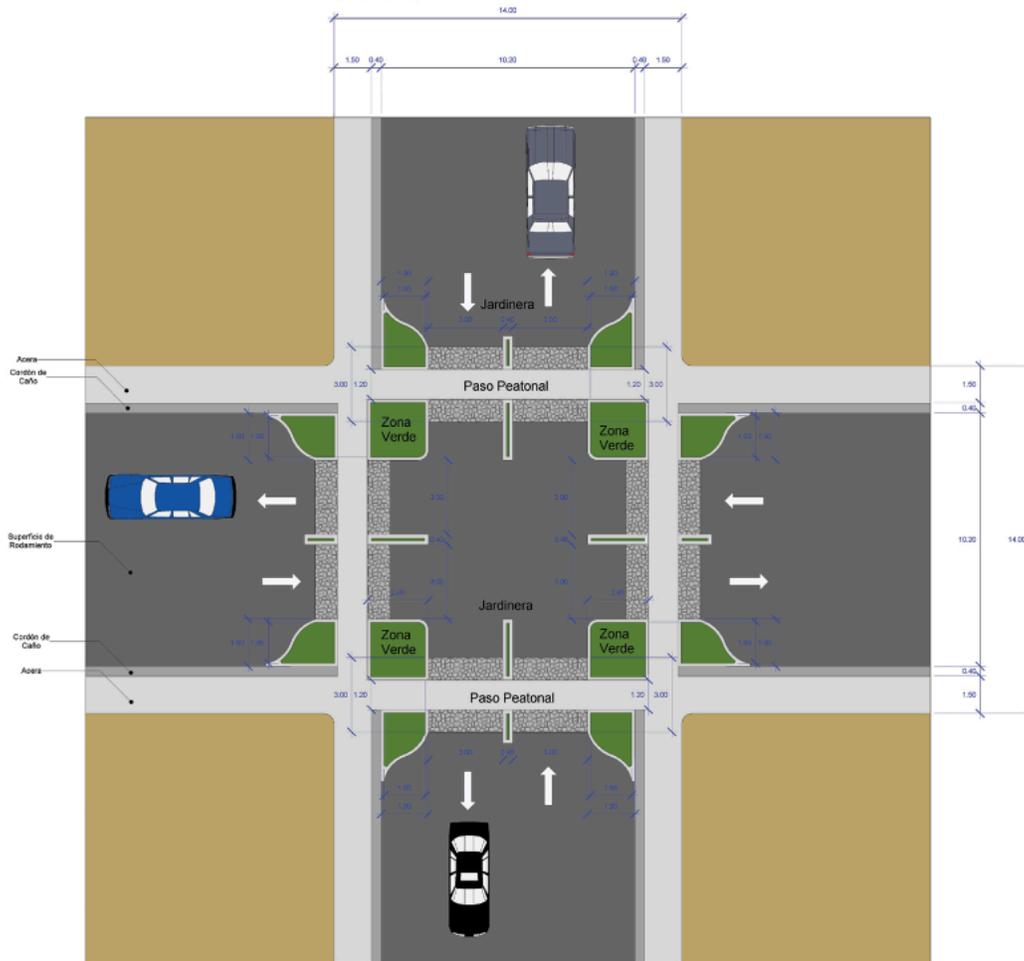


**PROPUESTA CORREDOR VIAL PLAZA DEL SOL**



# MODELO DE ADELGAZAMIENTO VIAL Y SEGURIDAD PEATONAL

Adelgazamiento de Calzada - Interseccion 4 Carriles - 2 Vias  
Derecho de Via : 14 metros

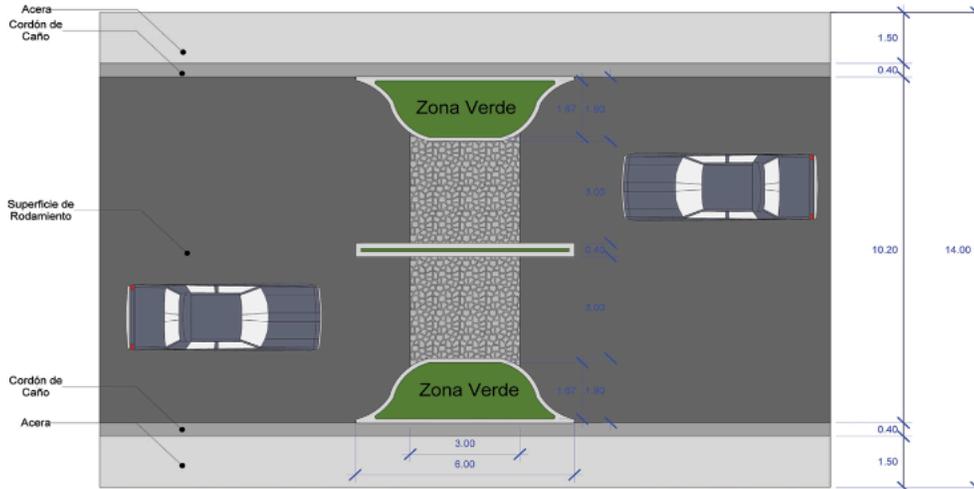


VISTA EN PLANTA INTERSECCION DOBLE VIA

①

SIN ESCALA

Adelgazamiento de Calzada - 2 Carriles  
Derecho de Via : 14 metros



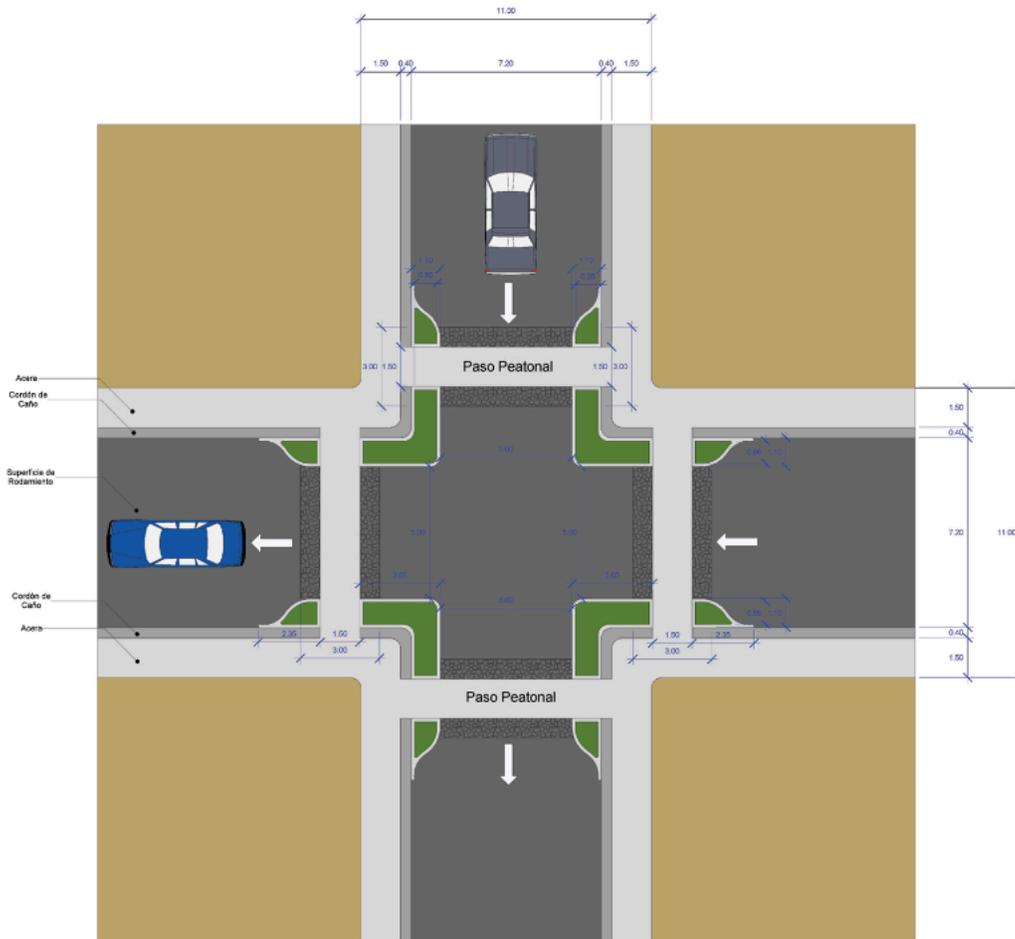
VISTA EN PLANTA DOBLE VIA

②

SIN ESCALA

# MODELO DE ADELGAZAMIENTO VIAL Y SEGURIDAD PEATONAL

**Adelgazamiento de Calzada - Intersección 4 Carriles - 1 Via**  
**Derecho de Via : 9.60 metros**

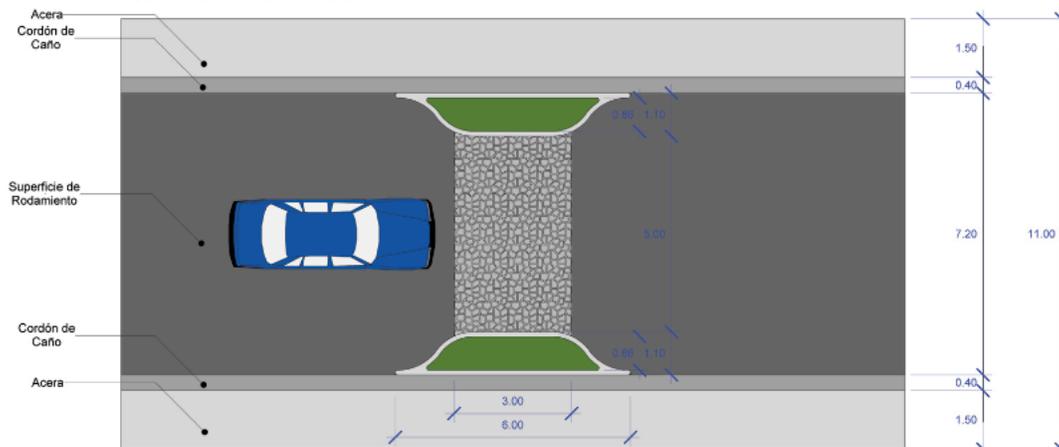


VISTA EN PLANTA INTERSECCION UNA VIA

1

SIN ESCALA

**Adelgazamiento de Calzada - 1 Carril**  
**Derecho de Via : 11 metros**



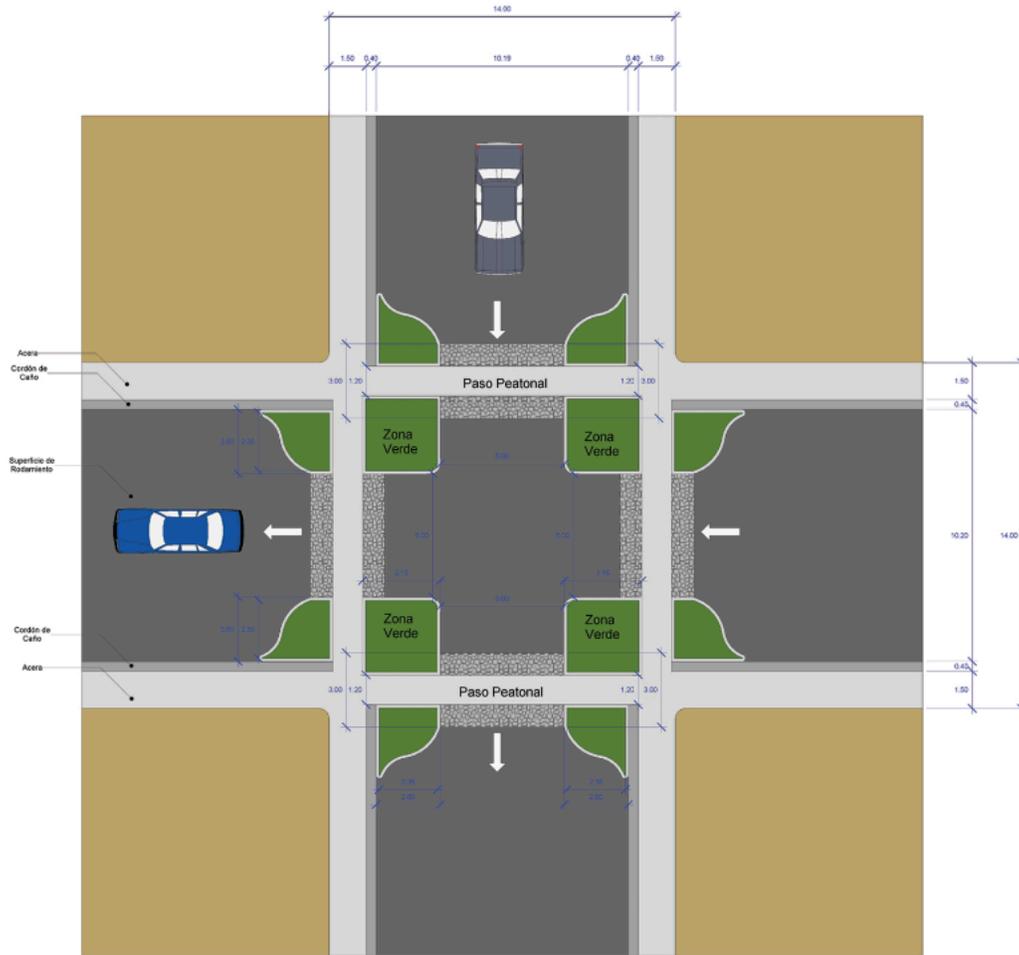
VISTA EN PLANTA UNA VIA

2

SIN ESCALA

# MODELO DE ADELGAZAMIENTO VIAL Y SEGURIDAD PEATONAL

Adelgazamiento de Calzada - Interseccion 4 Carriles -1 Via  
Derecho de Via : 14 metros

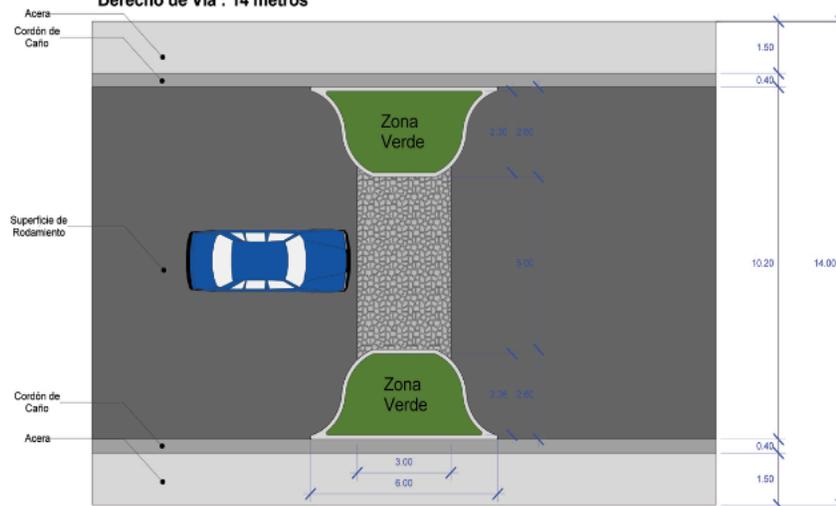


VISTA EN PLANTA INTERSECCION UNA VIA

①

SIN ESCALA

Adelgazamiento de Calzada - 1 Carril  
Derecho de Via : 14 metros

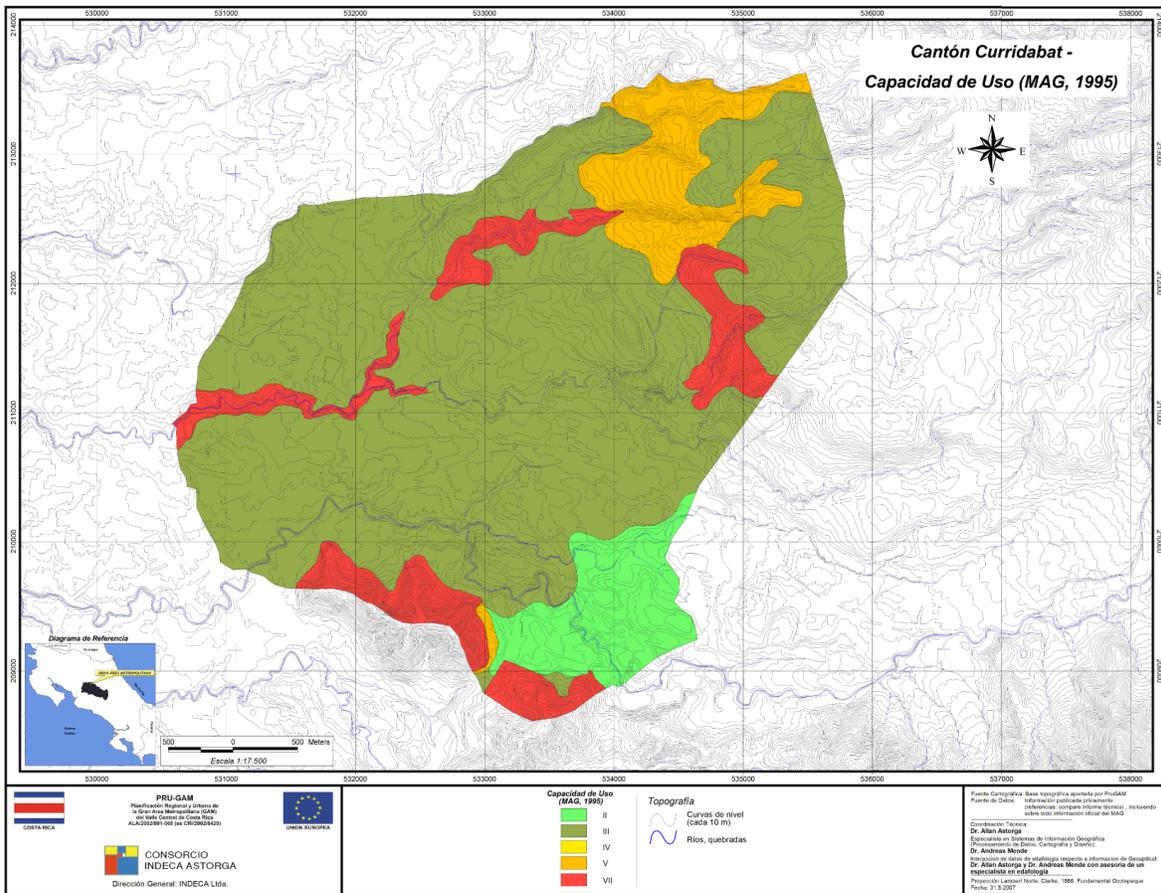


VISTA EN PLANTA UNA VIA

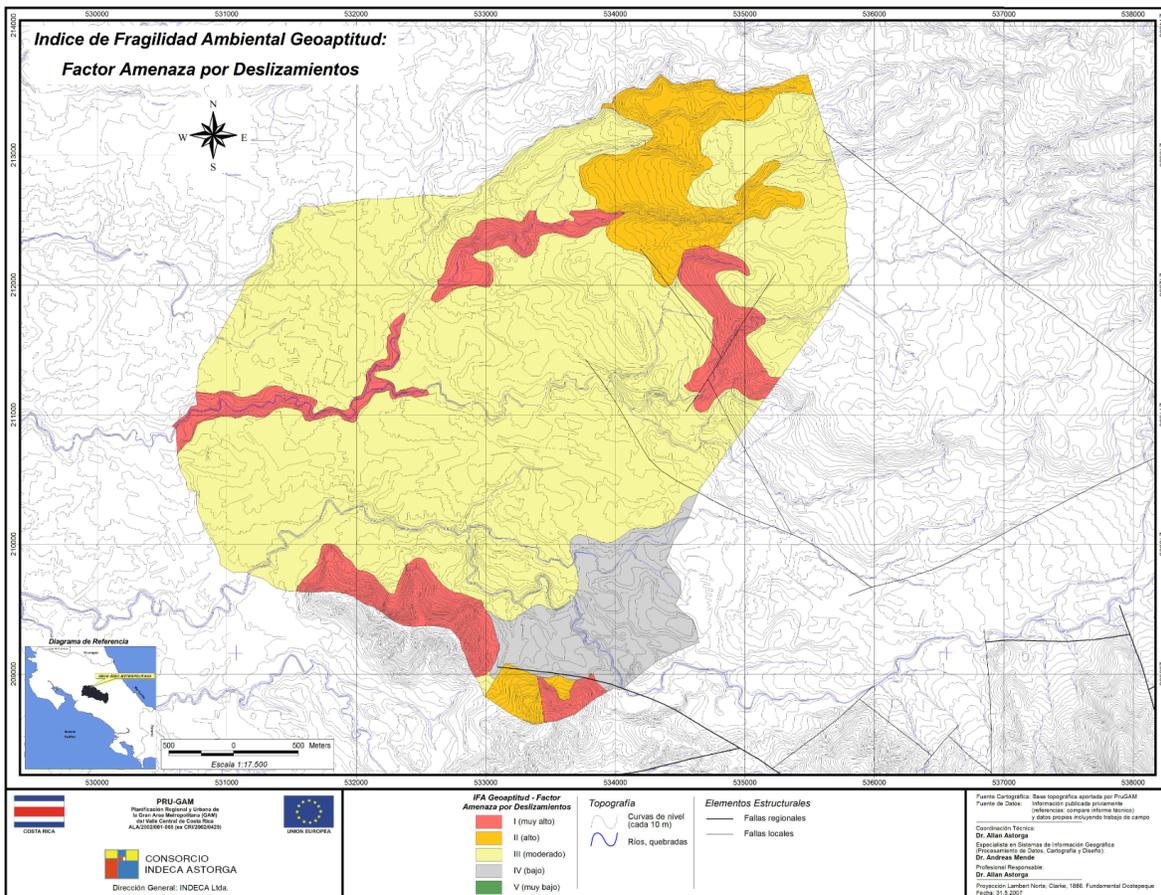
②

SIN ESCALA

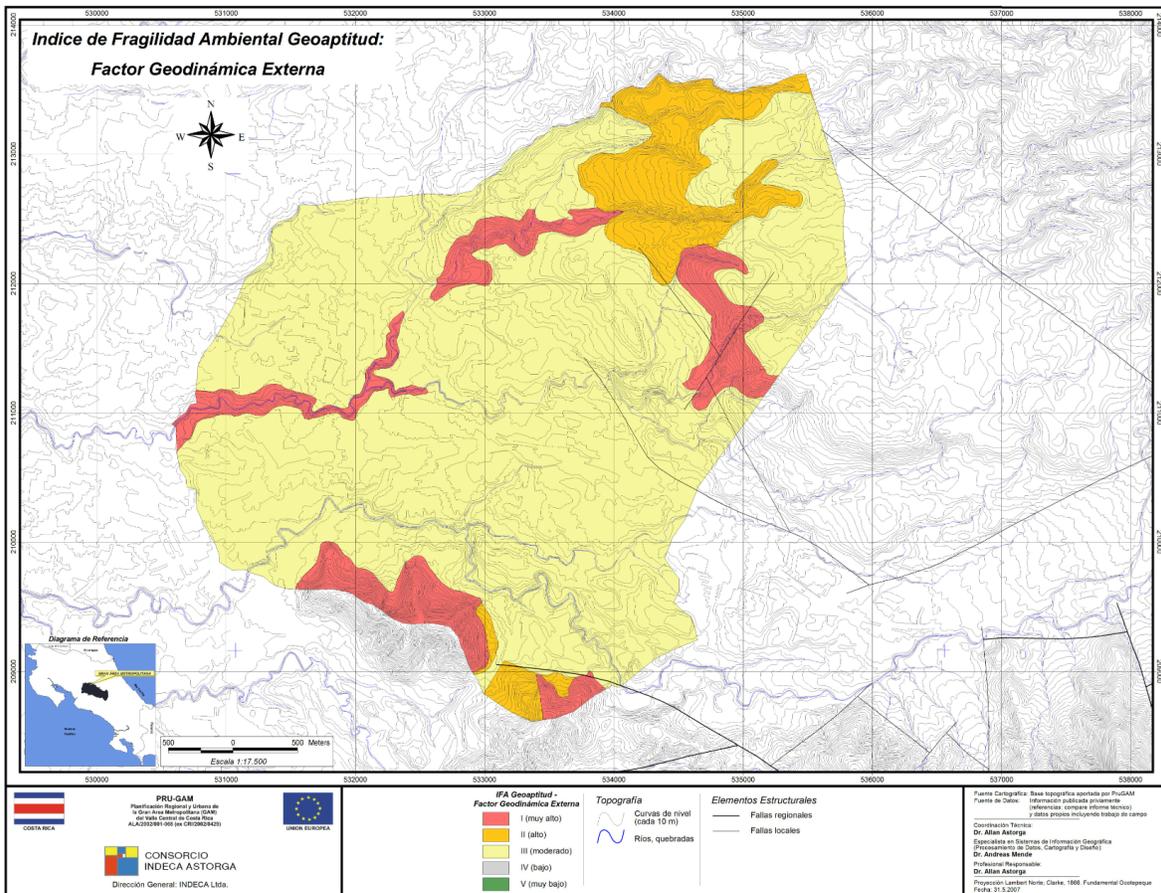
# Mapas IFAs



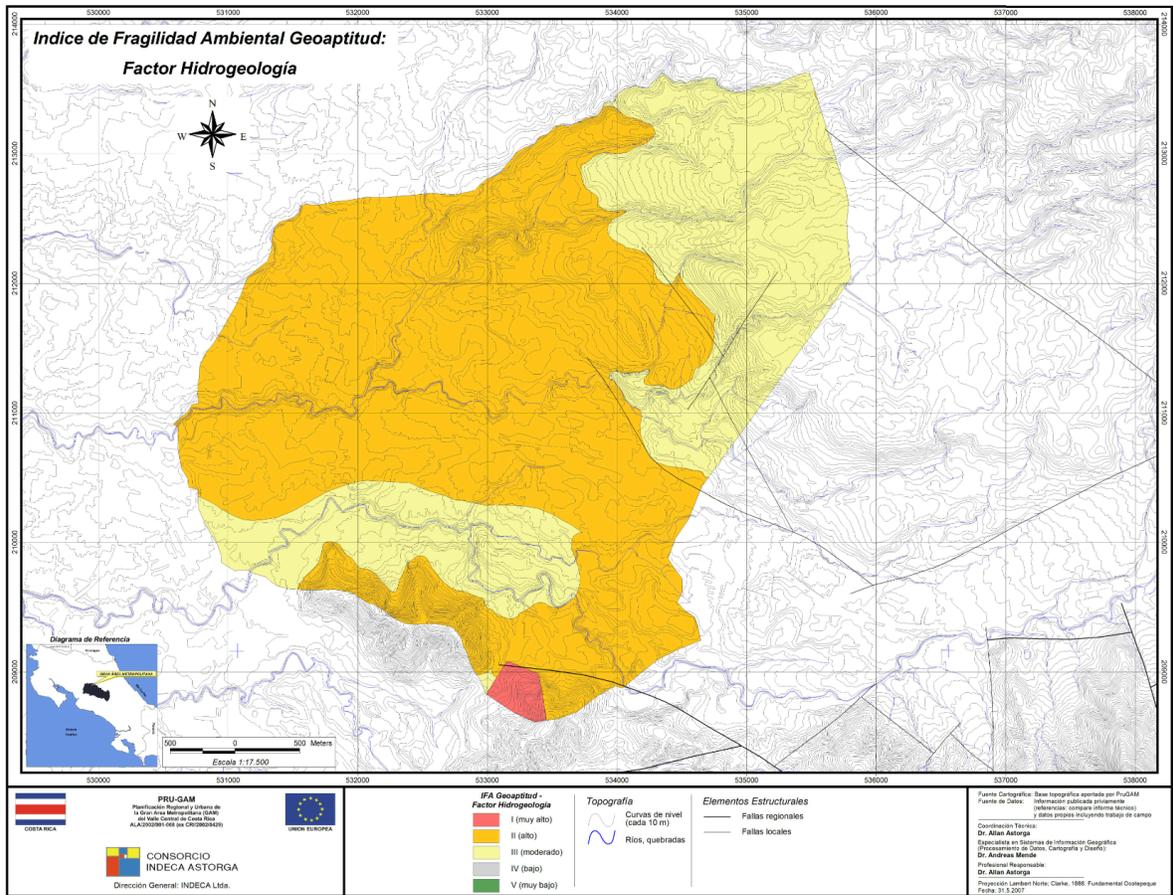
Mapa de IFA, Capacidad del Suelo.



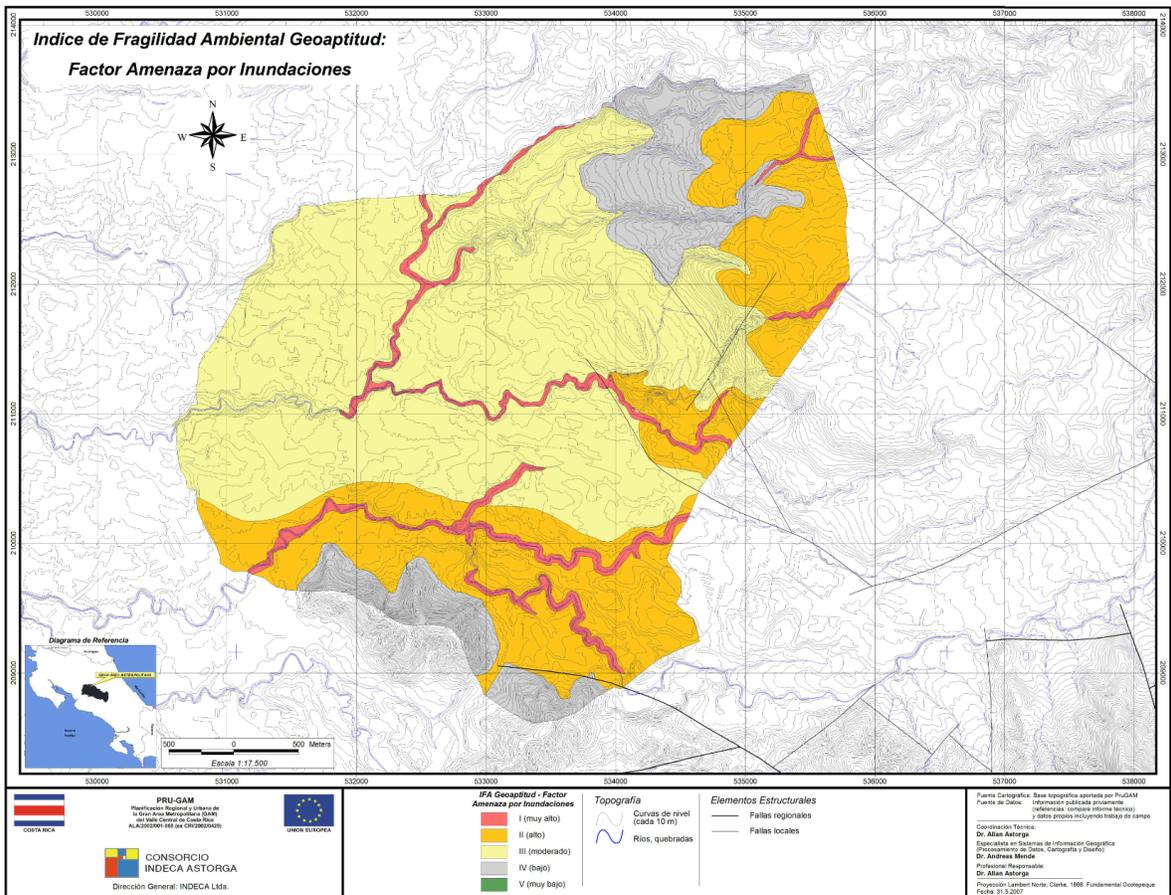
Mapa de IFA, Geoaptitud: Factor Amenaza por Deslizamientos.



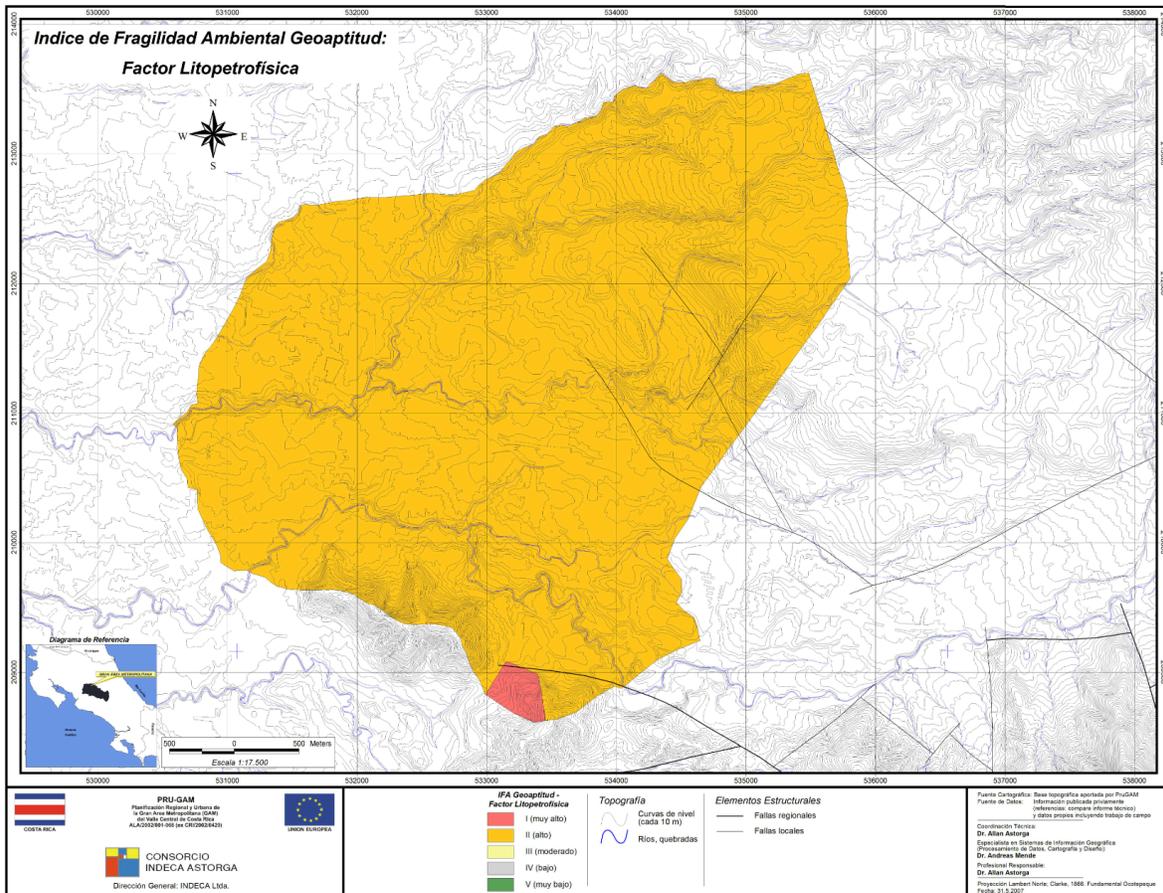
Mapa de IFA, Geoaptitud: Factor Geodinámica Externa.



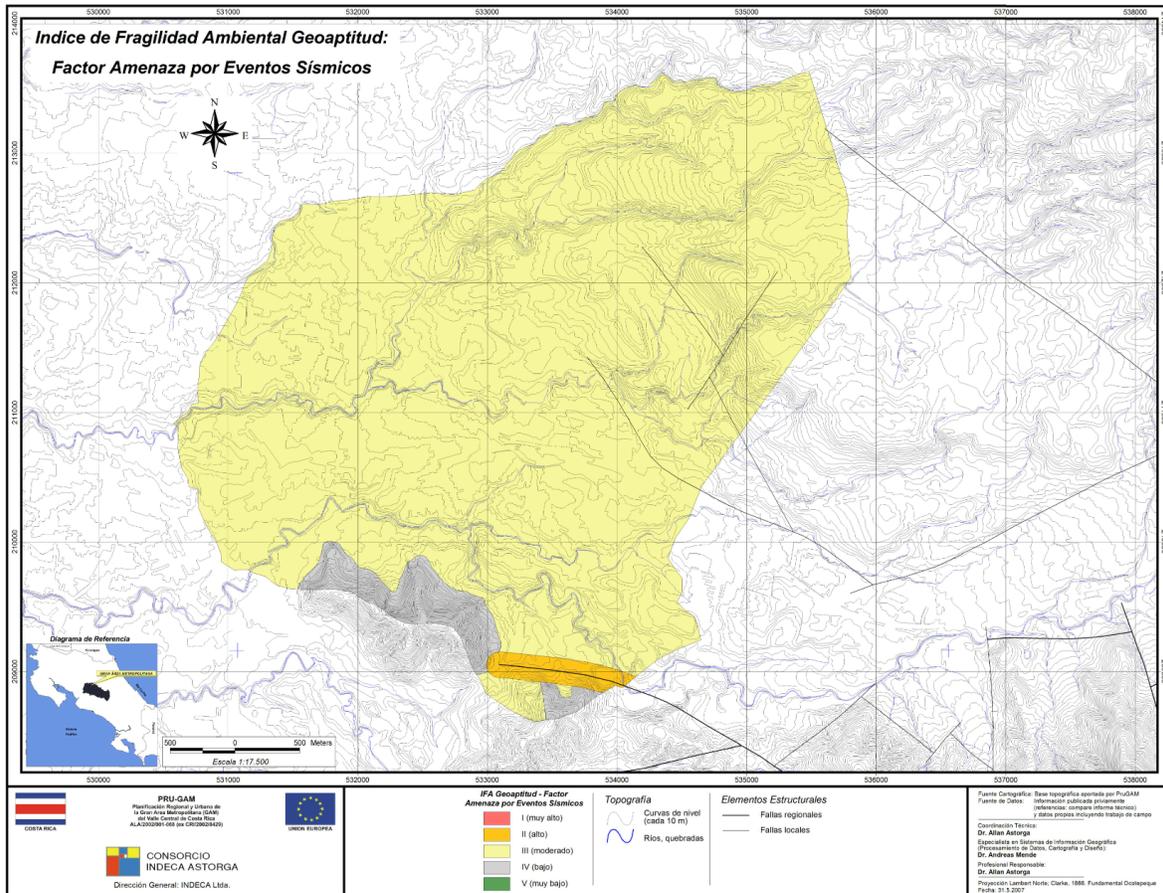
Mapa de IFA, Geoaptitud: Factor Hidrogeología.



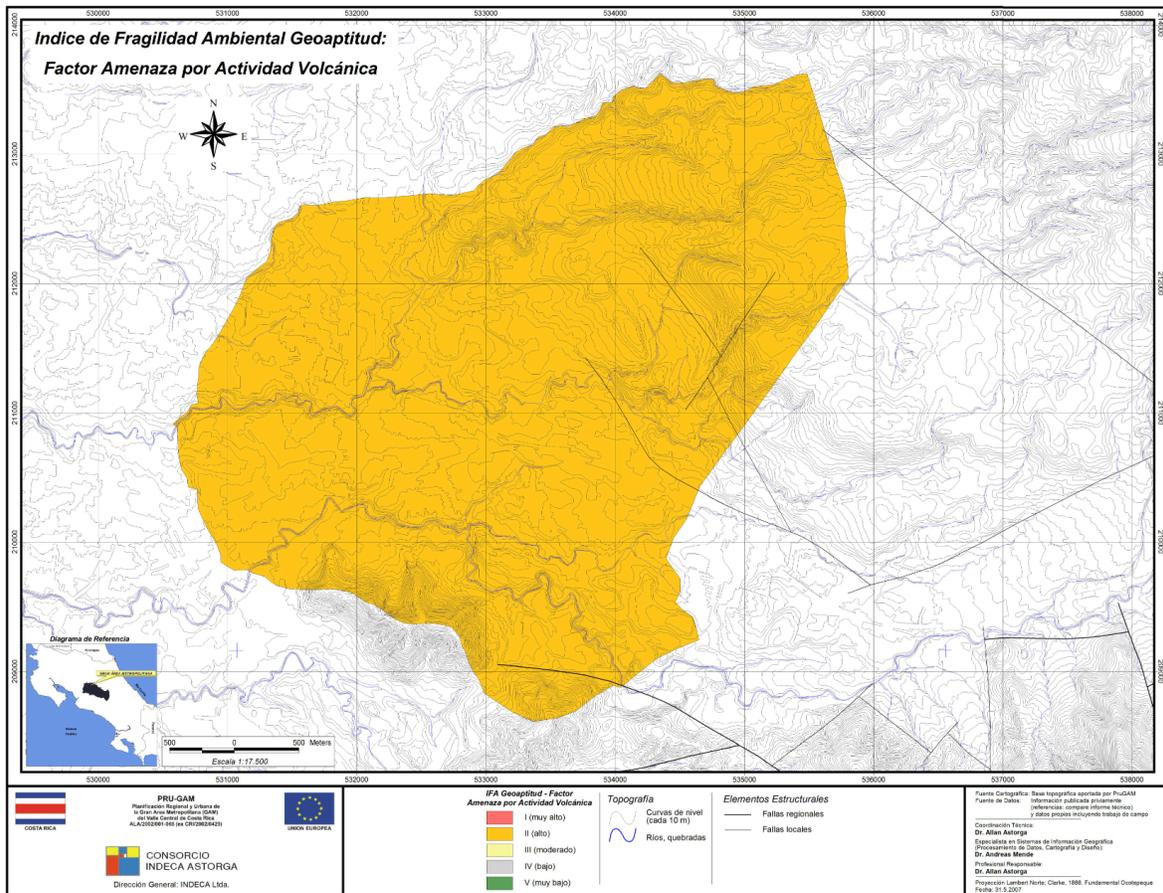
Mapa de IFA, Geoaptitud: Factor Amenaza por Inundaciones.



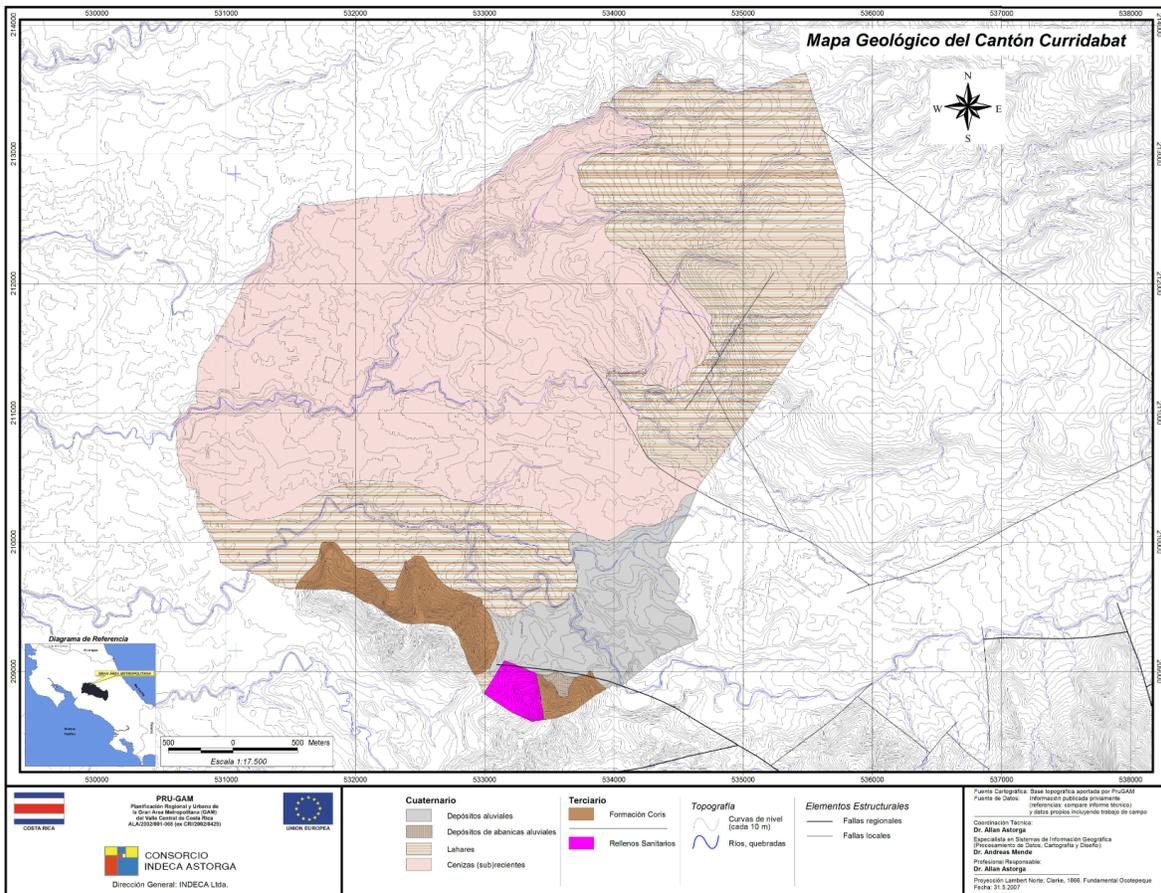
Mapa IFA, Geoptitud: Factor Litopetrofísica.



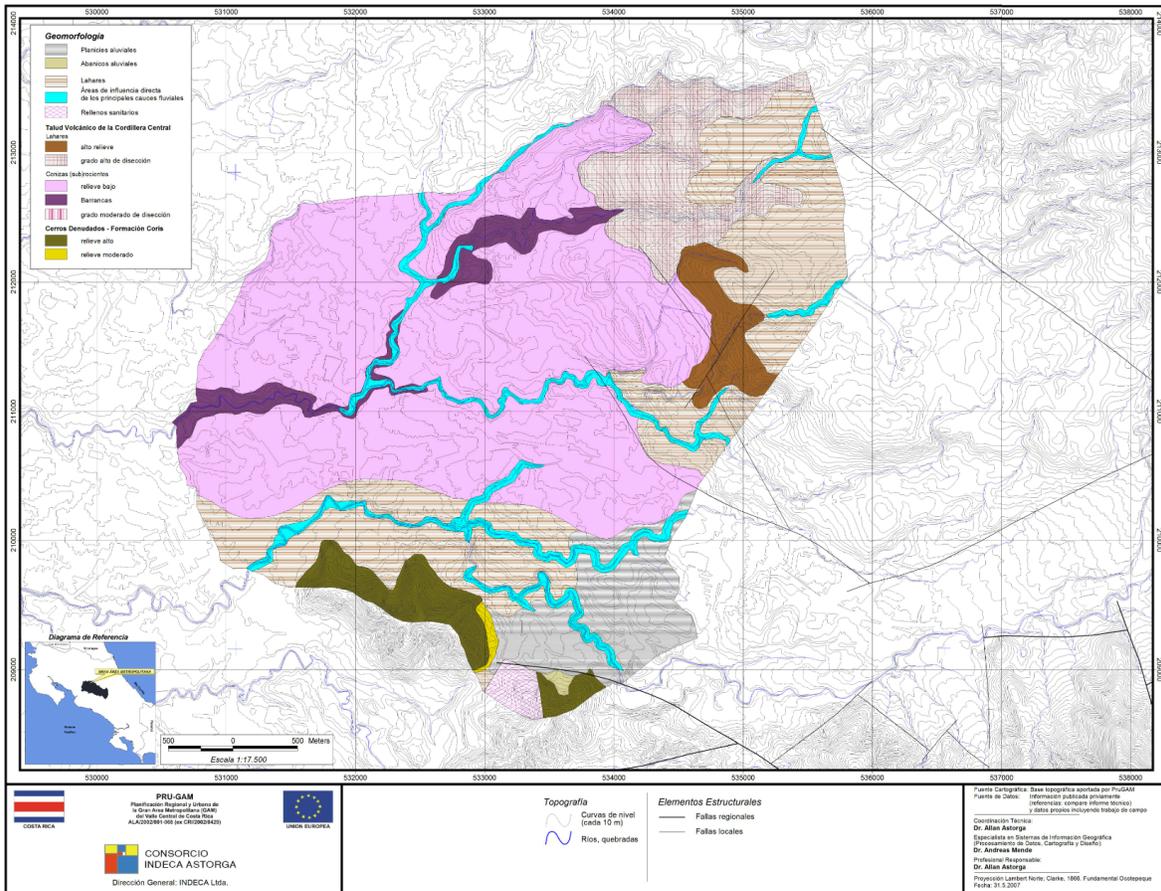
Mapa de IFA, Geoaptitud: Factor Amenaza por Eventos Sísmicos.



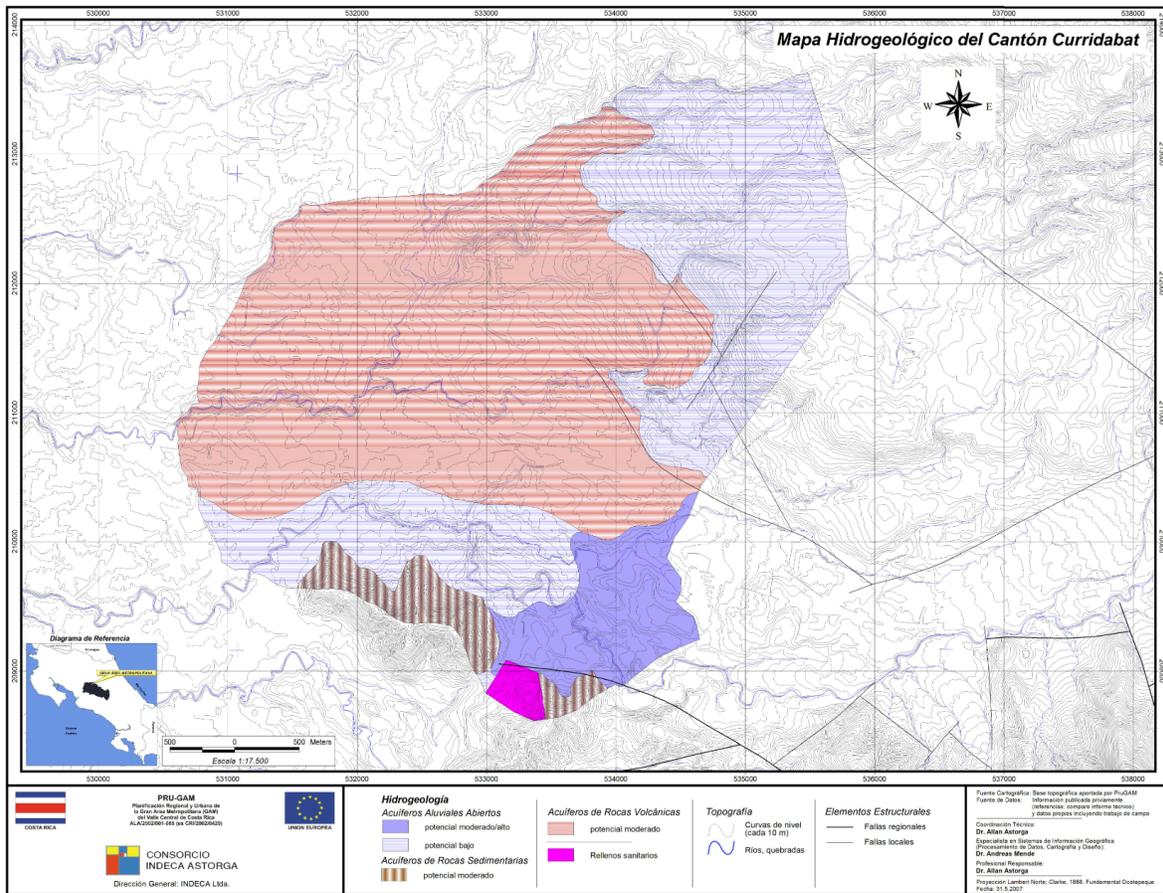
Mapa de IFA, Geopitud: Factor Amenaza por Actividad Volcánica.



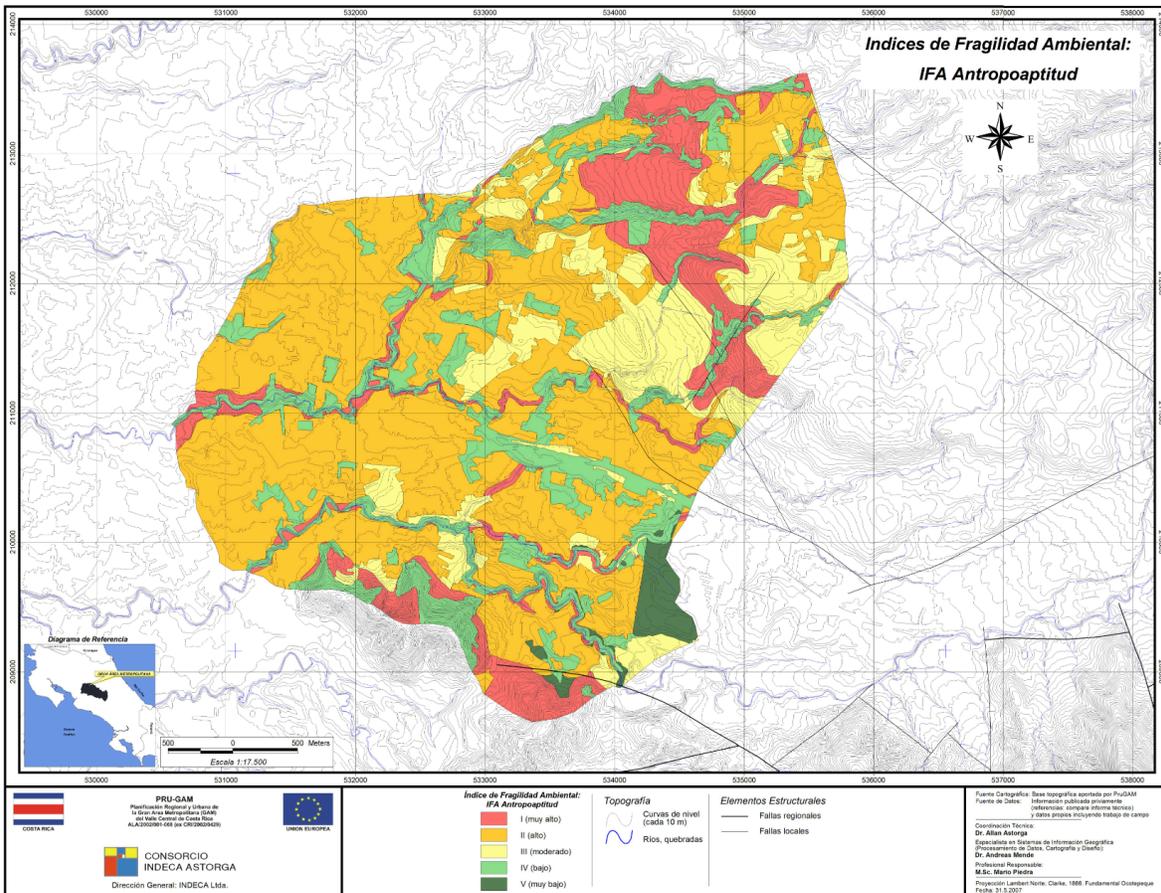
Mapa de IFA, Geológico del Cantón de Curridabat.



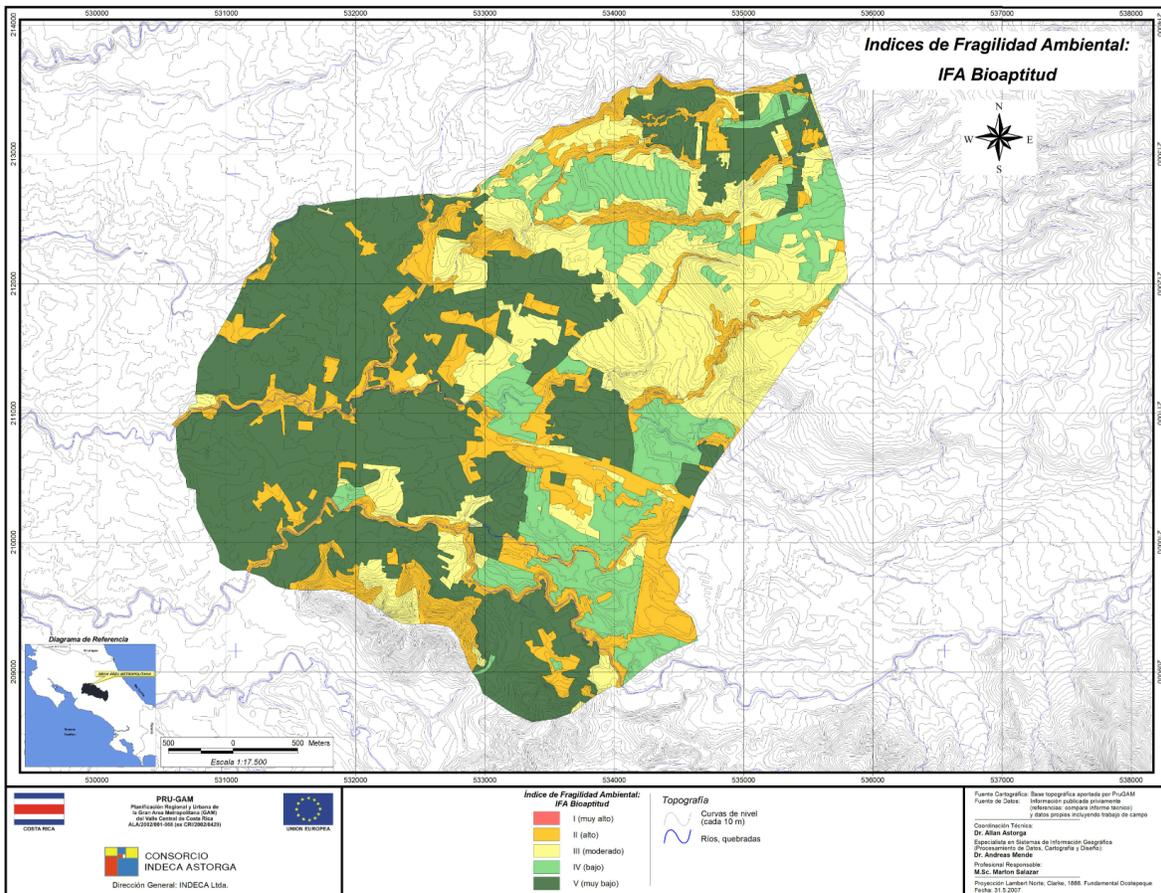
Mapa de IFA, Geomorfología.



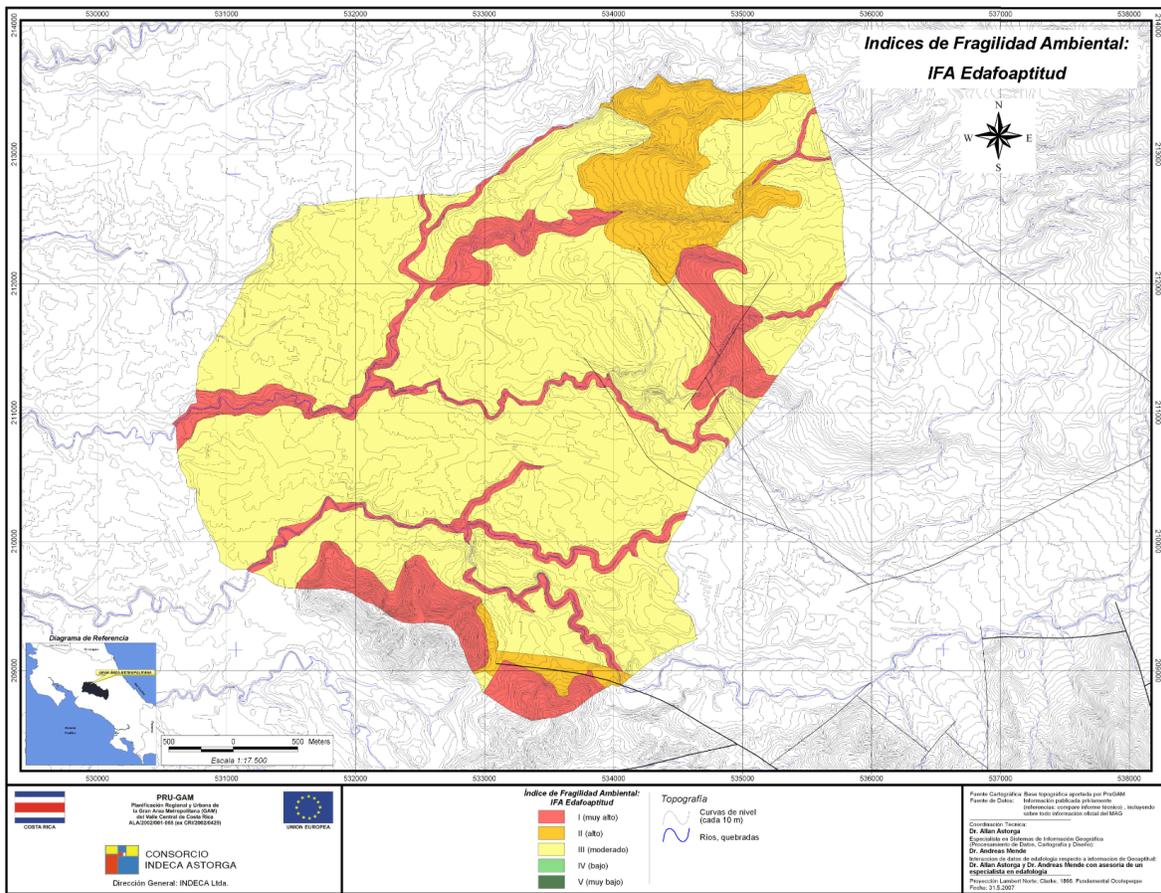
Mapa de IFA, Hidrogeológico del Cantón de Curridabat.



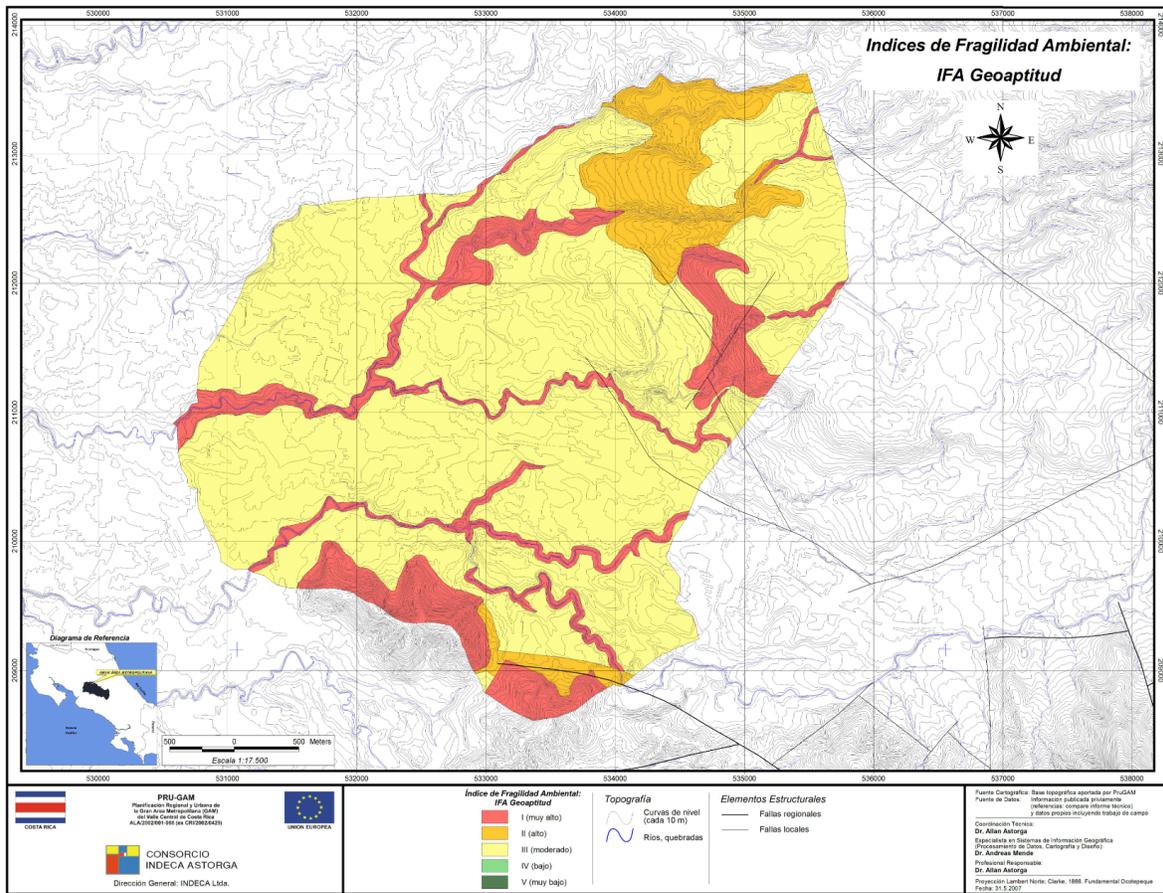
Mapa de IFA, Antropoaptitud.



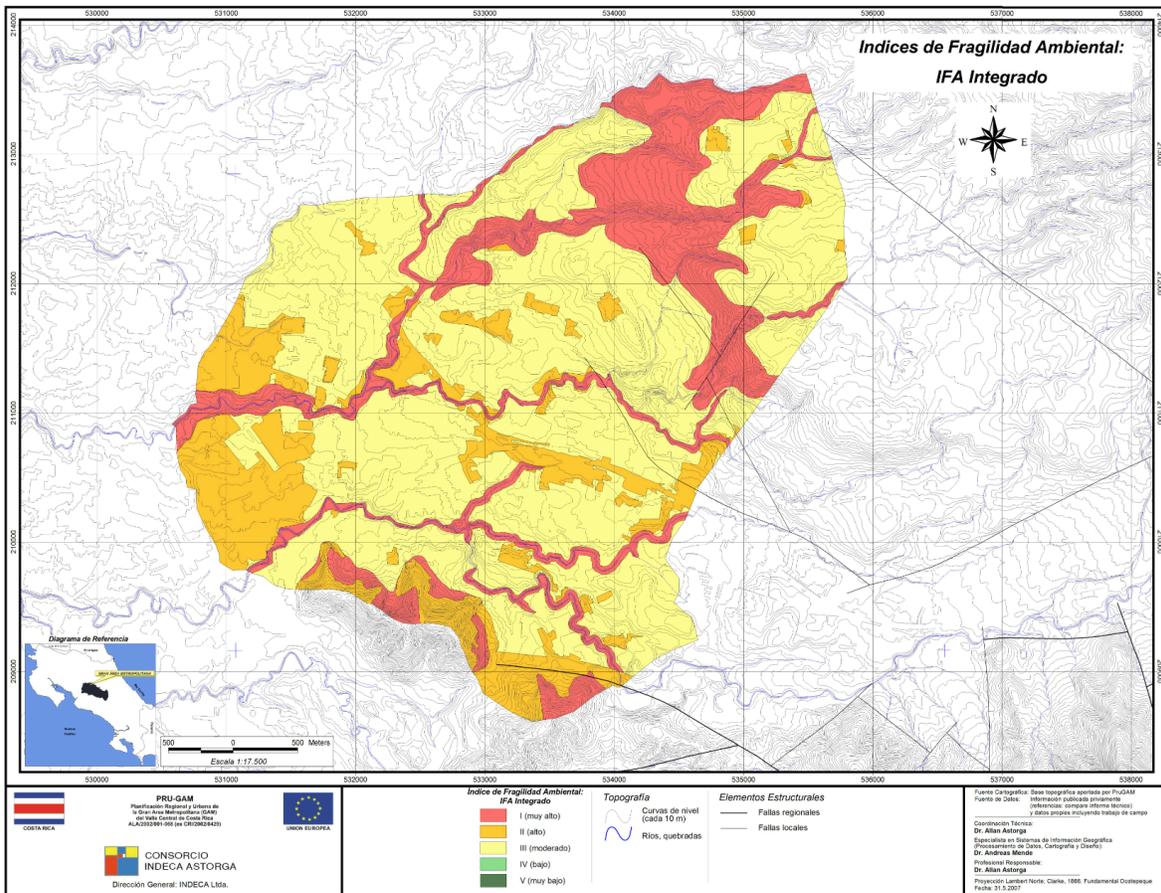
Mapa de IFA, Bioaptitud.



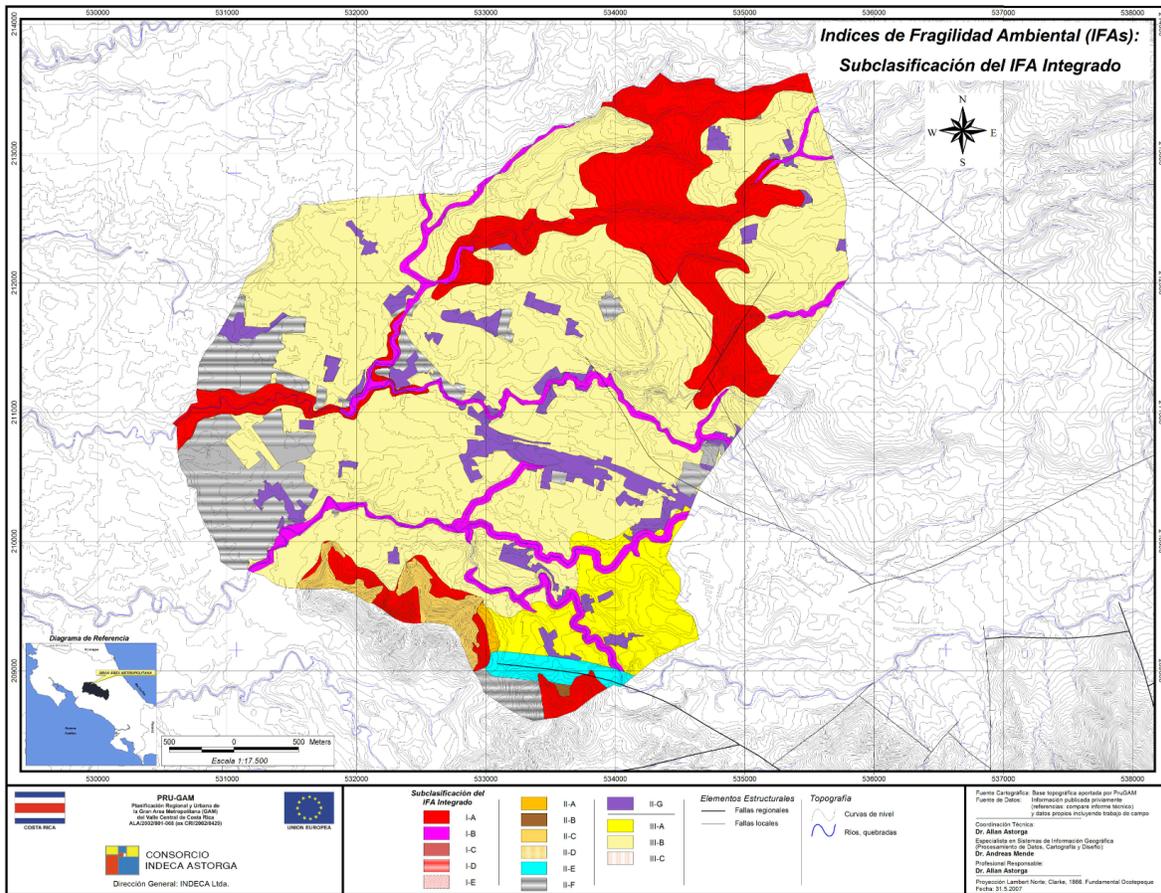
Mapa de IFA, Edafoaptitud.



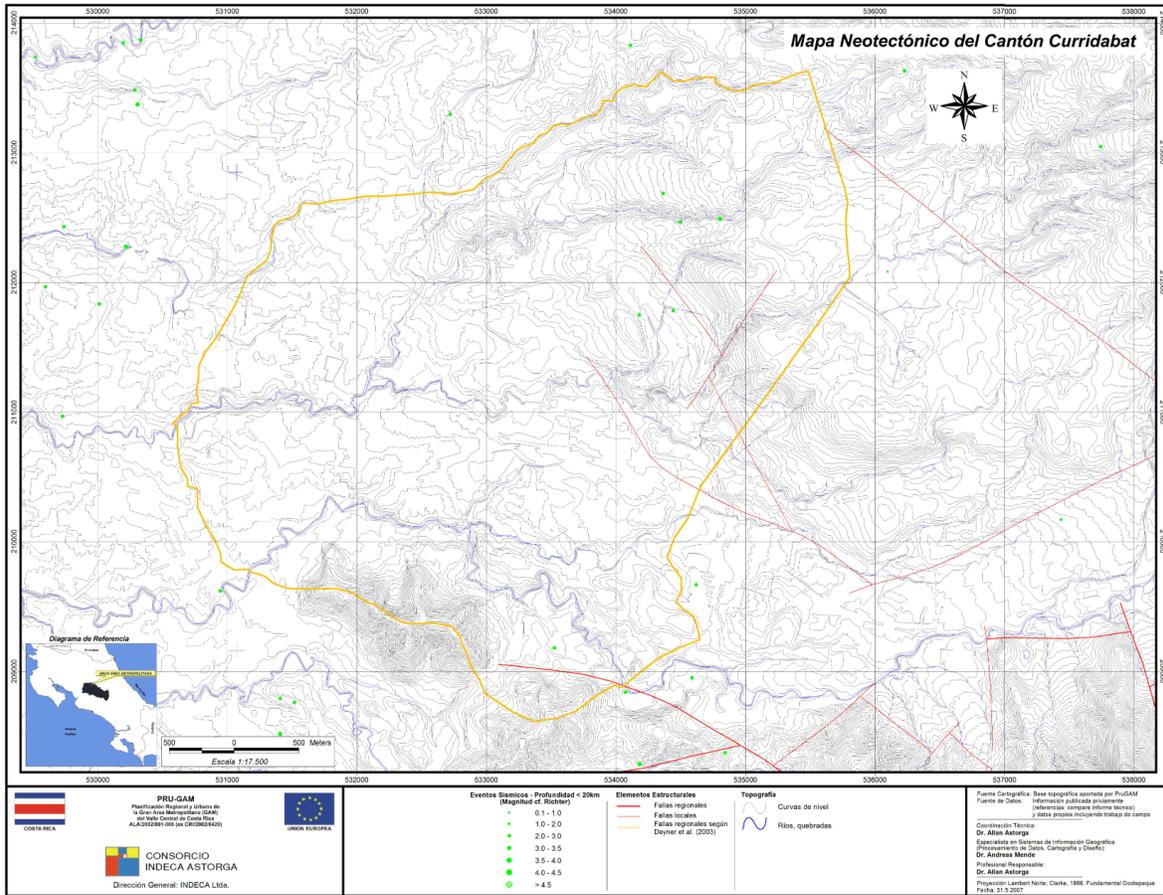
Mapa de IFA, Geoaptitud.



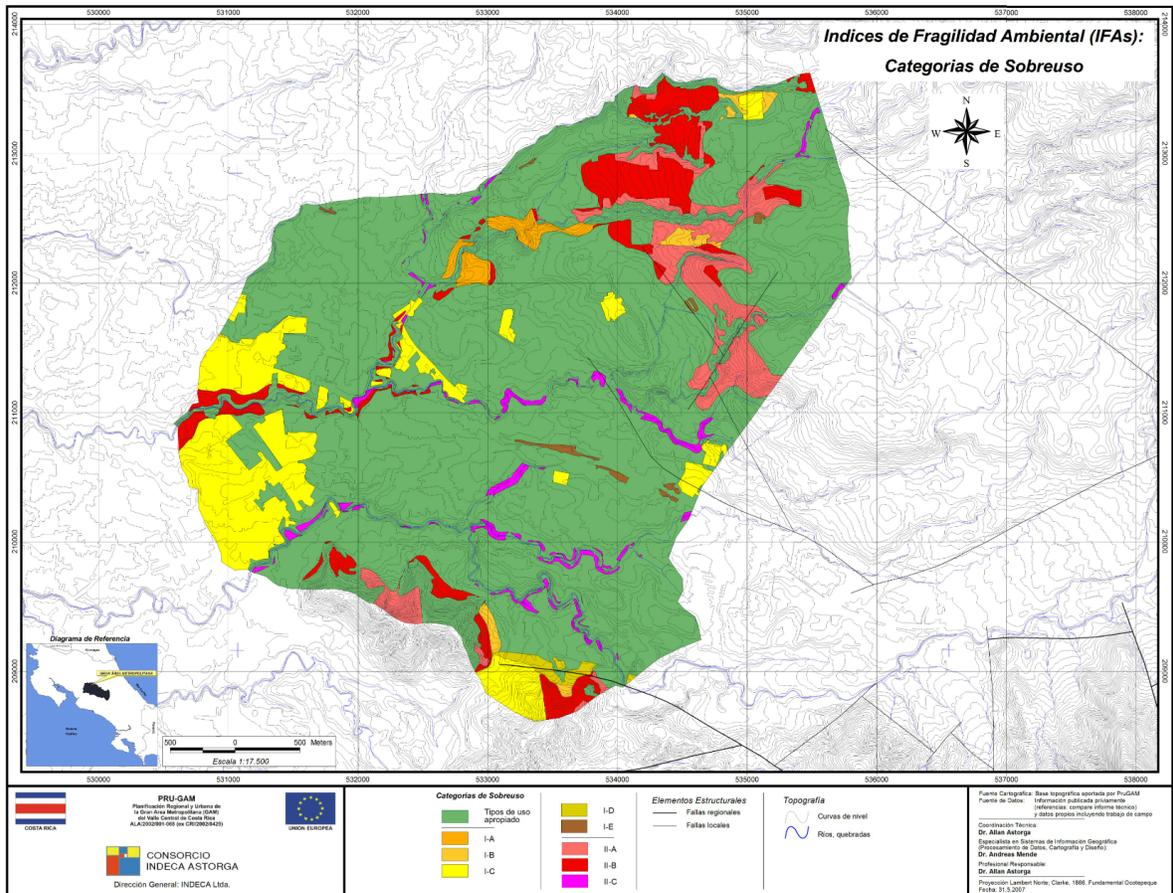
Mapa de IFA, Integrado.



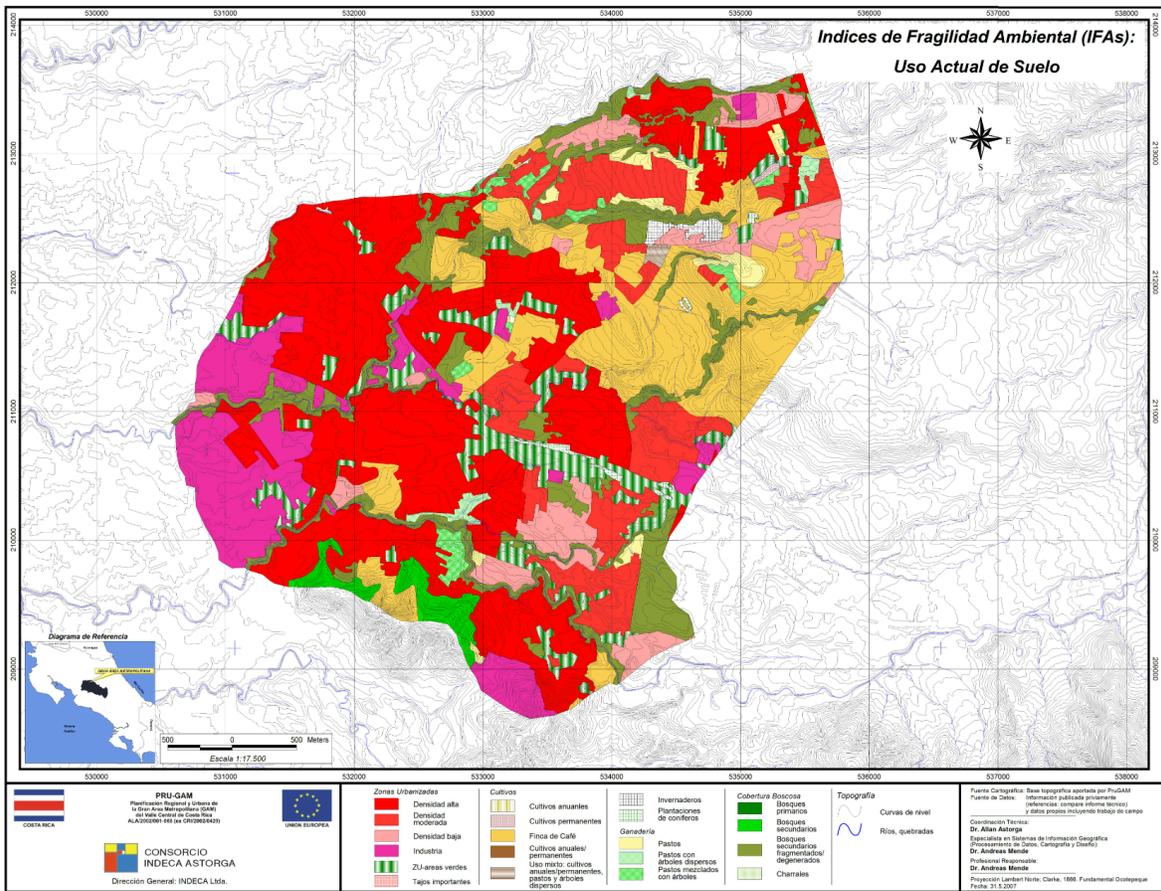
Mapa de IFA, Subclasificación del IFA Integrado.



Mapa de IFA, Neotectónico.



Mapa de IFA, Categorías de Sobreuso.



Mapa de IFA, Uso Actual del Suelo.

1 vez.—(IN2013071761).