



# Normativa Municipal

Diario Oficial La Gaceta No. 29 del 11 de febrero del 2014.  
Alcance Digital No. 2.

COPIA FIEL DEL  
ORIGINAL

**ALCANCE DIGITAL N° 2**

# **LA GACETA**

**Diario Oficial**

Año CXXXVI

San José, Costa Rica, martes 11 de febrero del 2014

N° 29

## **REGLAMENTOS**

## **MUNICIPALIDADES**

## **MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ**

### **REFORMAS A LOS REGLAMENTOS DE DESARROLLO URBANO DEL CANTÓN DE SAN JOSÉ**

**(ANTES REGLAMENTOS DEL PLAN DIRECTOR  
URBANO DE SAN JOSÉ)**

## **TOMO I**

2014  
Imprenta Nacional  
La Uruca, San José, C. R.



**REGLAMENTOS**  
**MUNICIPALIDADES**  
**MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ**  
**REFORMAS A LOS REGLAMENTOS DE DESARROLLO URBANO**  
**DEL CANTON DE SAN JOSE**  
**(ANTES REGLAMENTOS DEL PLAN DIRECTOR URBANO**  
**DE SAN JOSE)**

**GUIA DE CONTENIDOS**

- 1) **REGLAMENTO 1:**  
**REGLAMENTO DE DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPITULO I GENERALIDADES**

Artículo 1. Contenido y fundamento

Artículo 2. Objetivo

Artículo 3. Documentación de los RDU

3.1. Documentos textuales

3.2. Documentos gráficos

Artículo 4. Ámbito de aplicación de los RDU

Artículo 5. Derogación de normas y aplicación de normas supletorias

Artículo 6. Administración del RDU

6.1. Ámbito cantonal

6.2. Ámbito Metropolitano

6.3. Otras instancias

**CAPÍTULO II. MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS  
REGLAMENTOS**

**DE DESARROLLO URBANO Y VARIACIÓN DE  
REQUISITOS**

Artículo 7. Modificaciones y actualización de los RDU

7.1. Disposiciones legales

7.2. Plazo de revisión

7.3. Fundamentos de modificación

Artículo 8. Variación de requisitos

8.1. Variación de los valores de las normas

8.2. Extensión de la línea divisoria entre diferentes usos del suelo

## CAPITULO III. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA REGULACIÓN Y PROMOCIÓN

### DEL DESARROLLO URBANO

#### SECCION I: FORMAS Y ZONAS DE INTERVENCION

Artículo 9. Formas de intervención

Artículo 10. Zonas de intervención

10.1. Zonas de Intervención General

10.2. Zona de Renovación Urbana

10.2.1. Justificación

10.2.2. Normas y programas

10.2.3. Banco de Proyectos de Renovación (BPR)

10.2.4. Calificación para formar parte del BPR

10.2.5. Incentivos

10.3. Zonas de Control Especial

10.3.1. Zonas de Interés Cultural y Turístico (ZICT)

10.3.2. Áreas Ambientalmente Frágiles (AAF)

10.3.3. Áreas de Protección de Ríos

10.3.4. Zonas Susceptibles a Deslizamientos e Inundaciones (ZSDI)

10.3.5. Zonas de Protección Sujetas a Estudio

10.3.6. Servidumbres para servicios públicos

#### SECCION II: LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 11. Generalidades y obligatoriedad para obtención de licencias municipales

11.1. Prevención y Control de Impacto Ambiental

Artículo 12. Excepción de licencia para obras de pequeña magnitud

Artículo 13. Licencia en terrenos de dominio público

Artículo 14. Base obligatoria de información para solicitud de Licencias

Artículo 15. Independencia de trámites y requisitos para diferentes licencias en la misma propiedad

Artículo 16. Veracidad de la información

Artículo 17. Vigencia de las licencias

Artículo 18. Plazos de resolución

18.1. Prevención por faltante de requisitos

18.2. Resolución para proyectos complejos y atípicos

Artículo 19. Tipos de licencia, sus requisitos y obligatoriedad de pago

19.1. Visto bueno para catastrar

19.2. Visado Municipal

19.2.1. Visado Municipal para casos especiales

19.2.2. Requisitos

19.3. Certificado de Uso del Suelo (CUS)

19.3.1. Requisitos

- 19.4. Licencia para Demolición
  - 19.4.1. Requisitos
- 19.5. Licencia de movimiento de tierra o escombros
  - 19.5.1. Requisitos
- 19.6. Licencia de cierre temporal de acera
- 19.7. Permiso de Construcción para Obra Menor
  - 19.7.1. Requisitos
- 19.8. Permiso de Construcción para Obra Mayor
  - 19.8.1. Requisitos
  - 19.8.2. Visto Bueno de Anteproyecto en Zonas de Control Especial
- 19.9. Licencia para Urbanizaciones y Fraccionamientos
  - 19.9.1. Fase 1
  - 19.9.2. Fase 2
- 19.10. Licencia para proyecto de condominios
- 19.11. Recibo de Obras de Urbanización
  - 19.11.1. Requisitos
- 19.12. Licencia para Publicidad Exterior
- 19.13. Licencias para Telecomunicaciones

Artículo 20. Constancia de Obra Terminada

Artículo 21. Pago de Impuesto

### SECCION III: NORMAS DE AFECTACIÓN AL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS

Artículo 22. Normas generales de edificación

- 22.1. Alineamientos
- 22.2. Retiros
  - 22.2.1. Retiro frontal
  - 22.2.2. Propósito
  - 22.2.3. Proyección aérea y subterránea
  - 22.2.4. Uso del antejardín
  - 22.2.5. Caso de ampliación vial
  - 22.2.6. Retiro posterior
  - 22.2.7. Retiros Laterales

Artículo 23. Cobertura

Artículo 24. Área máxima de construcción (AMC)

- a) Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo (CAS)
- b) Coeficiente de Altura (CA)

TABLA# 1 .Tabla de valores de los Coeficientes de Aprovechamiento del Suelo (CAS)

y Coeficiente de Altura (CA)

Artículo 25. Incentivo por cesión de áreas al uso público

Artículo 26. Incentivo por ubicación

Artículo 27. Incentivo por uso del espacio subterráneo

## SECCION IV: SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 28. Disposiciones generales sobre sanciones y procedimientos

Artículo 29. Aplicación de las sanciones contenidas en la Ley de  
Construcciones

Artículo 30. Recursos

ANEXO 1. Tabla de requisitos de trámite de licencias urbanísticas

2) REGLAMENTO 2:

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO

### CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL USO DEL SUELO

Artículo 1. Objetivos

Artículo 2. Naturaleza de los usos del suelo

2.1. Usos conformes o permitidos

2.2. Usos no permitidos

2.3. Usos existentes no conformes

2.3.1. Declaratoria de condición de uso no conforme

2.4. Usos condicionados

2.5. Fincas ubicadas en zonas limítrofes

2.6. Calificación de las actividades

2.7. Homologación

2.8. Actividades temporales que no requieren Certificado de Uso del Suelo

Artículo 3. Clasificación funcional del suelo por Zonas de Uso

3.1. Zonas de uso residencia

3.3. Zonas de uso mixto

3.4. Zonas de áreas verdes y comunales

3.5. Zona de servicios institucionales, comunales y gubernamentales

### CAPITULO II: REGULACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DE USO DE SUELO

#### SECCION I: ZONAS DE USO RESIDENCIAL

Artículo 4. Uso predominante

Artículo 5. Usos complementarios

Artículo 6. Clasificación y requisitos de las zonas residenciales

6.1. Zona Residencial-1 (ZR-1)

6.2. Zona Residencial-2 (ZR-2)

6.3. Zona Residencial-3 (ZR-3)

6.4. Zona Residencial-4 (ZR-4)

6.5. Zona Residencial Irregular (ZR-Ir)

6.6. Zona Residencial en Precario (ZR-Pr)

## SECCION II: ZONA MIXTA RESIDENCIA-COMERCIO (ZMRC)

### Artículo 7. Definición

#### 7.1. Requisitos

#### 7.2. Actividades permitidas

## SECCION III: ZONAS DE USO COMERCIO Y SERVICIOS (ZC)

### Artículo 8. Uso predominante

#### 8.1. Zona de Comercio y Servicios-1 (ZC-1)

##### 8.1.1. Propósito

##### 8.1.2. Requisitos

##### 8.1.3. Actividades permitidas

#### 8.2. Zona Comercio y Servicios-2 (ZC-2)

##### 8.2.1. Propósito

##### 8.2.2. Requisitos

##### 8.2.3. Actividades permitidas

#### 8.3. Zona de Comercio y Servicios-3 (ZC-3)

##### 8.3.1. Propósito

##### 8.3.2. Requisitos

##### 8.3.3. Actividades permitidas

## SECCION IV: ZONAS DE USO MIXTO INDUSTRIA-COMERCIO (ZMIC)

### Artículo 9. Definición

#### 9.1. Requisitos

#### 9.2. Actividades permitidas

#### 9.3. Actividades no permitidas

## SECCION V: ZONA DE ÁREAS VERDES Y COMUNALES (ZAVC)

### Artículo 10. Propósitos

### Artículo 11. Usos conformes o permitidos

### Artículo 12. Obras no permitidas

### Artículo 13. Regulación

## SECCION VI: ZONA SERVICIOS INSTITUCIONALES, COMUNALES Y GUBERNAMENTALES (ZSICG)

### Artículo 14: Propósitos

### Transitorio único

ANEXO 2: Lista General de Actividades y Zonificación

ANEXO 3: Lista General de Actividades y Código CIU 4

3) REGLAMENTO 3:

REGLAMENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS, VIALIDAD Y TRANSPORTE

## CAPITULO I: GENERALIDADES

Artículo 1. Fundamento

Artículo 2. Deslinde de las Competencias

Artículo 3. Objetivos

Artículo 4. Vías Nacionales

4.1. Primarias

4.2. Secundarias

4.3. Terciarias

4.4. Rutas de travesía

Artículo 5. Vías Locales

5.1. Primarias

5.2. Secundarias

5.3. Terciarias

Artículo 6. Vías para usos especiales

6.1. Vías peatonales

6.2. Vías para transporte público

6.3. Vías para estacionamiento bajo cobro

6.4. Vías de uso mixto

6.5. Vías para transporte de carga de materiales peligrosos

Artículo 7. Nomenclatura Vial.

## CAPITULO II: OCUPACIÓN Y OBRAS EN EL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 8. Ocupación del espacio público

Artículo 9. Pago por ocupación del espacio público

Artículo 10. Obras en el espacio público

10.1. Aceras, cercas, canoas y bajantes

10.2. Elementos de seguridad

10.3. Arborizaciones de las calles y mobiliario urbano

10.4. Rotura de pavimento

10.5. Instalaciones provisionales, materiales y escombros en la vía

10.6. Transformación de las alamedas existentes en vías vehiculares

## CAPÍTULO III: ESTACIONAMIENTOS

Artículo 11. Tipos

11.1. Estacionamientos públicos

11.1.1. Normas especiales

11.2. Estacionamientos privados

11.2.1. Número de espacios de estacionamientos privados

TABLA # 1. Numero de espacios para estacionamientos privados para distritos periféricos



TABLA # 2. Numero de espacios para estacionamientos privados para los cuatro distritos centrales

- 11.2.2. Normas de diseño para estacionamientos privados
- 11.2.3. Espacios de parqueo utilizados en predios distintos
- 11.2.4. Control de cumplimiento
- 11.2.5. Edificaciones anteriores a 1995
- 11.3. Parquímetros municipales
  - 11.3.1. Normas técnicas
  - 11.3.2. Sanciones y procedimientos
  - 11.3.3. Parquímetros bajo modalidad de arrendamiento
- 11.4. Estacionamientos públicos en urbanizaciones con alamedas

4) REGLAMENTO 4:  
REGLAMENTO DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR

CAPITULO UNICO: Regulaciones

- Artículo 1. Propósito
- Artículo 2. Licencias
  - 2.1. Vigencia
  - 2.2. Rótulos temporales
  - 2.3. Dispensa de rótulo
  - 2.4. Requisitos para licencia
- Artículo 3. Prohibiciones
- Artículo 4. Áreas máximas de rótulos
  - 4.1. En zona de Interés Cultural y Turístico
  - 4.2. En la zona de Renovación Urbana
  - 4.3. Zona de Intervención General
- Artículo 5. Sanciones

- 5) ANEXO #4. GLOSARIO
- 6) ANEXO #5. GLOSARIO DE SIGLAS

*La Municipalidad del Cantón Central de San José, en ejercicio de las facultades que le otorgan la Constitución Política, la Ley de Planificación Urbana y el Código Municipal.*

**Considerando:**

1. *Que la Constitución Política en su artículo 169, atribuye la competencia de planificación, control y ejecución del desarrollo urbano a las municipalidades.*

2. *Que la Ley de Planificación Urbana (Ley N° 4240 de 15 de noviembre de 1968) en los artículos 15, 19, 21 y siguientes dispone el deber de las municipalidades de implementar un Plan Regulador y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, que permitan ejercer la autoridad y competencia de los Gobiernos Locales para planificar y controlar el desarrollo urbano dentro de los límites de su jurisdicción.*
3. *Que el Código Municipal (Ley N° 7794 de 30 de abril de 1998) , en el artículo 13, incisos a) y k) establece la obligación de aprobar un Plan de Desarrollo Municipal (PDM), como base del proceso presupuestario de las municipalidades, que marca las políticas y objetivos estratégicos de la Municipalidad en correspondencia con el Programa de Gobierno del Alcalde. Este plan constituye un instrumento de planificación con dos períodos horizonte: mediano plazo y corto plazo.*
4. *Que precisamente con la definición en el Código Municipal del PDM como proceso de planificación a mediano plazo, la Municipalidad debe redefinir sus propios procesos de planificación, adecuando a la luz de tal disposición, el instrumento actual correspondiente al Plan Regulador (PR) denominado Plan Director Urbano (PDU), que a la fecha ha sido instrumento de planificación.*
5. *En efecto, los objetivos que persigue el PR o PDU actual, se orientan básicamente a la ordenación del territorio en su dimensión de uso del suelo, zonificación y edificabilidad, mientras que el Plan de Desarrollo Municipal es un instrumento de planificación integrador de los procesos de gestión urbana, ambiental y del desarrollo económico, social y cultural. Por tal razón, a partir de esta reforma, se hace necesario integrar los objetivos del Plan Regulador a los del Plan de Desarrollo Municipal, por lo que el área programática del primero estará definida en este último, de manera más amplia en cuanto a sus alcances.*
6. *Que por otra parte, se debe observar que las políticas de desarrollo local, cuya sostenibilidad busca el PDM a través de la formulación de propuestas (programas y proyectos en diversas áreas) conllevan un carácter de orientación y coordinación, no necesariamente vinculante y menos obligatorio, por lo que se han de aplicar a través de normas o reglas jurídicas que encaucen su cumplimiento. Es así como se hace necesaria la existencia de un elemento normativo, tal como el que ha integrado el PR o PDU por requerimiento de la propia Ley de Planificación Urbana. Los reglamentos del PR o PDU, norman lo relativo a la zonificación de uso del suelo, urbanización, construcción, uso del espacio público y paisaje, entre otros temas, basando sus regulaciones en la legislación vigente y su jurisprudencia, y por disposición legal, tales preceptos son de acatamiento obligatorio para todas las personas tanto físicas como jurídicas, privadas y públicas.*

7. *Considerando lo señalado en el punto 4, resulta procedente la reforma del Plan Regulador (PDU) vigente, a fin de integrar sus objetivos y en general su área programática, al Plan de Desarrollo Municipal, adecuando el PR o PDU con la normativa del Código Municipal. Consecuentemente, se reforma el PR (PDU) INTEGRANDO al PDM, y reformando sus Reglamentos de Desarrollo Urbano, para actualizarlos, manteniendo esa denominación y no la que se ha venido utilizando, asumiendo erróneamente como sinónimos los términos de Plan Director Urbano y Reglamentos de Desarrollo Urbano.*
8. *Que además de todo lo señalado, los reglamentos del Plan Regulador vigente (PDU) requieren de una reforma, específicamente en materia ambiental, debido a que la Secretaría Técnica Ambiental, mediante resolución N° 723-2007-SETENA, requirió a la Municipalidad de San José, como condicionante para otorgar la Viabilidad Ambiental al Plan Director Urbano de San José, la incorporación de la Variable de Impacto Ambiental, según el Procedimiento Técnico establecido en el Decreto Ejecutivo N° 32967-MINAE, publicado en La Gaceta N° 85 del 04 de mayo del 2006. Esto había sido ya ordenado por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia mediante votos 2002-1220, 2006-3907 y 2005-9765.*
9. *Que asimismo, en virtud de lo establecido en el artículo 7.2 del Reglamento de Disposiciones Generales del Plan Director Urbano, éste debe revisarse y actualizarse al menos cada cinco años.*
10. *Con fundamento en lo anterior, esta Municipalidad, ha acordado promulgar la presente reforma a los reglamentos del Plan Regulador del Cantón de San José, conocido como Plan Director Urbano del Cantón de San José (P.D.U), publicado en La Gaceta N° 17 del 24 de Enero de 1995 y sus reformas, publicadas en el Alcance N° 3 a La Gaceta N° 18 del 27 de enero de 1997, en el Alcance N° 70 a La Gaceta N° 186 del 24 de enero de 1999, La Gaceta N° 127 del 03 de julio del 2003, y La Gaceta N° 148 del 03 de agosto del 2005, en adelante manteniendo su denominación únicamente como REGLAMENTOS DE DESARROLLO URBANO, de conformidad con el artículo 21 de la Ley de Planificación Urbana. Dichos reglamentos consisten en los siguientes: Reglamento de Disposiciones Generales del Plan Regulador de San José, Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo, Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte y Reglamento de Publicidad Exterior, todos con sus respectivos mapas. Reglamentos estos que contienen toda la materia de regulación que requieren los artículos 19, 20 y 21 de la Ley de Planificación Urbana.*

# **REGLAMENTOS DE DESARROLLO URBANO DEL CANTON DE SAN JOSE**

## **REGLAMENTO # 1:**

### **REGLAMENTO DE DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPITULO I GENERALIDADES**

Artículo 1. *Contenido y fundamento.*

*Los Reglamentos de Desarrollo Urbano (RDU), a que se refiere la Ley de Planificación Urbana, en su capítulo II, son un conjunto cuerpos normativos y sus respectivos mapas , en los cuales están contenidas todas las disposiciones atinentes a la regulación de la actividad del Desarrollo Urbano del cantón de San José, referentes a la edificabilidad, zonificación o clasificación del uso de suelo, regulación de zonas y espacios públicos, publicidad exterior, operación en uso del suelo (regulación de actividades), red de vías públicas, organización de tránsito, control de calidad ambiental, paisaje y ornato urbanos.*

*Esta reglamentación está fundamentada o respaldada en un área programática constituida por planes y proyectos integrados en el Plan de Desarrollo Municipal de la Municipalidad de San José, que establece un modelo de ordenación del desarrollo de la ciudad, en diversas áreas del desarrollo urbano (ambiental, social, cultural, económico y político-institucional).*

*Así, en lo ambiental, se reconoce al ambiente como base de vida y, por tanto, como fundamento de desarrollo. También reconoce al ser humano, al igual que la infraestructura y servicios necesarios para su vida, como parte integral del mismo. La gestión ambiental de la Municipalidad se orienta hacia sus mejoras, mediante la mitigación de los niveles de contaminación, aumento de la cobertura vegetal, peatonización de vías, rehabilitación de las zonas deterioradas y vulnerables, etc., todo lo anterior con el fin de mejorar la calidad de vida en la ciudad. Como base para este tipo de análisis sirven los Índices de Fragilidad Ambiental (IFAs) y las mediciones de contaminación, así como la observancia de comportamiento de lo construido y lo natural a lo largo de los últimos 15 años.*

*La dimensión social comprende el conjunto de las relaciones económicas y sociales de toda colectividad, así como la atención, armonización, conciliación y concertación de la diversidad de características, intereses y necesidades de la población en general, y de sus organizaciones en particular, dando la Municipalidad un interés especial a los temas de accesibilidad urbana y género. Como criterio de su sostenibilidad se utiliza la equidad de distintos grupos de usuarios de San José, así como de sus diferentes barrios, expresada en su grado de participación en la toma de decisiones, lo mismo que en el disfrute de la infraestructura, servicios y ambiente, dentro de la ciudad y en sus alrededores.*

*La dimensión cultural reconoce que la cultura es inherente al ser humano, y por tanto, facilitar su ejercicio y desarrollo es un deber institucional y un derecho fundamental. La cultura es dinámica y se construye colectivamente desde las diversidades, con creatividad y en los espacios públicos, generando, de este modo y continuamente, patrimonio y memoria urbana.*

*La propuesta municipal para fomentar el desarrollo cultural parte de los retos y desafíos que plantea la ciudad como proyecto colectivo e inserta en un mundo globalizado; ésta se orienta a la inclusión de las diversidades en el espacio público, a promocionar el acceso equitativo a la cultura y el conocimiento, a fortalecer el vínculo entre educación, cultura y entorno urbano, a rescatar y poner en valor la memoria y el patrimonio del cantón para la ciudadanía, a mejorar la calidad de las producciones culturales de la institución, a generar procesos innovadores y colaborativos para ser una ciudad más competitiva y emprendedora, mejorando los procesos de comunicación entre la sociedad civil, los ámbitos privados y públicos y la Municipalidad.*

*La dimensión económica se relaciona con la capacidad productiva y con el potencial económico del territorio, con el propósito de generar productos, bienes, servicios y riquezas, lo cual corresponde al aporte conjunto de todos los sectores productivos de la ciudad y sus alrededores, al conjugar y vincular el conjunto de las actividades productivas —producción, transportes, servicios, comercialización, etc. Su criterio de sostenibilidad es la competitividad económica y este en mucho depende de la organización funcional de la ciudad (tiempo de recorrido entre vivienda, trabajo, recreo, accesibilidad a diferentes sectores de la ciudad, vulnerabilidad ante los desastres naturales y antrópicos, la calidad de su infraestructura y servicios, el nivel de contaminación ambiental, orden público, entre otros).*

*La dimensión político-institucional es el eje esencial de fortalecimiento de la gobernabilidad democrática, sustentada en la solidez de las instituciones públicas, conducentes a la corrección de desequilibrios socio-espaciales y a gestar la localización espacial de las actividades humanas para alcanzar el desarrollo sostenible a través de procesos de planificación del territorio, basada en el diálogo, negociación y concertación entre los sectores público y privado. En este sentido, la Municipalidad es responsable de la planificación integral de desarrollo local, por lo que participa, en la medida de lo posible, en la gestión de los programas y proyectos de otras instituciones y organizaciones, mediante las comisiones mixtas, participación en entes intercantonales o sectoriales y creación de propuestas de rango distrital involucrando habitantes y usuarios.*

Artículo 2. Objetivo. El objetivo **general de los RDU** es *constituir un esquema normativo básico que permita integrar, delimitar y dar contenido al derecho de propiedad, que comprende, entre otros, los derechos especiales de posesión, usufructo y transformación que tienen los sujetos en sus propiedades. Dicha integración y delimitación se dará dentro del ámbito enmarcado por los artículos 45, 50 y 169, de la Constitución Política.*

Artículo 3. Documentación **de los RDU**: *Los RDU se conforman por documentos textuales y documentos gráficos:*

3.1. Documentos textuales: **Los constituyen los siguientes textos:**

- Reglamento de Disposiciones Generales
- Reglamento de Zonificación de Uso del Suelo.
- Reglamento Espacios Públicos, Vialidad y Transporte.
- Reglamento de Publicidad Exterior.

### 3.2. Documentos gráficos:

- Mapas de Zonificación de Uso del Suelo, *por distrito*.
- Mapa de Vialidad para el Cantón San José.
- Mapa de Zonas de Control Especial y Edificaciones Patrimoniales del cantón San José
- Mapa de Barrios y *conjuntos habitacionales* del Cantón San José.
- Mapa de Retiros para el cantón San José.
- Mapa de *Zonas Susceptibles* a la Inestabilidad de Laderas y Zonas Potenciales a Inundación del Cantón San José.
- *Mapa del Índice de Fragilidad Ambiental Integrado del Cantón de San José. Agrupación por Limitaciones Técnicas.*
- *Mapa de Índice de Fragilidad Ambiental Acumulativo del Cantón de San José. Incompatibilidad con el Uso del Suelo.*

Los anteriores deben estar en escalas de 1:10.000, para el ámbito cantonal y de 1:5.000 para los ámbitos distritales, cuyas imágenes acompañan los documentos textuales.

**Artículo 4. *Ámbito de aplicación*** de los RDU. *Las disposiciones de los Reglamentos de Desarrollo Urbano, serán de aplicación y acatamiento obligatorio para todas las personas físicas y jurídicas, públicas y privadas, en toda el área del cantón de San José, de la provincia de San José.*

**Artículo 5. *Derogación de normas y aplicación de normas supletorias:*** *Estos reglamentos derogan expresamente toda aquella normativa de igual o menor rango, que les contradigan. Supletoriamente, en lo no regulado por estos Reglamentos de Desarrollo Urbano, se aplican las leyes, reglamentos y otras normas de rango nacional y regional, por lo que, entre otros, se debe integrar con las siguientes disposiciones específicas: Código Municipal Ley N° 7794 de 30 de abril de 1998; Ley de Planificación Urbana, N° 4240 de 15 de noviembre de 1968, Ley de Construcciones N° 833 de 4 de noviembre de 1949, Reglamento de Construcciones de 22 de marzo de 1983, Ley General de Caminos N° 5060 de 22 de agosto de 1972, Reglamento de Zonas Industriales de la Gran Área Metropolitana de mayo de 1985; Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU; Ley de Tránsito por Vías Públicas Terrestres N° 7331 de 3 de abril 1993; Ley N° 7600 de Igualdad de Oportunidades para personas con Discapacidad en Costa Rica y su reglamento, del 18 abril 1996; Ley de Patrimonio Histórico y Arquitectónico de Costa Rica, N° 7555 del 20 de octubre del 1995; Ley N° 8220 de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos del 4 de marzo del 2002; Ley Forestal N° 7575 del 5 de febrero de 1996; Ley General de Salud N° 5395, del 30 octubre del 1973; Ley Orgánica del Ambiente N°. 7554 del 4 octubre de 1995; Ley de Biodiversidad No. 7788 del 30 de abril de 1998, Ley de Conservación de Vida Silvestre No 7317 del 21 de octubre de 1992; Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos No7779 del 30 de abril de 1998, Ley de Aguas, No 5516 del 02 de mayo de 1974, Ley de Licores, N° 10 del 07 de octubre de 1936, Ley de Impuesto de Patentes de Actividades Lucrativas de la Municipalidad de San José, N° 5694 de junio de 1975 y su Reglamento, Decreto N° 31730-MIDEPLAN-MIVAH del 3 de febrero del 2004, Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, Manual de Instrumentos Técnicos para el Proceso de Evaluación de Impacto*

*Ambiental MINAE (Manual de EIA): Decreto No 32079- Parte I, del 05 de noviembre del 2004, Decreto 32967- Parte II, del 04 de mayo del 2006; Reglamento de Desarrollo Sostenible del Cantón Central de San José, Reglamento para la elaboración de Planes de Gestión Ambiental en el sector público de Costa Rica, Decreto No 33889- MINAE del 22 de agosto del 2007; Resolución 583- SETENA, Actividades que no requieren ser sometidas a evaluación ante la SETENA, del 13 de marzo del 2008; Resolución 2653 - 2008- SETENA, Ampliación de la Resolución 583-2008 SETENA del 23 de septiembre del 2008; Resolución 2370-2004-SETENA, Trámite para actividades, obras o proyectos de muy bajo impacto ambiental de competencia municipal del 07 de diciembre del 2004, Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) Decreto N° 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC del 24 de mayo del 2004, reglamentos municipales y normativa conexas.*

Artículo 6. Administración **de los RDU**. La administración general de **los RDU**, está a cargo de la **Gerencia de Gestión Municipal** de la Municipalidad de San José (MSJ), que se apoya en los siguientes entes de coordinación:

6.1. **Ámbito Cantonal:**

- Consejo Técnico de la **Gerencia de Gestión Municipal de la MSJ, integrado por las jefaturas de las dependencias de esta Gerencia, según su competencia.**
- **Consejo Técnico de los RDU, integrado por las jefaturas de las dependencias de esta Gerencia, que correspondan según su competencia.**
- Comisión de Ambiente, adscrita **a las Gerencias de Gestión Municipal y de Provisión de Servicios Municipales**, y compuesta por las jefaturas relacionadas con el tema. En caso de requerirse se podrán incorporar otras instituciones.
- Comisión de Obras del Concejo Municipal de San José, que reúne, como sus miembros, a los representantes del Concejo Municipal y **como asesores a los funcionarios que el Concejo designe.**
- Comisión Mixta INVU- MSJ. Integrada por la Dirección de Urbanismo del **Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) y el área técnica competente de la Gerencia de Gestión Municipal de la MSJ.** Constituida para atender situaciones en que se requiera interpretar las normas de estos reglamentos y otra normativa conexas, **así como emitir dictámenes cuando se varíen requisitos según lo establecido en estos reglamentos (RDU).**

- Comisión Interinstitucional del Programa de Regeneración y Repoblamiento de los Cuatro Distritos Centrales del Cantón, creada por Decreto N° 31730(MIDEPLAN-MIVAH) coordinada por la Municipalidad de San José y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, con participación de Asentamientos Humanos, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, Cámara Costarricense de la Construcción, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Maestría en Diseño Urbano de la Universidad de Costa Rica, Instituto de Arquitectura Tropical, Banco Nacional de Costa Rica y Banco Popular y de Desarrollo Comunal.
- Comisión Mixta MSJ-MOPT, *compuesta por la Dirección de Ingeniería de Tránsito del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) y el Departamento de Gestión Urbana de la MSJ. Es el Órgano Técnico de Coordinación para la formulación e implementación de propuestas sobre vialidad y tránsito para el Cantón de San José.*
- Comisión MCJ-MSJ-ICOMOS, *compuesta por la Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura y Juventud, el Departamento de Gestión Urbana de la MSJ y la Asociación ICOMOS de Costa Rica.*

#### 6.2. Ámbito Metropolitano:

- *Oficina de Planificación del Área Metropolitana (OPAM), compuesta por los responsables de urbanismo de las municipalidades miembros. Esta Comisión buscará la integración de los representantes del Gobierno Central por medio de la Dirección de Urbanismo del INVU como ente rector en materia urbanística.*

6.3. Otras instancias. Para efectos de gestión y coordinación podrán conformarse otras instancias interinstitucionales, mediante acuerdo del Concejo Municipal de San José.

## CAPÍTULO II MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS REGLAMENTOS DE DESARROLLO URBANO Y VARIACIÓN DE REQUISITOS

### Artículo 7. Modificaciones y actualización de *los RDU*:

7.1. Disposiciones legales. Para la modificación, suspensión o derogación parcial o total *de los RDU* se deberá seguir las disposiciones y procedimientos establecidos en el Artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

7.2. Plazo de revisión. Con fundamento en las evaluaciones que del mismo se hagan, al menos cada cinco años, se realizará una revisión y actualización de *los RDU*.



7.3. Fundamentos de modificación. Las propuestas de modificación a **los RDU** tendrán por fundamento los estudios y análisis técnicos realizados por la Municipalidad de San José, **la cual** podrá utilizar asesorías de otras instituciones, universidades, empresas, agencias de cooperación, así como las disposiciones del Concejo Municipal. Se tomará en cuenta la participación **ciudadana a través** de las organizaciones comunales y de la sociedad civil **en general**.

Artículo 8. Variación de requisitos. Considerando la complejidad y dinamismo del desarrollo urbano del Cantón y la insuficiente información sobre algunos tópicos del desarrollo, así como la rigidez natural de los valores mínimos y máximos de las normas **de los RDU**, se considerarán las siguientes posibilidades de variación de los requisitos:

8.1. Variación de los valores de las normas. Se tolera un diez por ciento (10%) de variación respecto de los valores establecidos para las normas siguientes: a) Área del lote, b) Frente mínimo del lote, c) CAS, **d) Alturas (CA)**.

8.2. Extensión de la línea divisoria entre diferentes usos del suelo:  
Se permitirá la extensión de la línea divisoria entre diferentes usos del suelo, por una sola vez. Lo anterior se aplicará a lotes colindantes y de acuerdo con el mosaico catastral reflejado en el Mapa de Zonificación de Uso del Suelo. Estos lotes deben contar con frente y accesos a la misma vía por la que se brindan los servicios urbanos: agua, electricidad, alcantarillados, y similares. No se podrá aplicar la extensión de línea divisoria a lotes que se enfrentan o se ubican en diagonales. La variación a este requisito se resolverá mediante acuerdo municipal, a solicitud del interesado, previo análisis y dictamen técnico de la **dependencia competente para otorgar los Certificados de Uso de Suelo y de la Comisión Mixta INVU-MSJ**. Para tal efecto debe existir expediente en el cual conste la identificación de sus impactos en el entorno urbano.

***En caso de que el dictamen técnico emitido por la dependencia competente para otorgar los Certificados de Uso del Suelo, sea negativo, se remitirá inmediatamente el expediente al Concejo Municipal, sin que sea necesaria la valoración de la Comisión Mixta. Si dicho Concejo Municipal tiene un criterio diferente al externado por la dependencia en comentario, éste deberá devolver el legajo para análisis de la Comisión Mixta INVU-MSJ.***

**CAPÍTULO III**  
INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA REGULACIÓN Y PROMOCIÓN  
DEL DESARROLLO URBANO

**SECCION I**  
**FORMAS Y ZONAS DE INTERVENCIÓN**

Artículo 9. Formas de intervención. Se refiere a todo tipo de mediación, facilitación, participación, acción, autorización y control municipal, en el desarrollo urbano *sostenible*. La intervención municipal en las diferentes acciones de este desarrollo, se ejercerá mediante los siguientes instrumentos:

- Facilitación de información urbanística.
- Otorgamiento de licencias urbanísticas.
- Desarrollo de programas y proyectos.
- Control de las actividades urbanas.
- Aplicación de sanciones.

Artículo 10. Zonas de intervención.

Estos **RDU** distinguen, para los fines de aplicación de sus normas y desarrollo de programas y proyectos, las siguientes zonas de intervención:

10.1. Zonas de Intervención General (ZIG): abarca el territorio del cantón excepto las áreas que formen parte de las zonas subsiguientes:

10.2. Zona de Renovación Urbana (ZRU): Se declara como tal, en coincidencia con el Decreto N° 31730-MIDEPLAN-MIVAH del 3 de febrero del 2004, el territorio de los cuatro distritos centrales (Carmen, Merced, Hospital y Catedral).

10.2.1. Justificación. Lo anterior se establece de acuerdo con el **artículo 51** de la Ley de Planificación Urbana N°4240, el cual dicta que la misma se aplica "...para conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas o en decadencia, tomando en cuenta la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de servicios y las facilidades comunales, o cualquier otra condición adversa a la seguridad, salubridad y bienestar generales."

10.2.2. Normas y programas. El programa de renovación contiene un área normativa y otra programática.

- a) Las normas que guían el proceso de renovación están contenidas en los **RDU**, con apartados específicos para esta zona que son de aplicación obligatoria.
- b) Las acciones programáticas, se desarrollarán en el marco **del Plan de Desarrollo Municipal así como** cualquier **otra** propuesta de renovación urbana validada por la Comisión Interinstitucional de Regeneración y Repoblamiento Urbano:

***En caso de que estas propuestas conlleven los cambios de las normas de los RDU descritos en el párrafo anterior, será necesario aplicar los mismos procedimientos indicados en el Art. 7 sobre la modificación de los RDU, pero en torno a la zona específica de cada propuesta, sea esta una o varias cuadras, barrio o distrito, en forma de un Plan Parcial Urbano. Esta figura del Plan Parcial también podría desarrollarse para el resto del cantón.***

La **Comisión Interinstitucional del Programa de Regeneración y Repoblamiento de los Cuatro Distritos Centrales** es el enlace entre los actores públicos y privados involucrados, y **sus procedimientos** pueden consultarse en la página Web de la Municipalidad de San José: [www.msj.go.cr](http://www.msj.go.cr). **Los mismos** sirven para orientar a la municipalidad y a otros organismos rectores del desarrollo urbano del cantón, respecto de la realización y prioridad de aquellos proyectos que pudieran ser de su interés.

10.2.3. Banco de Proyectos de Renovación (BPR). Los proyectos afines a los objetivos del Programa formarán parte del BPR, coordinado por la **Comisión Interinstitucional del Programa de Regeneración y Repoblamiento de los Cuatro Distritos Centrales**.

10.2.4. Calificación para formar parte del BPR. Se debe contar con el aval de la Comisión Interinstitucional de Regeneración y Repoblamiento, con fundamento en los siguientes criterios de valoración:

- Estar ubicado en la Zona de Renovación Urbana (ZRU), según artículo 10.2 de este Reglamento.
- Formar parte de al menos uno de los siguientes ejes estratégicos de este Programa: vivienda, comercio y empleo, todos con elementos innovadores.
- Ofrecer viviendas, comercios y fuentes de empleo a generar.
- Contar con criterios de diseño urbano apropiados a la imagen de la ciudad que se quiere, de acuerdo con las guías de diseño promovidas por la Comisión antes mencionada.

10.2.5. Incentivos: A fin de favorecer estos proyectos, la MSJ tendrá por incentivos las siguientes acciones:

- a) ***Las dependencias encargadas de emitir las autorizaciones de dichos proyectos dará un trámite más expedito a las solicitudes y gestionará lo correspondiente ante otras instituciones involucradas, a fin de agilizar los tiempos de su respuesta.***

- b) El impuesto de construcción se reducirá a un **0.01%** del valor de la obra.
- c) La MSJ priorizará dentro de los planes de inversión y de mejoras de sus servicios, la zona donde se ubica el proyecto, además coordinará con otras instituciones aspectos de mejoramiento de la zona.
- d) Los valores de Coeficiente del Aprovechamiento del Suelo (CAS), definidos en la Tabla **del artículo 24 de este Reglamento**, podrán variarse a favor del proyecto, **por parte de la Comisión Interinstitucional de Regeneración y Repoblamiento**, hasta en un 30% respecto de la norma general. **Esto** con el objetivo de atraer y generar mayor actividad económica y social que tienda a complementar las políticas de mejoramiento de todos los ciudadanos, de acuerdo con los siguientes parámetros de ponderación:
  - **Por dotación de sistemas más eficientes para el manejo de aguas variable hasta en un 10%.**
  - **Por manejo del consumo de electricidad variable hasta en un 10%. Para los anteriores casos, el desarrollador presentará memoria correspondiente donde describirá el sistema propuesto y las ventajas sobre otros existentes en el mercado.**
  - **Por diseño arquitectónico que demuestre integración arquitectónica con el espacio público, paisajismo y funcionalidad con el entorno inmediato, variable hasta en un 10%.**

10.3. Zonas de Control Especial. Son aquellas áreas que por sus características particulares se someten a regulaciones especiales. Su delimitación exacta se indica en **el Mapa de Zonas de Control Especial y Edificaciones Patrimoniales así como en el Mapa de Índice de Fragilidad Ambiental Integrado, Agrupación por Limitaciones Técnicas, y el Mapa de Zonas Susceptibles a la Inestabilidad de Laderas y Zonas Potenciales a Inundación**. Entre ellas se distinguen las siguientes:

10.3.1. Zonas de Interés Cultural y Turístico (ZICT). Esta zona se somete a regulaciones especiales además de las establecidas para la Zona de Renovación Urbana indicadas en el artículo 10.2 y busca lograr la integración e identidad urbanística, fomentando la vocación y características históricas, patrimoniales, culturales y turísticas.

Forman parte de esta zona, principalmente, los predios aledaños a los inmuebles declarados de valor patrimonial por el MCJ, y los predios con frente a los principales ejes y nudos de la estructuración urbana, como son los recorridos peatonales y parques más significativos, desde el punto de vista de la identidad urbanística del cantón. Estos predios estarán sujetos a control de calidad de fachadas, de acuerdo con los artículos 75 y 76 del Código Municipal y el “Reglamento de procedimientos para el mejoramiento de fachadas y el cobro por construcción de obras y servicios realizados por la municipalidad, como consecuencia de la omisión de los deberes de los propietarios o poseedores de inmuebles ubicados en el cantón central de San José”, publicado en La Gaceta No. 225 Alcance No. 46 del 21 de noviembre del 2003.

El objetivo primordial en estas zonas es conformar y mantener el conjunto arquitectónico, para lo cual la MSJ, por medio del Departamento de Gestión Urbana elaborará una base de datos de todos los elementos y facilidades relacionados con el espacio público, para promover programas integrales y lineamientos de mejoras para cada una de ellas. Además, sobre la base de esos lineamientos, la MSJ priorizará en estas zonas sus programas y proyectos, tales como iluminación pública en general e iluminación específica para hitos urbanos, reubicación o eliminación de ventas ambulantes y estacionarias, restricción a la publicidad exterior, exigencia de la uniformidad en los aleros o marquesinas sobre espacio público, reconstrucción y ampliación de aceras, instalación y mantenimiento de mobiliario urbano, entre otros.

También podrán beneficiarse los predios en estas zonas, mediante convenios de cooperación con la MSJ, en donde con aporte municipal (materiales de construcción, por ejemplo pintura, agregados y otros) se promuevan la renovación de las fachadas de inmuebles. Para lo cual será necesario que se agrupen al menos tres propietarios colindantes, sea por iniciativa propia o a instancia municipal, quienes deberán elaborar por mutuo acuerdo, una propuesta de mejoras para el conjunto arquitectónico que se quiere, bajo los lineamientos mencionados en el párrafo anterior.

#### **10.3.2. Áreas Ambientalmente Frágiles (AAF):**

*Son espacios geográficos que en función de sus condiciones de geopotencialidad, capacidad de uso de suelo, ecosistemas que lo conforman y su particularidad socio-cultural, presenta una capacidad de carga restringida y con algunas limitantes técnicas que deberán ser consideradas para su uso en actividades humanas. También comprende áreas para las cuales el Estado haya emitido un marco jurídico especial de protección, resguardo o administración, en virtud de sus características ambientales.*

10.3.3. Áreas de Protección de Ríos: **Las áreas de protección son** aquellas aledañas a los ríos, sujetas a restricciones de uso, con el fin de preservarlas y crear un sistema natural de aireación, escorrentía y diversidad biológica de la ciudad.

*El área de protección de ríos se sustenta según la Ley Forestal #7575, artículo 33, incisos a, b y d, para regular la construcción, con el fin de preservar y mejorar las condiciones del recurso hídrico del Cantón de San José. Se definen como áreas de protección las siguientes:*

- a) *Las áreas que bordeen nacientes permanentes, definidas en un radio de cien metros medidos de modo horizontal.*
- b) *Una franja de quince metros en zona rural y de diez metros en zona urbana medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano, y de cincuenta metros horizontales, si el terreno es quebrado con pendientes mayores o iguales al 30%.*
- c) *Una zona de cincuenta metros medida horizontalmente en las riberas de los lagos y embalses naturales y en los lagos o embalses artificiales construidos por el Estado y sus instituciones. Se exceptúan los lagos y embalses artificiales privados.*
- d) *Las áreas de recarga y los acuíferos de los manantiales, cuyos límites serán determinados por los órganos competentes establecidos en el reglamento a la ley Forestal.*

En estas áreas de protección, *aun cuando sea de propiedad privada, por ser su objetivo la conservación y la protección del área natural, de los suelos, del agua, y sobre todo la seguridad humana*, se permite únicamente el uso forestal, de jardines y parques lineales y pluviales, recreativos con sus facilidades, *tales como pavimentos para veredas, aceras, senderos, iluminación para seguridad e instalaciones de riego, drenajes pequeños, obras civiles hidráulicas y geotécnicas para la protección de laderas y taludes, y mitigación de riesgos*, conservando su cobertura vegetal. *Todos los demás usos y actividades no serán permitidos.*

La identificación, descripción y establecimiento de estas áreas o canales verdes *contribuye con el “Proyecto Trama Verde”*, de la Federación Metropolitana Municipal (FEMETROM), que busca promover la creación de parques lineales, corredores biológicos, proyectos de recuperación forestal, control y monitoreo de las aguas y de los usos adyacentes, *regulación de las áreas de inundación y deslizamientos*, entre otros.

10.3.4 Zonas Susceptibles a deslizamientos e inundaciones. (ZSDI). Son todas aquellas áreas susceptibles de amenazas naturales, en las cuales se busca la reducción del riesgo, la protección de la vida humana y la infraestructura, asimismo se pretende minimizar la degradación del suelo y el ambiente. Se distinguen dos tipos de estas zonas:

- a) Zonas Susceptibles a Deslizamientos: (ZSD). *Entendida como aquella zona o sector con potencial de presentar deslizamientos en caso de lluvias de intensidad alta, sismos de magnitud importante o una combinación de ambos.*

- b) Zonas Susceptibles a Inundación (ZSI): Constituidas por los terrenos aledaños a los ríos, con características topográficas planas, propensas a inundación (llanura de inundación).

Para efectos de control urbano de las anteriores categorías y, de acuerdo con el estudio: “Evaluación de la Susceptibilidad al Deslizamiento del Cantón de San José”, elaborado por la Escuela Centroamericana de Geología de la UCR (junio 2004), el Mapa de Zonas de Control Especial y *más recientemente, los Índices de Fragilidad Ambiental para el Cantón de San José, elaborado por PRODUS*, se distinguen en el cantón cinco niveles de susceptibilidad, entre muy baja, baja, moderada, alta o muy alta.

10.3.5. Zonas Sujetas a Estudio. Son todas aquellas áreas, constituidas por terrenos privados o públicos, cuyo uso, tenencia y/o topografía no se conocen con exactitud, *identificados* en el Mapa de Zonificación de Uso de Suelo, donde el uso del suelo permitido será aquel uso de suelo inmediato a este, siempre y cuando demuestre de previo su aptitud urbanística.

*En estas zonas, los terrenos que presenten una pendiente menor o igual al 30%, se permiten construcciones cumpliendo una cobertura no mayor al 50% del área correspondiente a esta pendiente, aportando un plan de obras de mitigación y conservación de laderas, sustentado en un estudio geotécnico.*

*Los terrenos que presenten una pendiente mayor de 30%, a fin de procurar la conservación y la protección del área natural, de los suelos, del agua, y sobre todo la seguridad humana se permite únicamente el uso forestal, de jardines y parques lineales, pluviales, recreativos con sus facilidades, tales como pavimentos para veredas, aceras, senderos, iluminación para seguridad e instalaciones de riego, drenajes pequeños, quioscos de no más de 9 m<sup>2</sup>, obras civiles hidráulicas y geotécnicas para la protección de laderas y taludes, y mitigación de riesgos, conservando su cobertura vegetal. Todos los demás usos y actividades no serán permitidos.*

10.3.6. *Servidumbres para servicios públicos. Estas son áreas sujetas a restricción de uso por aspectos técnicos o jurídicos en la medida en que sirven para proteger un recurso natural dado o para el mantenimiento de una obra de infraestructura pública subterránea o superficial. Las distancias para estas servidumbres serán establecidas por la institución competente.*

## SECCION II

### LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 11. Generalidades y obligatoriedad *para la obtención de licencias municipales*. Es obligatoria la obtención de licencia municipal de previo a segregar o reunir fincas, construir, o urbanizar éstas, *demoler, remodelar o reparar construcciones*, o bien *de previo al uso de los inmuebles para las distintas actividades*, en los términos de los presentes Reglamentos y demás legislación urbanística y *ambiental* conexas, y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, y *de las excepciones que las leyes especiales establezcan*.

11.1. Prevención y Control de impacto ambiental. Con el propósito de que toda actividad, obra o proyecto cumpla con los requerimientos en materia ambiental, **la municipalidad** valorará en cada uno de éstos, el impacto que produzcan en el ambiente, de manera que se diseñen y operen de forma armonizada y equilibrada con el ambiente. ***Esta valoración se hará a través de la verificación del cumplimiento de las resoluciones de MINAE, SETENA y de otras instancias competentes en materia ambiental, como forma de garantizar el derecho constitucional a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado.***

Artículo 12. Excepción de licencia para obras de pequeña magnitud: Se exceptúan de la obligatoriedad de licencia, *las obras catalogadas como de pequeña magnitud, las cuales estén dedicadas a las mejoras, mantenimiento o seguridad en los inmuebles, siempre que se realicen en el exterior de las edificaciones, y que no varíen su área ni morfología, tales como:*

- *Instalación de canoas y bajantes,*
- *Construcción y reparación de aceras,*
- *Instalación de verjas, rejas, cortinas de acero, aire acondicionado,*
- *Limpieza de terreno de capa vegetal,*
- *Cambio de cubierta de techo menores a 30m<sup>2</sup>,*
- *Cercado de propiedad*

***Todo sin perjuicio del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas Ambientales y normativa vigente en materia ambiental.***

Para este tipo de obras el ***propietario registral del inmueble deberá informar de manera específica ante la dependencia encargada de otorgar los permisos de construcción los trabajos a realizar, indicando la dirección exacta de la propiedad a efecto de que se ejerza el respectivo control.***

***Además se exceptúan de licencia, todas aquellas modificaciones a realizar en locales de comercio y servicio para ajustar la infraestructura existente a las disposiciones de la Ley 7600 y su Reglamento, cuando no sobrepasen un área de 30 m<sup>2</sup>, o 20 salarios mínimos mensuales de un peón de construcción, salvo el caso de las realizadas en los inmuebles de carácter patrimonial.***

Artículo 13. Licencia en terrenos de dominio público. Están sujetos a licencia urbanística los actos de uso del suelo y construcción ***que se*** realicen en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar el ente titular de dicho dominio. ***Regulaciones sobre este particular se encuentran en el Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte de estos RDU.***

Artículo 14. Base obligatoria de información para solicitud de Licencias. Todas las licencias urbanísticas usarán como base obligatoria de información la localización exacta de la propiedad mediante el plano catastrado, y la autorización del propietario actual de la misma (formalizado con la firma del propietario en el formulario o carta de solicitud, según sea el caso).



Artículo 15. Independencia de trámites y requisitos para diferentes licencias en la misma propiedad. Todo trámite sujeto a la obtención de una licencia municipal es independiente uno del otro, aun cuando el primero sea requisito para **otro** trámite.

Artículo 16. Veracidad de la información: El interesado o solicitante de cualquier trámite será responsable por toda información que suministre y por la veracidad de la misma.

Artículo 17. Vigencia de **las licencias**. La vigencia o caducidad de las licencias se aplica, según sea el caso, como sigue:

17.1. Las licencias **para demolición, movimiento de tierras o escombros, construcción de obra menor o mayor, urbanizaciones, fraccionamientos y condominios**, tendrán vigencia de un año para iniciar la obra, contado a partir de su otorgamiento. Si, pasado un año de otorgada la licencia, el administrado aún desea construir la obra, debe solicitar una nueva licencia, para lo cual debe cumplir con todos los procedimientos y requisitos de ley. En todo caso, el administrado puede prorrogar la vigencia de la licencia otorgada, por un año más, sin costo alguno y hasta tres veces como máximo, siempre y cuando así lo solicite a la administración municipal antes del vencimiento de la misma. **En caso de no haber iniciado la obra y una vez vencida la licencia, su titular podrá solicitar el reintegro de lo pagado por este concepto dentro del término de tres años.**

**Si la obra fuera iniciada con licencia vigente, el plazo de la misma se extenderá de forma automática hasta por tres años, sin necesidad de prórroga.**

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

**Entiéndase por otorgamiento de la licencia, a efecto de computar su plazo de vigencia, el momento en que la dependencia técnica de la MSJ impone su firma y sello con indicación expresa de la fecha en que lo hace.**

**17.2. Las licencias de publicidad exterior tendrán vigencia de cinco años a partir de su otorgamiento.**

**17.3. Las licencias otorgadas para obras de telecomunicaciones se sujetarán a la vigencia establecida en el reglamento municipal de telecomunicaciones.**

17.4. Los Certificados de Uso del Suelo (**CUS**) emitidos para un predio, tendrán vigencia hasta tanto no se cambie la respectiva norma que afecte a éste, por medio de las reformas **a los RDU**.

***Cuando se haya otorgado un CUS que sirvió de base para la elaboración de un anteproyecto o planos constructivos, respaldados con el comprobante de aprobación de la Municipalidad, CFIA, MS o INVU, éste mantendrá su vigencia aún después de que varíen los RDU.***

Artículo 18. Plazos de resolución. Toda solicitud de licencia urbanística (***con requisitos completos***) deberá resolverse en el plazo máximo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente de su presentación, salvo que por razones técnicas o ***jurídicas*** justificadas en función de la dimensión de la obra a construir, debidamente notificadas al interesado, sea necesario prorrogar dicho plazo hasta por un máximo de veinte días hábiles adicionales.

18.1 Prevención por faltante de requisitos. La prevención de que falta algún requisito para dar trámite a la solicitud, ***interrumpirá*** los términos y plazos de resolución de la misma.

18.2 Resolución para proyectos complejos y atípicos. Los proyectos complejos y atípicos o ***que implican un estudio técnico especial tendrán un plazo de resolución de 30 días hábiles.***

***La dependencia encargada de otorgar los Permisos de Construcción,*** podrá solicitar cuando se requiera, el criterio de otras instituciones u otras dependencias municipales, o solicitar, ampliación de información al interesado para tomar la decisión final. La definición de este rango de proyectos debe tener una justificación técnica ***que conste*** en las ***actas del Consejo Técnico.***

Artículo 19. Tipos de licencia, sus requisitos y obligatoriedad de pago. La obtención de las licencias municipales se regirá por las siguientes pautas:

19.1 Visto bueno para catastrar. (Segregación /Reunión de fincas): Consiste en la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas de los lotes resultantes de la unión o segregación de fincas, previa a la inscripción en el Catastro Nacional. Para su obtención se requiere:

- a) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el ***o los*** propietarios ***registrales y autenticada por un abogado si es presentada por un tercero.***
- b) ***Certificación de Personería Jurídica vigente, en caso de que el propietario sea persona jurídica***
- c) Copia certificada por el Catastro Nacional o por Notario Público, del plano catastrado de la finca madre.
- d) Croquis de reunión o segregación de la propiedad.

19.2. Visado Municipal. El Visado Municipal es obligatorio para toda reunión, división o subdivisión simultánea o sucesiva de fincas, en dos o más lotes, que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Reglamento de Zonificación de Uso de Suelo. Para adquirir el Visado Municipal, los predios resultantes de los actos mencionados, deberán cumplir previamente los requisitos legales y urbanísticos estipulados en el Capítulo Cuarto de la Ley de Planificación Urbana, en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y los establecidos en los presentes **RDU**.

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

19.2.1 Visado Municipal para casos especiales: Se consideran casos especiales para el otorgamiento de visados los siguientes:

- a) Lotes consolidados, que son las fincas debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad antes de la entrada en vigencia del PDU (24 de enero de 1995).
- b) Lotes en procesos *judiciales, aquellos respecto de los cuales una autoridad judicial* ordene su visado, debido a que la propiedad *se sometió a un proceso* para localizar derechos por sucesión, divorcio u otros.
- c) *Los lotes que se aproximen al mínimo regulado por los Reglamentos de Desarrollo Urbano, cuando estos provengan de la reunión de dos o más fincas.*

*Los visados especiales señalados en los incisos a) y c) no aplican en propiedades ubicadas en proyectos de urbanización, que no hayan sido formalmente entregadas a la Municipalidad.*

19.2.2 Requisitos para la obtención del visado municipal. Se requiere:

- a) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el **interesado**.
- b) Original y una copia del Plano Catastrado sin reducir y sin pegas.

*En el caso en que el plano catastrado aportado no sea coincidente con la información registral o no se logre ubicar en el catastro municipal, la Municipalidad deberá solicitarle al interesado aportar copia certificada por Catastro Nacional o por Notario Público, del plano catastrado de la finca madre, para determinar su procedencia.*

*Cuando el visado municipal genere algún cambio en las características del inmueble, deberá cumplir con todos los requisitos dispuestos en el punto 19.1.*

19.3 Certificado de Uso de Suelo (CUS). Es un documento que acredita la conformidad *del uso solicitado con* los requerimientos de la zona. Es obligatorio para la instalación y funcionamiento de *actividades económicas* (comercio, servicios, industria), *vivienda, ejercicio de profesiones liberales, oficinas y servicios del Estado (Poder Ejecutivo, Poderes Judicial y Legislativo, Instituciones autónomas, semiautónomas, descentralizadas, empresas públicas y demás entes de carácter público) y otras no lucrativas. El otorgamiento de este certificado servirá como indicador para el control urbano y como instrumento para la promoción y fortalecimiento de los objetivos que establece el artículo 2 de la Ley de Planificación Urbana, así como garantizar el cumplimiento de lo que dispone el párrafo primero del numeral 28 de la misma Ley. Asimismo servirá de base para la autorización de todas aquellas actividades* que requieran patente municipal o *permiso* de construcción, remodelación, ampliación, *demolición*, reparación y urbanización.

19.3.1 Requisitos. Para su obtención, los requisitos son:

- a) *Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el interesado.*
- b) Fotocopia del plano catastrado, sin reducir y sin pegas, debidamente visado por el municipio.

19.4. Licencia para Demolición: Las obras de demolición deben cumplir lo estipulado en la Ley de Construcciones, *el Código de Buenas Prácticas Ambientales* y lo dispuesto en el Capítulo XXVIII del Reglamento de Construcciones.

19.4.1. Requisitos. Para la obtención de licencia para demolición los requisitos son:

- a) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el *o los propietarios registrales y autenticada por un abogado si es presentada por un tercero.*
- b) *Certificación de Personería Jurídica vigente, en caso de que el propietario sea persona jurídica.*
- c) *El solicitante de la licencia debe estar al día en el pago de cuotas obrero patronales ante la CCSS, si se encuentra registrado como patrono ante esa institución.*
- d) Fotocopia del plano catastrado, sin reducir y sin pegas, debidamente visado por el municipio.
- e) Croquis o descripción detallada de la ruta de transporte de escombros, materiales y tierra desde su origen hacia el destino final (con descripción del lugar en donde se depositen los escombros).
- f) Constancia de la Póliza de Riesgos.
- g) *Plan que contenga las medidas ambientales de prevención, mitigación y compensación del riesgo o daño, bajo la responsabilidad de un profesional.*
- h) *Viabilidad ambiental emitida por la SETENA, cuando sea procedente, con copia del Plan de Gestión Ambiental. Cuando se cumpla con este requisito, no es necesario cumplir con el requisito del inciso g).*

- i) *Para los inmuebles declarados Patrimonio Histórico-Arquitectónico o con expediente abierto debidamente notificado a la MSJ, se debe contar con el Visto Bueno del Centro de Cultura y Patrimonio del MCJ.*

*Una vez cumplidos los requisitos anteriores, deberá realizar el pago correspondiente del impuesto de construcción.*

19.5. Licencia *para* movimiento de tierra o escombros. Son actividades, proyectos y obras que comprenden excavación, relleno, explanación, terraplenado, terraceo, y depósito de cualquier tipo de material.

19.5.1. Requisitos. Para la obtención de licencia de *movimiento de tierra o escombros* deberá aportar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el o los *propietarios registrales y autenticada por un abogado si es presentada por un tercero.*
- b) *Certificación de Personería Jurídica vigente, en caso de que el propietario sea persona jurídica.*
- c) *El solicitante de la licencia debe estar al día en el pago de cuotas obrero patronales ante la CCSS, si se encuentra registrado como patrono ante esa institución.*
- d) Fotocopia del plano catastrado, sin reducir y sin pegas, debidamente visado por el municipio.
- e) Croquis o descripción detallada de la ruta de transporte de escombros, materiales y tierra desde su origen hacia el destino final (*con descripción del lugar en donde se depositen los escombros*).
- f) Constancia de la Póliza de Riesgos.
- g) Plan que contenga las medidas ambientales de prevención, mitigación y compensación del riesgo o daño, bajo la responsabilidad de un profesional.
- h) *Viabilidad ambiental emitida por la SETENA cuando sea procedente, con copia del Plan de Gestión Ambiental. Cuando se cumpla con este requisito, no es necesario cumplir con el requisito del inciso g).*
- i) *En áreas de protección de cuerpos de agua superficiales (ríos, quebradas, manantiales y otros), aportar aval del SINAC del MINAE.*

*Una vez cumplidos los requisitos deberá realizar el pago correspondiente del impuesto de construcción.*

19.6. Licencia de *cierre temporal de acera*. Para la obtención de esta licencia los requisitos son:

- a) *Formulario para Cierre temporal de aceras debidamente lleno y firmado por el o los propietarios registrales, autenticado por Abogado si es presentado por un tercero*

- b) *Certificación de Personería Jurídica vigente, en caso de que el propietario sea persona jurídica.*
- c) *El solicitante de la licencia debe estar al día en el pago de cuotas obrero-patronales ante la CCSS, si se encuentra registrado como patrono ante esa institución.*
- d) *Fotocopia del Plano Catastrado visado del predio con frente al espacio público.*
- e) *Dos copias del croquis con el área pública a ocupar.*

*El pago por ocupación del espacio público se calculará según la tabla contenida en el artículo 8 del Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte.*

*19.7 Permiso de Construcción para Obra Menor. Son obras menores aquellas que no sobrepasan los 30 m<sup>2</sup> o bien consisten en remodelaciones o reparaciones tales como:*

- *Cambios de acabados de piso,*
- *Cambio de estructuras de cubierta de techo,*
- *Construcción de tapias de cerramiento (siempre y cuando no funcionen como elemento estructural de contención y no sobrepasen los tres metros de altura).*

*Estas obras no podrán incluir instalaciones mecánicas, ni eléctricas superiores a 80 m<sup>2</sup> o 15-Kilovatios (kVA), ni tener un costo mayor a 30 salarios mínimos mensuales de un peón de construcción.*

19.7.1. Requisitos. Para obtener esta licencia se requiere:

- a) *Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el o los propietarios registrales y autenticado por un abogado si es presentada por un tercero.*
- b) *Certificación de Personería Jurídica vigente, en caso de que el propietario sea persona jurídica.*
- c) *El solicitante de la licencia debe estar al día en el pago de cuotas obrero-patronales ante la CCSS, si se encuentra registrado como patrono ante esa institución.*
- d) *Fotocopia del plano catastrado, sin reducir y sin pegas, debidamente visado por el municipio. En los casos que se detallan a continuación, el plano catastrado deberá contar con el alineamiento de las siguientes instituciones:*
  - *Para propiedades con frente a vías de rango nacional, aportar alineamiento del MOPT.*
  - *Para propiedades que limiten con ríos o quebradas, aportar alineamiento del INVU.*
  - *Para propiedades que cuenten con estructuras de torres y líneas de alta tensión, aportar alineamiento de la CNFL o del ICE, según corresponda.*
  - *Para propiedades colindantes a líneas férreas, aportar alineamiento del INCOFER.*
  - *Para propiedades afectadas por servidumbres de agua aportar alineamiento del A y A.*

- e) Dos croquis, con ubicación y localización de la obra firmados por el profesional responsable.
- f) Copia del Certificado de Uso de Suelo.
- g) Constancia de la Póliza de Riesgos.
- h) *Para los inmuebles declarados Patrimonio Histórico-Arquitectónico o con expediente abierto debidamente notificado a la MSJ, se debe contar con el Visto Bueno del Centro de Cultura y Patrimonio del MCJ.*
- i) *En caso de que la propiedad se ubique en zonas de alta o muy alta susceptibilidad debe presentar estudio geotécnico. La intensidad de la investigación, dependerá de la complejidad geotécnica y la importancia de la obra, para lo cual deberá seguirse la normativa establecida en el Código de Cimentaciones de Costa Rica.*

*Una vez cumplidos los requisitos anteriores, deberá realizar el pago correspondiente del impuesto de construcción.*

19.8. Permiso de Construcción para Obra Mayor: Obras mayores son aquellas con más de 30m<sup>2</sup> de **construcción**, o cuyo costo sobrepasa 30 salarios mínimos mensuales de un peón de construcción.

19.8.1 Requisitos. Los requisitos para permiso de construcción de obra mayor son:

- a) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el o los *propietarios registrales y autenticada por un abogado si es presentada por un tercero.*
- b) *Certificación de Personería Jurídica vigente, en caso de que el propietario sea persona jurídica.*
- c) *El solicitante de la licencia debe estar al día en el pago de cuotas obrero-patronales ante la CCSS, cuando se encuentre registrado como patrono ante esa institución.*
- d) Fotocopia del plano catastrado, sin reducir y sin pegas, debidamente visado por el municipio. En los casos que se detallan a continuación, el plano **catastrado** deberá contar con el alineamiento de las siguientes instituciones:
  - *Para propiedades con frente a vías de rango nacional, aportar alineamiento del MOPT.*
  - *Para propiedades que limiten con ríos o quebradas, aportar alineamiento del INVU.*
  - *Para propiedades que cuenten con estructuras de torres y líneas de alta tensión, aportar alineamiento de la CNFL o del ICE según corresponda.*
  - *Para propiedades colindantes a líneas férreas, aportar alineamiento del INCOFER.*
  - *Para propiedades afectadas por servidumbres de agua, aportar alineamiento del AyA.*
- e) Dos copias de planos constructivos aprobados por el CFIA y el MS, firmadas por el profesional responsable.
- f) Copia del Certificado de Uso del Suelo.

- g) Constancia de la Póliza de Riesgos.
- h) Visto Bueno de Aviación Civil, cuando sea procedente.
- i) Visto bueno de la Oficina de Bomberos.
- j) *Para los inmuebles declarados Patrimonio Histórico-Arquitectónico o con expediente abierto debidamente notificado a la MSJ, se debe contar con el Visto Bueno del Centro de Cultura y Patrimonio del MCJ.*
- k) *En construcciones nuevas y para ampliación de tuberías de aguas potables, deberá aportar carta de disponibilidad de agua de Acueductos y Alcantarillados.*
- l) *Para obras mayores de 300m<sup>2</sup> de área impermeable, Visto Bueno de la Sección de Construcción y Mantenimiento de la Red Pluvial de la MSJ.*
- m) *En caso de proyectos de más de 100 espacios de parqueo o más de 3000 m<sup>2</sup> de construcción, que se ubiquen en vías cantonales, deben presentar un estudio de impacto vial en el que se indiquen las medidas para mitigar el impacto.*
- n) *Viabilidad ambiental emitida por la SETENA cuando sea procedente, con copia del Plan de Gestión Ambiental.*
- o) *En caso de que la propiedad se ubique en zonas de alta o muy alta susceptibilidad debe presentar estudio geotécnico. La intensidad de la investigación, dependerá de la complejidad geotécnica y la importancia de la obra, para lo cual deberá seguirse la normativa establecida en el Código de Cimentaciones de Costa Rica.*
- p) *Cualquier obra hidráulica preventiva, tal como entubado, canalización u otras obras de mitigación que se realice en los cauces o cuerpos de agua superficiales (ríos, quebradas, manantiales y otros) debe contar con el Visto Bueno del Departamento de Aguas del SINAC del MINAE.*

***Una vez cumplidos los requisitos deberá realizar el pago correspondiente del impuesto de construcción.***

19.8.2 Visto Bueno de Anteproyecto en Zonas de Control Especial. Cuando el proyecto forme parte de la Zona de Interés Cultural y Turístico reflejada en el Mapa de Zonas de Control Especial, será necesario presentar, de previo, un anteproyecto de éste, que demuestre la integración de dicha obra al conjunto urbano existente, dando énfasis en justificación de su calidad estética y paisajística, por medio de elementos gráficos como por ejemplo, maquetas, perspectivas, fotomontajes a escala, entre otros.

En casos en que la MSJ lo considere ***necesario para valorar*** que el anteproyecto se ajuste a la calidad del conjunto urbano existente, en términos de altura, escala y estilo arquitectónico, éste ***podrá ser*** trasladado a la Comisión Mixta MSJ-MCJ-ICOMOS, para su análisis y recomendaciones ante la MSJ.



19.9 Licencia para urbanizaciones y fraccionamientos. La obtención de esta licencia constará de dos fases:

19.9.1 Fase 1. Visto bueno de anteproyecto. Para todo proyecto de urbanización o fraccionamiento, sea residencial, comercial o industrial, es requisito obligatorio la presentación de un anteproyecto, con el propósito de establecer la factibilidad de su desarrollo. La aprobación del anteproyecto no implica la autorización para iniciar la ejecución de la obra. Los requisitos son:

- a) Fotocopia del plano catastrado, sin reducir y sin pegas, debidamente visado por el municipio. ***En los casos que se detallan a continuación, el plano catastrado deberá contar con el alineamiento de las siguientes instituciones:***
  - ***Para propiedades con frente a vías de rango nacional, aportar alineamiento del MOPT.***
  - ***Para propiedades que limiten con ríos o quebradas, aportar alineamiento del INVU.***
  - ***Para propiedades que cuenten con estructuras de torres y líneas de alta tensión, aportar alineamiento de la CNFL o del ICE, según corresponda***
  - ***Para propiedades colindantes a líneas férreas, aportar alineamiento del INCOFER.***
  - ***Para propiedades afectadas por servidumbres de agua, aportar alineamiento del AyA.***
- b) Copia de los planos del anteproyecto, aprobados por el INVU y firmados por el profesional responsable.
- c) Copia del Certificado de Uso del Suelo.
- d) ***Para los inmuebles o con elementos declarados Patrimonio Histórico-Arquitectónico o con expediente abierto debidamente notificado a la MSJ, se debe contar con el Visto Bueno del Centro de Cultura y Patrimonio del MCJ.***
- e) ***Visto Bueno de la Sección de Construcción y Mantenimiento de la Red Pluvial de la MSJ.***
- f) ***En caso de proyectos de más de 100 espacios de parqueo o 100 soluciones de vivienda, o más de 3000 m<sup>2</sup> de construcción, que se ubiquen en vías cantonales, deben presentar un estudio de impacto vial en el que se indiquen las medidas para mitigar el impacto.***
- g) ***Viabilidad ambiental emitida por la SETENA cuando sea procedente, con copia del Plan de Gestión Ambiental.***
- h) ***Cualquier obra hidráulica preventiva, tal como entubado, canalización u otras obras de mitigación que se realice en los cauces o cuerpos de agua superficiales (ríos, quebradas, manantiales y otros) debe contar con el Visto Bueno del Departamento de Aguas del SINAC del MINAE.***

19.9.2 Fase 2. Aprobación de planos constructivos para urbanizar o fraccionar. Para la obtención de la licencia para urbanizar o fraccionar los requisitos son:

- a) ***Aprobación Municipal del Anteproyecto.***
- b) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el *o los propietarios registrales y autenticada por un abogado si es presentada por un tercero.*
- c) ***En caso de que el dueño de la propiedad sea una sociedad, certificación de personería jurídica vigente.***
- d) ***El solicitante de la licencia debe estar al día en el pago de cuotas obrero patronales ante la CCSS o en su defecto aportar documento que acredite que no se encuentra registrado como patrono ante esa institución.***
- e) Dos copias de los planos de los planos constructivos aprobados por: INVU, CFIA, MS, AyA, MOPT (*cuando se localice frente a vías nacionales*) y otras instituciones según corresponda, firmados por el profesional responsable.
- f) Constancia de la Póliza de Riesgos.
- g) ***Carta del CNFL, por la instalación de tendido eléctrico y alumbrado público.***
- h) ***Carta de disponibilidad de agua del AyA.***
- i) ***Visto Bueno de la Oficina de Bomberos.***
- j) ***Viabilidad Ambiental emitida por la Setena cuando sea procedente.***
- k) ***En caso de que la propiedad se ubique en zonas de alta o muy alta susceptibilidad debe presentar estudio geotécnico. La intensidad de la investigación, dependerá de la complejidad geotécnica y la importancia de la obra, para lo cual deberá seguirse la normativa establecida en el Código de Cimentaciones de Costa Rica.***

***Una vez cumplidos los requisitos anteriores, deberá realizar el pago correspondiente del impuesto de construcción.***

19.10. Licencia para proyecto de condominios. Para la obtención de la licencia para desarrollar los proyectos de condominios los requisitos son:

- a) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el *o los propietarios registrales y autenticada por un abogado, si es presentada por un tercero.*
- b) ***Certificación de Personería Jurídica vigente, en caso de que el propietario sea persona jurídica.***
- c) ***El solicitante de la licencia debe estar al día en el pago de cuotas obrero patronales ante la CCSS, si se encuentra registrado como patrono ante esa institución.***
- d) Fotocopia del plano catastrado, sin reducir y sin pegas, debidamente visado por el municipio. En los casos que se detallan a continuación, el plano *catastrado* deberá contar con el alineamiento de las siguientes instituciones:
  - ***Para propiedades con frente a vías de rango nacional, aportar alineamiento del MOPT.***
  - ***Para propiedades que limiten con ríos o quebradas, aportar alineamiento del INVU.***
  - ***Para propiedades que cuenten con estructuras de torres y líneas de alta tensión, aportar alineamiento de la CNFL o del ICE según corresponda.***

- *Para propiedades colindantes a líneas férreas, aportar alineamiento del INCOFER.*
  - *Para propiedades afectadas por servidumbres de agua aportar alineamiento de AyA.*
- e) Dos copias de planos constructivos aprobados por: INVU, CFIA, MS, A y A, MOPT (cuando se localice frente a vías nacionales) firmados por el profesional responsable.
  - f) Copia del Certificado de Uso del Suelo.
  - g) Constancia de la Póliza de Riesgos.
  - h) *Visto Bueno de la Oficina de Bomberos.*
  - i) *Visto Bueno de Aviación Civil, cuando sea procedente.*
  - j) *Para los inmuebles o con elementos declarados Patrimonio Histórico-Arquitectónico o con expediente abierto debidamente notificado a la MSJ, se debe contar con el Visto Bueno del Centro de Cultura y Patrimonio del MCJ.*
  - k) *En caso de proyectos de más de 100 espacios de parqueo o 100 soluciones de vivienda, o más de 3000 m<sup>2</sup> de construcción, que se ubiquen en vías cantonales, deben presentar un estudio de impacto vial en el que se indiquen las medidas para mitigar el impacto.*
  - l) *Para obras mayores de 300m<sup>2</sup> de área impermeable, visto bueno de la Sección de Construcción y Mantenimiento de la Red Pluvial de la Municipalidad de San José.*
  - m) *Viabilidad ambiental emitida por la SETENA, cuando corresponda, con copia del Plan de Gestión Ambiental.*
  - n) *En caso de que la propiedad se ubique en zonas de alta o muy alta susceptibilidad debe presentar estudio geotécnico. La intensidad de la investigación, dependerá de la complejidad geotécnica y la importancia de la obra, para lo cual deberá seguirse la normativa establecida en el Código de Cimentaciones de Costa Rica.*
  - o) *Cualquier obra hidráulica preventiva, tal como entubado, canalización u otras obras de mitigación que se realice en los cauces o cuerpos de agua superficiales (ríos, quebradas, manantiales y otros) debe contar con el Visto Bueno del Departamento de Aguas y SINAC del MINAE.*

*Una vez cumplidos los requisitos anteriores, deberá realizar el pago correspondiente del impuesto de construcción.*

19.11. Recibo de Obras de Urbanización. Consiste en la recepción por parte de la MSJ, de las áreas *públicas* y la infraestructura para servicios públicos de la urbanización.

19.11.1 Para lo anterior, los requisitos son:

- a) *Solicitud de recibo de obras dirigida al Concejo Municipal, firmada por el o los propietarios registrales y debidamente autenticada si es presentada por un tercero.*

- b) ***Certificación de Personería Jurídica vigente, en caso de que el propietario sea persona jurídica.***
- c) Plano (s) catastrado (s) de las áreas públicas a traspasar a la Municipalidad.
- d) Prueba de laboratorio de obras realizadas (asfalto y concreto).
- e) Cartas de ***aprobación*** de las obras por parte de AyA, CNFL, ICE, ***entidad aseguradora, MOPT.***
- f) ***Rendir garantía de cumplimiento por la entrega de las obras de infraestructura y traspaso de áreas públicas, la cual quedará en custodia municipal.***

19.12. Licencia para Publicidad Exterior: Las definiciones, normas y los requisitos correspondientes se encuentran establecidos en el Reglamento de Publicidad Exterior ***de estos RDU.***

19.13. ***Licencias para telecomunicaciones: Las definiciones, normas y los requisitos correspondientes se encuentran además establecidos en el Reglamento Municipal.***

Artículo 20. ***Constancia*** de Obra Terminada. Para las obras que hayan sido concluidas conforme a lo aprobado para el otorgamiento de la licencia, se ***emitirá constancia*** de Obra Terminada, como trámite interno de oficio, una vez se verifique su cumplimiento por la MSJ. En caso de incumplimiento, se informará a ***las instancias*** municipales y ***entes*** sectoriales encargados del suministro de servicios y otras autorizaciones, para que procedan según corresponda. Se definen según el tipo de obra y trámite, los siguientes certificados:

- a) ***Constancia*** de Obra Terminada para edificaciones u obras en propiedad privada, emitida por la Sección de Inspección de la MSJ.
- b) ***Constancia*** de Obra Terminada para Urbanizaciones y Fraccionamientos, teniendo como tal el Acuerdo Municipal de recibo de obras, que se basará en el dictamen de la Dirección de ***Regulación*** de la MSJ, sustentado por los criterios de las dependencias municipales pertinentes y otras instituciones involucradas.

Artículo 21. Pago de impuesto. ***De conformidad con el artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana, el pago por impuesto de construcción y urbanización será el 1% sobre el valor de las obras. No pagarán este tributo las construcciones del Gobierno Central e instituciones autónomas, siempre que se trate de obras de interés social, ni las instituciones de asistencia médico-social o educativas.***

Para las viviendas de interés social y obras que formen parte del Banco de Proyectos del Programa de Regeneración y Repoblamiento, se cobrará 0.01% del valor de la construcción.

### **SECCION III**

#### **NORMAS DE AFECTACIÓN AL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS**

Artículo 22. Normas generales de edificación. Toda obra de construcción de nueva planta, sustitución, ampliación, remodelación o reestructuración, deberá cumplir, las condiciones de edificación, referentes a alineamientos, retiros, y **Área Máxima de Construcción-AMC (CAS y CA)**, **bajo** los siguientes parámetros:

22.1. Alineamientos. El alineamiento es la determinación de la línea de construcción en predios privados o públicos, con respecto a una vía o servidumbre pública. Los alineamientos los define la municipalidad o institución respectiva como sigue:

- a) MSJ. Le corresponde determinar a la Municipalidad los alineamientos de los predios localizados sobre vías locales, definidos en el Mapa de Vías y Espacios Públicos del PDU y los alineamientos sobre servidumbres de aguas pluviales, se establecen por la Dirección de Hidrología.
- b) INVU. Los alineamientos relacionados con ríos, quebradas, **arroyos, embalses o lagos naturales o artificiales, según artículo 33 de la Ley Forestal**, se determinan por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- c) RECOPE. Los alineamientos relacionados con oleoductos, los cuales determina a su vez la Refinería Costarricense de Petróleo.
- d) A y A. Los alineamientos relacionados con redes de agua potable y servida se determinan por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.
- e) ICE y CNFL. Los alineamientos relacionados con servidumbres de líneas eléctricas los determinan el Instituto Costarricense de Electricidad y la Compañía Nacional de Fuerza y Luz.
- f) MOPT. Los alineamientos relacionados con vías nacionales se determinan por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte.
- g) INCOFER. Los alineamientos relacionados con la línea férrea se determinan por el Instituto Costarricense de Ferrocarriles.
- h) Otros. Dependiendo de la ubicación de la obra a desarrollar, pueden requerirse otros alineamientos, que se determinan por las instituciones correspondientes. Para el caso de cauces de agua la Municipalidad podrá solicitar un alineamiento mayor al indicado por el INVU, de acuerdo a la especificidad de las condiciones geográficas y geológicas de cada zona y la susceptibilidad al deslizamiento de sus laderas o entorno inmediato, de acuerdo con el Mapa de Susceptibilidad al Deslizamiento **de estos reglamentos**.

22.2. Retiros. Los edificios que se construyan deberán guardar los siguientes retiros:

22.2.1. Retiro frontal. Está fijado en el Mapa de Retiros de **los RDU**, para cada zona del cantón, de acuerdo con las características de sus vías. Consiste en correr la línea de construcción desde la línea de propiedad a la distancia establecida. Es equivalente al espacio de antejardín, por lo que implica una restricción para construir, sin que por ello esta porción de terreno pierda su condición de propiedad privada.

22.2.2. Propósito. Su propósito es proporcionar una mayor posibilidad de aireación y belleza a la ciudad, así como facilitar a la propiedad, la ubicación de conexiones con los servicios públicos y servir de zona de contingencia en caso de eventuales accidentes. No se exige en las zonas donde anteriormente no existía esta norma y las construcciones fueron realizadas a partir de la línea de propiedad.

22.2.3. Proyección aérea y/o subterránea. La línea de construcción fijada deberá mantenerse tanto de forma subterránea como aérea. En los casos en que se exija retiro se permitirán solamente voladizos a partir del segundo nivel de tipo balcón hasta un metro de proyección a partir de la línea de construcción.

En casos sin retiro solamente se permitirán los elementos arquitectónicos ornamentales de la fachada de tipo columnas, bajantes, banquetas, cornisas salientes hasta 0.10 m de la línea de construcción. Es obligatorio incluir un alero, marquesina o voladizo de 1.20 m de ancho como mínimo, y del ancho total de la acera menos 0.50m como máximo desde la línea del cordón de caño. Las marquesinas deben ser continuas con una altura promedio de 3.0 m sobre el nivel de acera. Para calles con pendiente el alto máximo será de 3.40m y el mínimo será 2.40m. Deberán descargar sus aguas directamente al caño por medio de bajantes adosados a la edificación o internos por columnas o paredes, sin que estos descarguen sobre la acera.

22.2.4. Uso del antejardín. Referente al uso del antejardín al menos un tercio del área del mismo debe mantenerse como área verde, y en el resto podrán construirse cocheras, corredores abiertos, terrazas, parqueos, tanques sépticos, tanques de captación, cajas de registro, casetas de seguridad, transformadores, escaleras adosadas a la pared y recipientes de recolección de basura.

En zona de antejardín no se podrán construir vallas sólidas con altura de más de un metro, permitiéndose cubrir hasta 3m de altura, para efectos de seguridad, con la instalación de verjas o portones que permitan un 80% de visibilidad como mínimo. Esta última norma aplica también para las colindancias laterales dentro del área de antejardín.

22.2.5. Caso de ampliación vial. En el caso de ampliación vial prevista, se procederá a exigir el retiro mayor al antejardín, solo cuando se haya abierto un proceso para expropiación por parte del MOPT o la MSJ.

22.2.6 Retiro Posterior. Para establecer este retiro se debe cumplir con las normas vigentes sobre ventilación e iluminación natural, áreas y dimensiones mínimas, establecidas por el Reglamento de Construcciones.

***Para los edificios altos, el retiro posterior se registrá por lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones hasta el piso 10, para los pisos siguientes se establecerá de la siguiente manera:***

*Para edificaciones de 11 a 25 pisos de altura, se dejarán 12 metros de retiro único, medidos en un plano horizontal de la colindancia, cuando existan ventanas.*

*Para edificios de 26 pisos de altura en adelante, se dejarán 16 metros de retiro único, medidos en un plano horizontal de la colindancia, cuando existan ventanas.*

*En la parte posterior del edificio se puede utilizar vidrio sanblasteado (sandblasting) o block de vidrio (vitro block), en cuyo caso, deberá cumplirse con un retiro mínimo de tres metros, medidos hasta la colindancia, independientemente de la altura del edificio, debiendo presentar el propietario un escrito de compromiso de que el material utilizado será únicamente de los señalados y en ningún caso podrá utilizarse film (papel de polarizado). Este condicionamiento deberá ser incluido como norma en el reglamento interno o en el acta constitutiva del condominio.*

**22.2.7. Retiros Laterales.** *Para establecer estos retiros se debe cumplir con las normas vigentes sobre ventilación e iluminación natural, áreas y dimensiones mínimas, establecidas por el Reglamento de Construcciones, a excepción de los edificios altos, en cuyo caso los retiros laterales se regirán por lo dispuesto en el reglamento de construcciones hasta el piso 10, para los pisos siguientes se establecerá de la siguiente manera:*

*Para edificios de más de 11 a 25 pisos de altura, se dejarán 11 metros de retiro único, medidos en un plano horizontal de la colindancia, cuando existan ventanas.*

*Para edificios de 26 pisos de altura en adelante, se dejarán 15 metros de retiro único, medidos en un plano horizontal de la colindancia, cuando existan ventanas.*

*En los laterales del edificio se puede utilizar vidrio sanblasteado (sandblasting) o block de vidrio (vitro block), en cuyo caso, deberá cumplirse con un retiro mínimo de tres metros, medidos hasta la colindancia, independientemente de la altura del edificio, debiendo presentar el propietario un escrito de compromiso de que el material utilizado será únicamente de los señalados y en ningún caso podrá utilizarse film (papel de polarizado). Este condicionamiento deberá ser incluido como norma en el reglamento interno o en el acta constitutiva del condominio.*

Artículo 23. Cobertura. Se deja a criterio del desarrollador y de su profesional responsable, el porcentaje de cobertura del lote, siempre y cuando se cumpla con las normas de retiro **de estos RDU** y la normativa vigente sobre ventilación e iluminación natural y las áreas y dimensiones mínimas. Un tercio del área del antejardín, debe mantener una superficie permeable.

Artículo 24. Área máxima de construcción (AMC). Es la cantidad máxima de metros cuadrados que es posible construir en un predio, **se determina mediante la aplicación de dos fórmulas, dependiendo de la zona en donde se ubique la propiedad:**

*a. Para propiedades o fincas ubicadas en Zonas Comerciales (ZC-1, ZC-2, ZC-3), Servicios Institucionales, Comunales o Gubernamentales, Industriales o Mixto Industria Comercio (ZMIC), la fórmula a utilizar es:*

$$AMC = \text{Área del lote} * CAS$$

Donde CAS es el Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo, cuyos valores se encuentran en la Tabla *de Valores, que se detalla en este artículo.*

*b. Para las zonas residenciales (ZR-1, ZR-2, ZR-3, ZR-4), y zonas mixtas residencia comercio (ZMRC) la fórmula a aplicar para obtener el AMC es:*

$$AMC = (\text{Área del lote} - \text{Retiros}) * AE$$

*Donde,*

*AE corresponde a la Altura del Edificio, la cual se obtiene de la siguiente fórmula:*

$$AE = \text{Derecho de vía} + (\text{antejardín o retiro oficial} + \text{retiro voluntario}) * CA$$

*Considerando:*

- *Derecho de vía como la suma de las medidas de la calzada, cordón caño, acera y áreas verdes o servidumbres existentes frente al predio.*
- *Antejardín como el espacio comprendido entre la línea de propiedad y línea de construcción fijada, o exigida por la municipalidad; y*
- *Retiro voluntario es el espacio abierto no construido adicional que el propietario deja a su criterio, comprendido entre el antejardín y la estructura a edificar.*

*Y donde CA es el Coeficiente de Altura, cuyos valores se encuentran en la Tabla de Valores detallada a continuación:*



**Tabla de Valores de los Coeficientes de Aprovechamiento del Suelo (CAS)  
y Coeficiente de Altura (CA):**

Coeficientes de Aprovechamiento del Suelo (CAS)				Coeficientes de Altura (CA)			
m <sup>2</sup>	ZC-2	ZC-1 / ZMIC	ZC-3	ZMRC	ZR-1/ZR-2	ZR-3	ZR-4
				2.5	2	1.5	1
≤100	2,00	2,00	2,00				
101-250	2,67	2,50	2,38				
251-500	3,33	3,00	2,75				
501-750	4,00	3,50	3,13				
751-1000	4,67	4,00	3,50				
1001-1250	5,33	4,50	3,68				
1251-1500	6,00	4,69	3,86				
1501-1750	6,19	4,88	4,04				
1751-2000	6,38	5,06	4,22				
2001-2250	6,57	5,25	4,40				
2251-2500	6,76	5,44	4,58				
2501-2750	6,95	5,63	4,76				
2751-3000	7,14	5,81	4,94				
3001-3250	7,33	6,00	5,12				
3251-3500	7,52	6,19	5,30				
3501-3750	7,71	6,38	5,48				
3751-4000	7,90	6,56	5,66				
4001-4250	8,09	6,75	5,84				
4251-4500	8,28	6,94	6,02				
4501-4750	8,47	7,13	6,20				
4751-5000	8,66	7,31	6,38				
5001-5250	8,85	7,50	6,56				
5251-5500	9,04	7,69	6,74				
5501-5750	9,23	7,88	6,92				
5751-6000	9,42	8,06	7,10				
6001-6250	9,61	8,25	7,28				
6251-6500	9,80	8,44	7,46				
6501-6750	9,99	8,63	7,64				
6751-7000	10,18	8,81	7,82				
Más de 7000	10,37	9,00	8,00				

*Para los condominios multipiso, la altura mínima libre de piso terminado, podrá ser de 2,30 m, siempre y cuando se cumpla con los requerimientos en cuanto a ventilación e iluminación.*

Artículo 25. Incentivo por cesión de áreas al uso público. El AMC podrá aumentar en el tanto el desarrollador otorgue en su propiedad, servidumbre *de paso* público, mediante escritura pública debidamente inscrita. Sin este requisito previo, la Municipalidad no visará planos de fincas filiales ni otorgará patentes. El área en la cual se constituya servidumbre pública, podrá ser utilizada por el propietario en forma subterránea, excepto cuando se trate de la porción correspondiente a retiros de la línea de construcción.

Las áreas a ceder deberán colindar con el espacio público existente, a fin de que se integren al mismo. No podrán cederse áreas con frentes menores a 40 metros de longitud. En caso de lotes esquineros el frente mínimo a ceder podrá ser de 10 metros por cada lado.

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

AMC/ FC, donde,

$$FC=1-(\% \text{ de área urbana cedida al uso público}/100)*2.$$

Artículo 26. Incentivo por ubicación. Los lotes mayores a 1250 m<sup>2</sup>, ubicados a lo largo del eje urbano: Radial de Pavas - vías alrededor de La Sabana - Paseo Colón – Avenida Segunda y Radial de San Pedro, donde se proyecta implementar la primera etapa del Sistema de Transporte Masivo, tendrán 10% de CAS adicional al indicado en la tabla *anterior*.

Artículo 27. Incentivo por uso del espacio subterráneo. Las áreas de los pisos subterráneos no serán tomadas en cuenta para el cálculo del AMC, y hasta dos pisos de estacionamiento.

#### **SECCION IV** SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 28. Disposiciones generales sobre sanciones y procedimientos. Todo acto violatorio de *estos Reglamentos de Desarrollo Urbano* que se cometa por parte del profesional responsable de un proyecto, del propietario del inmueble, de sus representantes legales, o por cualquier administrado en general, será sancionado conforme lo disponen:

- La Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de diciembre de 1968 y sus reformas.
- La Ley de Construcciones N° 833 del 4 de noviembre de 1949 y sus reformas.
- La Ley General de Salud N° 5395 del 30 de octubre de 1973 y sus reformas.
- El Código Municipal, Ley 7794 del 27 de abril de 1998.
- La ley Orgánica del Ambiente N° 7554 del 3 de noviembre de 1995.
- Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico N° 7555 del 20 de octubre 1995.
- Ley Forestal N° 7575 del 13 de febrero de 1996.
- **Ley de Licores N° 10 del 07 de octubre de 1936.**
- Los Reglamentos que el Poder Ejecutivo haya dictado para regular las leyes anteriores.
- Los **Reglamentos de Desarrollo Urbano del Cantón de San José.**
- **Otras leyes especiales aplicables.**

Artículo 29. Aplicación de las sanciones contenidas en la Ley de Construcciones. De conformidad con las disposiciones de los artículos 88, 89 y 90 de la Ley de Construcciones, en los casos que se detecte una construcción sin la respectiva licencia municipal, **la dependencia técnica competente**, por medio de sus inspectores, así lo hará constar en notificación formal al administrado, para lo cual cuenta con cinco días hábiles, plazo en el que deberá levantar la información detallada con respecto al caso.

**Para efectos de cálculo de multa**, el valor del metro cuadrado de construcción, será aquel que se establece en la Tabla de Estimación de Valores, fijada por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. El monto de la multa será el uno por ciento sobre el valor total de la obra.

Con el estudio realizado, se procederá a notificar al administrado, lo siguiente:

- **La infracción cometida.**
- **La sanción a imponer.**
- **El sustento jurídico.**
- Que tiene derecho de interponer los recursos de revocatoria y de apelación, de conformidad con el Código Municipal.

La notificación se hará en el lugar de la obra con el propietario, profesional responsable, ingeniero residente o su asistente, maestro de obra, o en su defecto con cualquier persona mayor de edad, consignándose así en la notificación.

Artículo 30. Recursos. Contra toda resolución administrativa que dicte la Municipalidad, por medio de las correspondientes dependencias, en lo relativo a la aprobación de permisos de demolición, construcción, ampliación, restauración o remodelación, así como en lo pertinente a la expedición de licencias de funcionamiento, **visado de planos** y certificados de usos del suelo, procederán los recursos de revocatoria y apelación, según lo regulado por el Código Municipal.

# ANEXO N°1 TABLA DE REQUISITOS DE TRÁMITE DE LICENCIAS URBANISTICAS

	<b>TIPO DE LICENCIA:</b>													
		<b>REQUISITOS</b>	<b>VISTO BUENO PARA CATASTRAR</b> (Segregación /Reunión de fincas).	<b>VISADO DE PLANO CATASTRADO.</b>	<b>CERTIFICADO DE USO DEL SUELO</b> (Patente / Construcción)	<b>DEMOLICION</b>	<b>MOVIMIENTO DE TIERRA Y ESCOMBROS</b>	<b>CIERRE TEMPORAL DE ACERA</b>	<b>CONSTRUCCION DE OBRA MENOR</b>	<b>CONSTRUCCION DE OBRA MAYOR</b>	<b>URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS, FASE 1.</b> Visto bueno de anteproyecto.	<b>URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS, FASE 2.</b> Aprobación de planos constructivos	<b>CONDOMINIOS</b>	<b>RECIBO DE OBRAS DE URBANIZACION</b>
1	Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el interesado.		1	1										
2	Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el o los propietarios registrales y autenticado por un abogado <i>si es presentada por un tercero.</i>	1	1 (c)		1	1	1	1	1				1	1
3	Certificación de personería jurídica vigente, en caso de que el propietario sea persona jurídica.	1	1 (c)		1	1	1	1	1		1	1	1	1
4	El solicitante de la licencia debe estar al día en el pago de cuotas obrero patronales ante la C.C.S.S., si se encuentra registrado como patrono ante esa institución.				1	1	1	1	1		1	1		1
5	Copia Certificada por Catastro Nacional o de un notario público del plano catastrado de la finca madre.	1	1 (c)											
6	Croquis de reunión o segregación de la propiedad.	1												
7	Original y copia del plano catastrado sin reducir y sin pegar.		1											
8	Fotocopia del Plano Catastrado, sin reducir y sin pegar, debidamente visado por el municipio.			1	1	1								1(e)
9	Fotocopia del plano catastrado y visado del predio con frente al espacio						1							
10	Planos Catastrados de las áreas públicas a traspasar a la Municipalidad.												1	
11	Copia Planos Constructivos aprobados por el CFIA y MS, firmadas por el profesional responsable.								2					
12	Copia de Planos Constructivos aprobados por INVU, CFIA, MS, AyA, MOPT y otras Instituciones según corresponda, firmados por el profesional responsable.										2	2		
13	Copia Planos de anteproyecto, aprobados por el INVU, firmados por el profesional responsable.									1				
14	Croquis o descripción detallada de la ruta de transporte de escombros, materiales y tierra desde su origen hacia destino final (con descripción del lugar en donde se depositen los escombros).				1	1								
15	Croquis con ubicación y localización de la obra firmado por el profesional responsable.							2						
16	Copia del croquis del Rótulo conteniendo: leyendas, materiales, cotas, sistema de iluminación; así como la ubicación exacta del rótulo en la edificación existente y el predio.													2
17	Copia del croquis con el área pública a ocupar.						2							
18	Aprobación Municipal del Anteproyecto.								1 (h)		1			
19	Copia del Certificado Uso de Suelo.						1	1	1	1		1		
20	Constancia de la Póliza de Riesgos.				1	1		1	1	1	1			
21	Para inmuebles declarados Patrimonio Histórico-Arquitectónico o con expediente abierto debidamente notificado a la MSJ se debe contar con el visto bueno del Centro de Cultura y Patrimonio del MCJ.				1			1	1	1				1
22	Visto Bueno de Aviación Civil cuando sea procedente.								1			1		
23	Visto Bueno de Oficina de Bomberos.								1			1		
24	Carta de CNFL de Instalación de Tendido Eléctrico y Alumbrado Público.										1			
25	Carta de disponibilidad de agua del A y A.								1 (f)		1			
26	Prueba de Laboratorio de Obras Realizadas (Asfalto / Concreto).													1
27	Cartas de aprobación de obras por parte de AyA, CNFL, ICE, <b>entidad aseguradora</b> , MOPT.													1
28	Viabilidad ambiental emitida por SETENA, cuando sea procedente, con copia del Plan de Gestión Ambiental.				1	1			1	1	1	1		
29	Plan de medidas ambientales de prevención, mitigación y compensación del riesgo o daño, bajo la responsabilidad de un profesional.				1 (d)	1 (d)								
30	En áreas de protección de cuerpos de agua <b>superficiales</b> , aval de SINAC del MINAE					1								
31	Para obras mayores a 300m2 de área impermeable visto bueno de sección de construcción y mantenimiento de la red pluvial de la M.S.J.								1	1			1	
33	En caso de que la propiedad se ubique en zonas de alta o muy alta susceptibilidad debe presentar estudio geotécnico <b>(g)</b>							1	1		1	1		
34	Cualquier obra hidráulica preventiva, tal como entubado, canalización u otras obras de mitigación que se realice en los cauces o cuerpos de agua debe contar con el visto bueno del Departamento de Aguas y SINAC del MINAET.								1	1			1	
	<b>Para proyectos de más de 100 espacios de parqueo o más de 3000 m2 de construcción, ubicados en vías cantonales, presentar estudio de impacto vial que indique medidas para mitigar</b>								1	1				
35	Garantía de cumplimiento por la entrega de las obras de infraestructura y traspaso de áreas públicas, la cual quedará en custodia municipal.													1

(a) Una vez cumplidos los requisitos, deberá realizarse el pago correspondiente del impuesto de construcción.

(b) El pago por ocupación del espacio público se calculará según la tabla del artículo 8 del reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte.

(c) En caso de que el plano catastrado aportado no sea coincidente con la información registral o no se logre ubicar en el Catastro Municipal, o bien cuando con el visado se genere algún cambio a las características del inmueble, deberá el interesado aportar estos otros requisitos.

(d) En caso de que se presente Viabilidad Ambiental no será necesario aportar el Plan de Medidas Ambientales

(e) Con el alineamiento de las siguientes instituciones:  
 \*Para propiedades con frente a vías de rango nacional, aportar alineamiento del MOPT  
 \*Para propiedades que limitan con ríos o quebradas, aportar alineamiento del INVU  
 \*Para propiedades que cuenten con estructuras de torres y líneas de alta tensión, aportar alineamiento de la CNFL o del ICE según corresponda.  
 \*Para propiedades colindantes a líneas férreas, aportar alineamiento del INCOFER.  
 \*Para propiedades afectadas por servidumbre de agua aportar alineamiento de AyA.

(f) Solo en construcciones nuevas y para ampliación de tuberías de aguas potables

(g) La intensidad de la investigación dependerá de la complejidad geotécnica y la importancia de la obra, para lo cual deberá seguirse la normativa del Código de Cimentaciones de CR

(h) Cuando el proyecto forme parte de la zona de interés Cultural y Turístico según Mapa de Zonas de Control Especial de previo debe presentarse anteproyecto que demuestre integración de la obra al conjunto urbano

## **REGLAMENTO N° 2:**

### REGLAMENTO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO

#### **CAPITULO I**

#### DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL USO DEL SUELO

Artículo 1. Objetivos. Los objetivos urbanísticos que se persiguen con la zonificación del uso del suelo son los siguientes:

- a) Identificar los usos predominantes del suelo del cantón acorde con las necesidades de los diferentes usuarios de la ciudad con el propósito de ordenar y establecer una propuesta para su utilización racional.
- b) Delimitar los usos del suelo con el fin de orientar el desarrollo y crecimiento ordenado de las diferentes actividades que se realicen en el suelo urbanizado y urbanizable del cantón.
- c) Desestimular el crecimiento urbano en la porción del suelo no urbanizable o en las zonas vulnerables a los desastres.
- d) Garantizar la coexistencia armoniosa de las actividades, con el propósito de minimizar los conflictos que puedan surgir entre ellas.
- e) Regular la intensidad con que las diferentes actividades se desarrollarán en el suelo urbanizado y urbanizable, de modo que se consiga:
  - i. Conformidad con la infraestructura y servicios en cada una de las zonas, así como con el potencial y las condiciones de cada una de éstas.
  - ii. El equilibrio en el aprovechamiento del suelo y de las actividades que se desarrollan, ***evitando la sobrecarga u ociosidad de ciertos sectores.***

Artículo 2. Naturaleza de los usos del suelo. Con el propósito de regular las diferentes ***actividades*** que se desarrollan y de contribuir a la consolidación de ciertos usos y actividades, así como protegerlas de otras que resulten molestas o incompatibles, se definen los siguientes tipos de usos del suelo:

- a) Usos Conformes o Permitidos.
- b) Usos No Permitidos.
- c) Usos Existentes No Conformes.
- d) Usos Condicionados.

2.1. Usos Conformes o Permitidos. Son todas aquellas actividades y obras de edificación acordes con los requisitos y lineamientos de **los Reglamentos de Desarrollo Urbano (RDU)**.

2.2. Usos No Permitidos. Son todas aquellas actividades y obras de edificación que no pueden ser llevadas a cabo en un lote, por no cumplir con los requisitos y lineamientos de **los Reglamentos de Desarrollo Urbano**.

2.3 Usos Existentes No Conformes. Son todas aquellas actividades y obras de edificación existentes, **conforme al Ordenamiento Jurídico**, a la fecha de entrada en vigencia del PDU y **los RDU**, pero que no son compatibles con sus requisitos y lineamientos.

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

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

2.3.1. Declaratoria de condición de uso no conforme. Se resolverán como no conformes, **en apego al artículo 30 de la Ley de Planificación Urbana**, únicamente **en casos calificados, sea** las actividades en los predios donde se demuestre **cualquiera de las siguientes condiciones**:

- a) Existencia de patente vigente para la actividad solicitada, la cual deberá ser demostrada mediante la emisión de una constancia o **un desglose del sistema de Patentes**.
- b) Existencia de permiso de construcción o remodelación para la actividad específica solicitada.
- c) Existencia de un Certificado de Uso del Suelo (**CUS**) que durante su vigencia haya servido de base para la elaboración de los planos constructivos que cuenten con el sello de autorización de cualquiera de las siguientes instituciones: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Ministerio de Salud e Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- d) **En casos en que se demuestre que la estructura existente no puede utilizarse para los usos permitidos por los RDU para la zona. Estos casos serán resueltos por el Consejo Técnico RDU, a solicitud del interesado, previa inspección al sitio y criterio técnico, para lo cual se deben cumplir los siguientes parámetros:**

- i. *Que la estructura o planta física donde se pretende desarrollar la actividad, se edificó o modificó de acuerdo con la normativa urbana, legal y reglamentaria.*
  - ii. *Que los efectos de la actividad que se pretende desarrollar, produzcan el menor impacto en el entorno, equiparándose tales efectos, preferentemente, a las actividades de la zona inmediata siguiente (entendiéndose como zona de menor impacto la mixta residencial-comercial y de mayor impacto la zona mixta industria-comercio).*
- e) *Los casos de la actividad del profesional liberal existente que no requiere de patente comercial, siempre y cuando se desempeñe como persona física, de manera personal, e independiente aún y cuando se encuentre instalado en forma grupal en un mismo inmueble, y demuestre de manera inequívoca ante la MSJ, que posee derechos adquiridos o una situación jurídica consolidada, debido a que se estableció en la zona, cuando tal actividad era permitida y manteniendo su ejercicio ininterrumpidamente en el sitio.*

2.4 Usos condicionados. Son todas aquellas actividades y obras de edificación que pueden darse en una zona, siempre y cuando cumplan requisitos especiales **para evitar** contaminación, *ruidos*, molestias, o *bien* algún otro requisito, *los cuales deben estar especificados* en *los RDU* o en otras leyes y reglamentos conexos. Estas condiciones se indicarán en el Certificado de Uso de Suelo correspondiente.

2.5. Fincas ubicadas en zonas limítrofes. Cuando un predio esté ubicado sobre la línea divisoria entre dos o más usos, se puede generalizar cualquiera de ellos a solicitud del propietario. Cuando se trate de fincas con dos o más frentes con atributos de usos diferentes, dando uno de los frentes a uso residencial, se permitirá el desarrollo de la actividad ajena a la residencia en un 100% de la finca, bajo el condicionante de que el acceso de esta actividad, no sea con frente a la zona residencial.

2.6 Calificación de las actividades. Cuando existan dudas o vacíos en la calificación de las actividades *o usos* éstas serán resueltas únicamente por el *Consejo Técnico de los RDU*, el cual podrá respaldarse en criterios de otras unidades administrativas *competentes* de la MSJ o de otras instituciones.

*2.7. Homologación. Para efectos de resolución del Certificado de Uso del Suelo las actividades bajo las cuales se analiza cada caso corresponderán a las detalladas en este Reglamento de Zonificación y en la Lista General de Actividades y Zonificación (anexa a este reglamento). En caso de aprobarse la actividad solicitada, se deberá indicar a modo de homologación el código establecido en el instrumento internacional de clasificación de actividades denominado CIU, que le corresponda, sin que dicho señalamiento sea excluyente de la denominación y condicionantes empleadas por los Reglamentos de Desarrollo Urbano para su aprobación.*

*Cuando las actividades solicitadas no se encuentren previstas en los RDU, pero tengan similitud con alguna de las actividades indicadas en el RZUS y en la Lista General de Actividades y Zonificación, el Consejo Técnico de los RDU podrá equipararlas, mediando criterio técnico de la dependencia competente, a efecto de aplicar la homologación con el CIU, señalada anteriormente.*

2.8. Actividades temporales que no requieren *Certificado de Uso del Suelo* (CUS): *La dependencia encargada de autorizar patentes*, puede otorgar sin necesidad de CUS, permisos temporales (por un mes máximo) para actividades relacionadas con eventos tales como: ferias, festejos populares, turnos, fiestas patronales, conciertos, festivales y similares.

Artículo 3. Clasificación funcional del suelo por Zonas de Uso. Con el fin de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el Cantón y contribuir a la consolidación, regulación e impulso de las diferentes áreas de crecimiento urbano, de acuerdo con su vocación, uso predominante y funcionalidad, el territorio del Cantón, en términos generales, se *divide* en diferentes zonas de uso, que son las siguientes:

### 3.1. ZONAS DE USO RESIDENCIAL

- a) Zona Residencial -1 (ZR-1)
- b) Zona Residencial -2 (ZR-2)
- c) Zona Residencial -3 (ZR-3)
- d) Zona Residencial -4 (ZR-4)
- e) Zona Residencial Irregular (ZR-Ir)
- f) Zona Residencial en Precario (ZR-Pr)

### 3.2. ZONAS DE USO COMERCIAL

- a) Zona Comercio y Servicios -1 (ZCS-1)
- b) Zona Comercio y Servicios -2 (ZCS-2)
- c) Zona Comercio y Servicios -3 (ZCS-3)

### 3.3. ZONAS DE USO MIXTO

- a) Zonas de Uso Mixto Residencial – Comercial (ZMRC)
- b) Zonas de Uso Mixto Industrial – Comercial (ZMIC).

### 3.4. ZONAS DE ÁREAS VERDES Y COMUNALES (ZAVC)

### 3.5. ZONA DE SERVICIOS INSTITUCIONALES, COMUNALES Y GUBERNAMENTALES (ZSICG).

Las zonas de uso residencial, comercial y mixto, se subdividen a su vez, según la tipología de su lote mínimo y los objetivos de su regulación. Para cada una de las diferentes zonas de uso se define superficie y frente mínimo de lote para efectos de segregación.

Las zonas y sub-zonas antes mencionadas, están delimitadas gráficamente en el Mapa de Uso del Suelo *de los RDU*.



**CAPITULO II**  
REGULACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DE USO DE SUELO

**SECCION I**  
ZONAS DE USO RESIDENCIAL

Artículo 4. Uso predominante. Las zonas residenciales tienen el propósito de albergar las edificaciones de uso residencial, con sus respectivos servicios y equipamientos.

Artículo 5. Usos complementarios. Se entienden éstos como usos comerciales y de servicios no molestos para la actividad predominante y que atienden principalmente las necesidades cotidianas de la población del propio barrio, ciudadela o urbanización.

Con excepción de las alamedas peatonales, donde no se autoriza más uso que el residencial (*condicionante 5 de la Lista General de Actividades y Zonificación anexa a este reglamento*), se permiten *las siguientes actividades complementarias*:

- a) Se permiten sobre vías locales terciarias con un área máxima de 25m<sup>2</sup>, y *no más de una actividad por predio*: pulpería, verdulería, sastrería y *similares*, reparación de calzado, soda, bazar, *peluquería, sala de de belleza, barbería, floristería, venta y alquiler de videos (películas), servicio de fotocopiado y empaste; centro de alquiler de servicio de internet. (condicionante 6 de la Lista General de Actividades anexa este reglamento)*
- b) Se permiten *únicamente* sobre vías locales primarias y secundarias de acuerdo al mapa de *Vialidad* y con un área máxima de 50m<sup>2</sup>, *no más de una actividad por predio*, las actividades indicadas en el punto a) anterior, más: minisúper, abastecedor, carnicería, farmacia, panadería, repostería. *En casos de pulpería, soda, minisúper, abastecedor, carnicería y farmacia, el área de 50 m2 se considera* sin incluir áreas de servicios sanitarios, cocina, espacios de almacenamiento y de circulación, no pudiendo sobrepasar el total de áreas los 75 m<sup>2</sup>,)(*condicionante 7 de la Lista General de Actividades anexa este reglamento*)
- c) Se permiten sobre vías locales primarias y secundarias de acuerdo al Mapa de *Vialidad de los RDU* y sin restricción de área: kínder, *prekínder* y guardería infantil, e instalaciones de carácter comunal - Institucional sin fines de lucro, *tales* como: centros comunales, instalaciones deportivas o recreativas comunales; *bibliotecas; Centro de Salud, Ebais y centros de nutrición; Policía; Agencia Bancaria Estatal. (condicionante 1 de la Lista General de Actividades anexa este reglamento)*
- d) Se permite en condominios residenciales de más de 15 soluciones habitacionales, y *únicamente los ubicados en vías primarias o secundarias*, además de los usos establecidos en los incisos a), b) y c), los siguientes: *venta al por menor de libros, revistas, artículos de papelería y escolares*, lavanderías, Clínica de servicios médicos, consultorios médicos y *conexos (sin hospitalización)*; gimnasios de acondicionamiento físico; restaurantes y *similares; oficina administrativa y de servicios varios; oficina unipersonal de profesionales liberales;* veterinarias, *peluquería de mascotas*,, acuarios; ópticas; galerías de

arte; *venta de pescado, mariscos y pollo al por menor; venta al por menor de ropa y accesorios en tienda, boutique y similares; venta por menor de suministros de oficina; venta al por menor de zapatos; venta al por menor de artesanía y souvenir; cancha de fútbol 5 y similares. (condicionante 4 de la Lista General de Actividades anexa a este reglamento)*

*En el caso de condominios multipiso de más de 15 unidades, las áreas comunes serán del 10% del total del área útil (entiéndase por área útil toda área construida que exceptúe áreas de uso común, tales como: pasillos, servicios sanitarios de uso público, casetas de control, ascensores, vestíbulos, escaleras, áreas verdes y recreativas. Además se excluyen las áreas de estacionamiento y sótanos).*

- e) En los lotes aprobados por la MSJ como de uso comercial, dentro de las urbanizaciones según los planos constructivos de éstas, se permiten todos los usos anteriores. *(condicionante 3 de la Lista General de Actividades anexa a este reglamento)*
- f) Se permiten sobre vías terciarias, las actividades de kinder, guarderías infantiles; asilos, *albergues* de ancianos, cumpliendo con el requisito de contar con el aval del 75% de los propietarios, demostrado por medio de firmas certificadas por un notario, de los predios vecinos de hasta un radio de 50m, que incluye al menos los predios a cada lado con frente a la misma vía, los predios frontales equivalentes y los predios posteriores afectados. *(condicionante 13 de la Lista General de Actividades anexa a este reglamento)*
- g) *Puede permitirse únicamente sobre vías locales primarias, oficinas unipersonales de profesionales liberales (tales como médicos, abogados, ingenieros, arquitectos, contadores públicos y privado) con un área máxima de 25m<sup>2</sup> y únicamente un profesional por predio, sujeto a visita previa y análisis del Consejo Técnico RDU, que además demuestre que se trata de una vivienda habitada como residencia y no se trata de un local comercial de alquiler. (condicionante 15 de la Lista General de Actividades anexa a este reglamento)*

Artículo 6. Clasificación y requisitos de las zonas residenciales. Se identifican cuatro tipos de zonas residenciales, a partir del uso históricamente establecido, del área del lote mínimo y los límites de barrio. Su delimitación se *hace* bajo los criterios de la morfología de la propiedad, en la cual se analiza el promedio del lote, la moda, la mediana, así como el lote mínimo y el lote máximo a fin de estimar un lote tipo. Por otra parte, se utilizan los límites de los barrios a fin de ajustar las diferentes zonas residenciales a éstas. El objeto de las zonas residenciales es lograr un estándar de la estructura de la propiedad, muy similar, e incentivar la inversión urbanística mediante una flexibilidad en el aprovechamiento del suelo, según la composición catastral en cada zona.

6.1. Zona Residencial-1 (ZR-1). Sus requisitos son:

- a. Superficie mínima del lote: 400 m<sup>2</sup>.
- b. Frente mínimo del lote: 15 m
- c. Retiro frontal: Ver Mapa de Retiros *de los RDU*
- d. Coeficiente de *Altura*: Ver Tabla *de Valores en el art. 24 del RDG*.

6.2. Zona Residencial-2 (ZR-2). Sus requisitos son:

- Superficie mínima del lote: 250 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo del lote: 10 m.
- Retiro frontal: Ver Mapa de Retiros *de los RDU*
- Coficiente de *Altura*: Ver Tabla *de Valores en el art. 24 del RDG*.

6.3. Zona Residencial-3 (ZR-3). Sus requisitos son:

- Superficie mínima del lote: 150 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo del lote: 8 m
- Retiro frontal: Ver Mapa de Retiros *de los RDU*
- Coficiente de *Altura*: Ver Tabla *de Valores en el art. 24 del RDG*.

6.4. Zona Residencial-4 (ZR-4). Sus requisitos son:

- Superficie mínima del lote: 100 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo del lote: 6 m
- Retiro frontal: Ver Mapa de Retiros *de los RDU*
- Coficiente de *Altura*: Ver Tabla *de Valores en el art. 24 del RDG*.

6.5. Zona Residencial Irregular (ZR-Ir). Esta zona se compone de las urbanizaciones de interés social, cuyas áreas públicas no fueron entregadas a la MSJ, por lo que esta última se encuentra inhabilitada para visar los planos catastrados de sus lotes y como resultado no puede dar ningún tipo de licencia. Para cada una de estas urbanizaciones la MSJ elaborará un programa dirigido a dar seguimiento a la regularización de las mismas, con tal de poder dotar a sus habitantes de los servicios públicos necesarios.

6.6. Zona Residencial en Precario (ZR-Pr). Esta zona se compone de terrenos públicos y privados ocupados en forma ilegal para uso habitacional. En estos terrenos la MSJ acompañará a las instituciones rectoras en materia de vivienda y asentamientos humanos, en cualquier iniciativa de regularización y formalización en estas zonas, *siempre y cuando cumplan con el Plan de Mejoramiento Urbano establecido en Artículo VI.7.1 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones*.

## **SECCION II**

### **ZONA MIXTA RESIDENCIA-COMERCIO (ZMRC)**

Artículo 7. Definición. Son zonas del cantón en proceso de transformación, que se ubican generalmente en áreas de transición, entre centros o corredores comerciales y de servicios y las áreas residenciales existentes, dándose una mezcla funcional de residencia y comercio. Se plantea como propósito reforzar o mantener la función residencial existente en el área señalada, pero aceptando a la vez su coexistencia con actividades comerciales y de servicios no molestos.

7.1. Requisitos:

- Superficie mínima del lote: 250 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo del lote: 10 m
- Retiro frontal: Ver Mapa de Retiros *de los RDU*.
- Coficiente de *Altura*: Ver Tabla *de Valores en el art. 24 del RDG*.

7.2. Actividades permitidas: *Además de las actividades permitidas y las permitidas con condicionantes en las zonas de uso residencial, se permiten en las ZMRC las siguientes actividades: Estacionamiento y central de taxi y porteo; Venta de repuestos de motos; Venta al por menor de muebles; Venta al por menor de electrodomésticos; Venta de comida preparada y Servicio Express; Licorera (venta al por menor); Venta al por menor y reparación de bicicletas y Ciclo; Venta de gas doméstico; Venta al por menor de artículos deportivos; Venta al por menor de equipo de cómputo y oficina; Ferretería; Cerrajería; Alquiler y/o venta de equipo audiovisual; Funeraria, Capilla de velación; Laboratorio clínico, microbiología y químico; Hotel, Pensión y similares; Taller de reparación de equipo de cómputo; Taller de reparación de electrodomésticos menores; Taller de reparación de aparatos electrónicos de audio y video de uso doméstico; Pool, Billar; Academia de deporte (karate, kung fu, yoga, natación y similares); Instituto y Academia de enseñanza; Agencia modelaje; Agencia publicitaria; Parqueo público y privado; Oficinas de Seguros; Actividades de software, tecnologías de la información, programación, servicio de redes y otras; Salas de Video y juegos electrónicos; Sede diplomática; Banco, Cooperativa de ahorro y préstamos, Financieras; Infraestructura de Telecomunicaciones; Centro Universitario Académico y Técnico; Centro de Enseñanza Secundaria técnica y académica; Centro de Enseñanza Primaria; Asilo, Albergue para ancianos, centro diurno; Iglesia; Juzgado, Alcaldía; Correo; Estación de Bomberos; Estación de Policía; Cruz Roja; Agencia Bancaria Estatal, Clínica de Servicios Médicos, consultorio médico y conexos son hospitalización, Museo, Teatro; Biblioteca, .*

*Se permiten en colindancia con Hospitales existentes y consolidados, a cinco cuerdas de distancia como máximo del edificio hospitalario y no más allá del límite de la zona mixta, las siguientes actividades: Laboratorio de radiología, patología y disección de cadáveres; Hospital; Clínica de Servicios Médicos (con hospitalización y con un área no mayor a 500 m<sup>2</sup>). (Condicionante 8 de la Lista General de Actividades anexa a este reglamento)*

*Se permiten con un área máxima de 500 m<sup>2</sup> Mercado y Supermercado; Venta al por menor de artículos varios en tiendas no especializadas; Oficina administrativa Gubernamental; Oficinas de organizaciones o asociaciones; Oficina administrativa y de servicios varios. (Condicionante 10 de la Lista General de Actividades anexa a este reglamento)*

*Se permite en colindancia con cementerios: crematorio. (Condicionante 9 de la Lista General de Actividades anexa a este reglamento)*

**SECCION III**  
**ZONAS DE USO COMERCIO Y SERVICIOS**

Artículo 8. Uso predominante. Las zonas comerciales y de servicios, tienen el propósito de concentrar las edificaciones del uso indicado. Se identifican tres tipos de estas zonas, a partir del uso históricamente establecido, del área del lote mínimo y los límites de barrio, establecidos en el Mapa de Barrios *de los RDU*.

8.1. Zona Comercio y Servicios-1 (ZC-1). Corresponde a las radiales y corredores comerciales del cantón de San José, *principalmente a lo largo de los ejes viales primarios y secundarios. La delimitación precisa de esta zona se encuentra en el Mapa de Zonificación de Uso del Suelo de los RDU*. Se caracteriza por poseer lotes con un promedio de 650 m<sup>2</sup>.

8.1.1. Propósito. En esta zona se busca desarrollar las actividades de comercio y servicios de alcance nacional y regional.

8.1.2. Requisitos:

a) Superficie mínima del lote: 400 m<sup>2</sup>.

b) Frente mínimo del lote: 15 m

c) Retiro frontal: Ver Mapa de Retiros *de los RDU*

d) Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo: Ver Tabla *de Valores en el art. 24 de RDG*.

8.1.3 *Actividades permitidas: Además de las actividades permitidas y permitidas con condicionantes en las zonas de uso residencial y en las zonas de uso mixto residencial-comercial, se permiten en ZC-1 las siguientes actividades: Fábrica de artesanías, bisuterías y similares; Fábrica de muebles, puertas y ventanas, ebanistería y carpintería en general; Terminal de autobuses; Taller de maquinaria industrial, equipo pesado, refrigeración, cocinas, lavadores y afines; Venta de repuestos de maquinaria pesada; Venta y distribución de licor al por mayor; Taller de enderezado y pintura; Taller automotriz (mecánico, muflas, baterías, frenos, fibras, embrague, electromecánico); Taller de auto decoración; Lavado de vehículos (lavacar); Estación de Servicio y Gasolinera; Lubricentro, cambio de llantas; Motel; Club nocturno, cabaret; Salón de baile, discoteca; Sala de masajes; Venta de repuestos para vehículos; Alquiler de menaje, enseres domésticos, toldos y similares; Venta al por menor de agroquímicos; Venta al por menor de artículos médicos y ortopédicos; Venta de vehículos livianos y motos; Alquiler de vehículos (rent a car); Litografía e Imprenta; Serigrafía; Tapicería; Bar, cantina, taberna; Centro de acopio para reciclaje; Sala de eventos; Droguería; Agencia de seguridad; Mercado y Supermercado; Laboratorio de radiología, patología y disección de cadáveres; Crematorio; Venta al por menor de artículos varios en tiendas no especializadas; Hospital; Clínica de Servicios Médicos con hospitalización.*

*Se permiten los PYMES hasta un área máxima de 100 m<sup>2</sup> de área útil, para las siguientes actividades: Industria de hierro y acero (forja, troqueles, moldes, precisión, torno, portones, estructuras de acero, tubos, varilla, soldadura, aluminio, laminado, hojalatería); Industria de productos textiles y prendas de vestir; Fábrica de calzado, bolsos, maletines y similares; Industria de papel y derivados; Industria química, farmacéutica, plástico y caucho (productos plásticos, caucho, agroquímicos, pinturas, farmacéuticos, productos de limpieza, cosméticos); Industria de productos alimenticios y bebidas. (Condicionante 11 de la Lista General de Actividades anexa a este reglamento).*

*Se permiten con un área mayor de 500 m<sup>2</sup> en vías locales y mayores de 1000 m<sup>2</sup> en vías nacionales: Taller de maquinaria industrial, equipo pesado, refrigeración, cocinas, lavadores y similares, Depósito y venta de materiales para la construcción; Venta y distribución al por mayor de productos y artículos en general. (Condicionante 12 de la Lista General de Actividades anexa a este reglamento)*

8.2. Zona Comercio y Servicios-2 (ZC-2). Corresponde al centro actual del cantón de San José. *La delimitación precisa de esta zona se encuentra en el Mapa de Zonificación de Uso del Suelo de los RDU.* Se caracteriza por poseer lotes con un promedio de 430 m<sup>2</sup>.

8.2.1. Propósito. En esta zona se busca desarrollar las actividades de comercio y servicios de alcance nacional.

8.2.2. Requisitos:

- a) Superficie mínima del lote: 400 m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo del lote: 15 m
- c) Retiro frontal: Ver Mapa de Retiros *de los RDU*.
- d) Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo: Ver Tabla *de Valores en el art. 24 del RDG*.

8.2.3. Actividades *permitidas: Además de las actividades permitidas en las zonas de uso residencial y zonas de uso mixto residencial-comercial, se permiten: Terminal de autobuses; Estacionamiento y central de taxi y porteo; Club nocturno, cabaret; Salón de baile, discoteca; Sala de masajes; Venta de repuestos para vehículos; Alquiler de menaje, enseres domésticos, toldos y similares; Venta de agroquímicos; Venta al por menor de artículos médicos y ortopédicos; Venta de vehículos livianos y motos; Alquiler de vehículos (rent a car); Litografía e Imprenta; Serigrafía; Tapicería; Bar, cantina, taberna; Centro de acopio para reciclaje; Sala de eventos; Droguería; Agencia de seguridad; Mercado y Supermercado; Laboratorio de radiología, patología y disección de cadáveres; Crematorio; Venta al por menor de artículos varios en tiendas no especializadas; Hospital; Clínica de Servicios Médicos (con hospitalización).*

*Se permiten los PYMES hasta un área máxima de 100 m<sup>2</sup> de área útil, para las siguientes actividades: Fábrica de artesanías, bisuterías y afines; Fábrica de muebles, puertas y ventanas, ebanistería y carpintería en general. (Condicionante 11 de la Lista General de Actividades anexa a este reglamento).*

8.3. Zona Comercio y Servicios-3 (ZC-3). Corresponde a los centros locales del cantón de San José, **principalmente en los centros de distrito. La delimitación precisa de esta zona se encuentra en el Mapa de Zonificación de Uso del Suelo de los RDU.**

8.3.1. Propósito. En esta zona se busca desarrollar las actividades de comercio y servicios de alcance cantonal y distrital.

8.3.2. Requisitos:

- a) Superficie mínima del lote: 250 m<sup>2</sup>
- b) Frente mínimo del lote: 10 m
- c) Retiro frontal: Ver Mapa de Retiros **de los RDU.**
- d). Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo: Ver Tabla **de Valores en el RDG.**

8.3.3. Actividades **permitidas**: **Además de las actividades permitidas en las zonas de uso residencial y zonas de uso mixto residencial-comercial, se permiten: Terminal de autobuses; Estacionamiento y Central de taxi y porteo, Venta de repuestos para vehículos; Alquiler de menaje, enseres domésticos, toldos y similares; Venta al por menor de agroquímicos; Venta al por menor de artículos médicos y ortopédicos; Venta de vehículos livianos y motos; Alquiler de vehículos (ren a car); Litografía e Imprenta; Serigrafía; Tapicería; Bar, cantina, taberna; Centro de acopio para reciclaje; Sala de eventos; Droguería; Agencia de seguridad; Mercado y Supermercado; Laboratorio de radiología, patología y disección de cadáveres; Crematorio; Venta al por menor de artículos varios en tiendas no especializadas; Oficina administrativa Gubernamental; Oficinas de organizaciones o asociaciones; Oficina administrativa y de servicios varios; Oficina unipersonal de profesional liberal; Hospital; Clínica de Servicios Médicos (con hospitalización).**

#### **SECCION IV**

#### **ZONAS DE USO MIXTO INDUSTRIA - COMERCIO (ZMIC)**

Artículo 9. Definición: Son las zonas del cantón que **fueron** definidas **como tales** por el Reglamento de Zonas Industriales del Gran Área Metropolitana, **las cuales se transforman** a zonas mixtas de industria y comercio, con el propósito de estimular el cambio de la industria existente en estas zonas, hacia una más moderna, compatible con el ambiente urbano, vinculada a los servicios y con menos congestión vial.

9.1. Requisitos:

- a) Superficie mínima del lote: 400 m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo del lote: 15 m.
- c) Retiro frontal: 6 m.
- d) Coeficiente de **Aprovechamiento del Suelo**: Ver Tabla **de Valores en el art. 24 del RDG.**

9.2. **Actividades Permitidas**: **Además de las actividades permitidas en las zonas de uso comercial, con las excepciones del artículo 9.3 siguiente, se permiten: Planta tratamiento de aguas de alcance regional; Fábrica de productos de concreto y materiales para la construcción; Fábrica recicladora; Aserradero y depósito de madera;**

*Industria de productos textiles y prendas de vestir; Fábrica de calzado, bolsos, maletines y similares; Industria de papel y derivados; Industria química, farmacéutica, plástico y caucho (productos plásticos, agroquímicos, pinturas, farmacéuticas, productos de limpieza, cosméticos); Industria de productos alimenticios y bebidas; Estacionamiento de contenedores y furgones; Terminal de transporte de carga; Estacionamiento de autobuses, con o sin plantel de mantenimiento; Depósito de chatarra y desechos al por mayor; Taller de contenedores, furgones y autobuses; Almacén Fiscal; Bodegas de almacenamiento y distribución; Almacén de depósito; Alquiler y venta de maquinaria, vehículos y equipo pesado; Depósito y venta de materiales para la construcción; Venta y distribución al por mayor de productos y artículos en general; Cementerio.*

*9.3. Actividades no permitidas: Hospital; Clínica de Servicios Médicos (con hospitalización); Clínica de Servicios Médicos (consultorio médico); Museo, Teatro; Biblioteca; Instituto y Academia de Enseñanza; Centro Universitario Académico y Técnico; Centro de Enseñanza Secundaria académica y técnica; Centro de Enseñanza Primaria; Asilo, Albergue; Kinder; Guardería Infantil; Vivienda.*

*En predios mayores a 3000 m<sup>2</sup>, que no colinden con Industria potencialmente peligrosas o contaminantes, podrán autorizarse, por parte de la Comisión Mixta MSJ-INVU, los desarrollos urbanísticos que incluyen estos usos, previa presentación del anteproyecto.*

## **SECCION V**

### **ZONA DE ÁREAS VERDES Y COMUNALES**

#### **(ZAVC)**

Artículo 10. Propósitos. Incluye las zonas del cantón de dominio e interés público, tales como: *parques, plazas, plazoletas, áreas verdes, áreas de usos comunales (las establecidas como tales en diseños de sitio de las urbanizaciones), aceras, vías peatonales, instalaciones deportivas y recreativas, para conservar un ambiente sano con posibilidades recreativas adecuadas, además de facilidades para la comunidad. La ubicación de estas áreas se aprecia en el Mapa de Zonificación de Uso de Suelo.*

Artículo 11. Usos conformes o permitidos: instalaciones recreativas, deportivas (se incluyen: casetas de vigilancia, canchas al aire libre, mallas de protección e iluminación), *infraestructura para Telecomunicaciones*, salones comunales, guarderías, *Ebais*, *centro de salud y nutrición*, *biblioteca*, *todo* de acuerdo con la vocación de cada una de estas áreas, ya sea parque, área verde, o *área de facilidades comunales. (condicionante 16 de la Lista General de Actividades y Zonificación).*

Artículo 12. *Obras* no permitidas. No se permitirá ningún tipo de obra de construcción, movimiento de tierras o edificación que no esté en concordancia con los usos permitidos, enumerados en el artículo anterior.



Artículo 13. **Regulación.** Todo lo relacionado con la cesión y el uso de estas áreas será regulado de conformidad con la Ley de Planificación Urbana, **la Ley de Construcciones** y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, **así como las disposiciones de los Reglamentos de Desarrollo Urbano.**

Cuando los proyectos de parques y áreas comunales conlleven un acto de expropiación y este no se realiza, los usos potenciales de los terrenos en cuestión, estarán definidos por el uso más cercano.

## **SECCION VI**

ZONA DE SERVICIOS INSTITUCIONALES, COMUNALES Y GUBERNAMENTALES (ZSICG):

Artículo 14. Propósitos. Son áreas del cantón donde se desarrollan actividades institucionales actualmente consolidadas **en determinados predios, tales como** educación (guarderías, kinders, escuelas, colegios o universidades, bibliotecas y museos) actividades sanitarias (clínicas y hospitales) servicios de protección y afines (policía, bomberos, Cruz Roja) servicios y oficinas gubernamentales (tribunales, correos, ministerios, oficinas de instituciones públicas, bancos estatales), **salones comunales**, cementerios y otros. La ubicación de estas áreas se indica en el Mapa de Zonificación de Uso del Suelo.

**Transitorio único:**

**Los profesionales liberales que en forma grupal (aunque ejerzan de manera independiente) se encuentran establecidos en un predio en donde los requerimientos de la zonificación no permitan la actividad de oficina, contarán, a partir de la entrada en vigencia de este Reglamento, con un plazo de seis meses para realizar el correspondiente traslado a una zona donde dicha actividad sí sea permitida. Quedan a salvo los derechos adquiridos y las situaciones jurídicas consolidadas, debidamente acreditadas ante la MSJ, en cuyo caso se tendrá como un uso no conforme, según el artículo 2.3.1.e) del Reglamento de Zonificación de Uso del Suelo.**

**ANEXO 2. LISTA GENERAL DE ACTIVIDADES Y ZONIFICACION**

GRUPO DE ACTIVIDAD	Nº	ZONAS ACTIVIDADES	ZMIC	ZONAS COMERCIO Y SERVICIOS			ZMRC	ZR (5)	ZSIC G	ZAVC
				ZC -1	ZC -2	ZC -3				
INDUSTRIA L	101	Planta tratamiento de aguas de alcance regional	si	no	no	no	no	no	no	no
	102	Fábrica de productos de concreto y materiales para la construcción	si	no	no	no	no	no	no	no
	103	Fábrica recicladora	si	no	no	no	no	no	no	no
	104	Aserradero y depósito de madera.	si	no	no	no	no	no	no	no
	105	Industria de productos textiles y prendas de vestir.	si	no (11)	no	no	no	no	no	no
	106	Fábrica de calzado, bolsos, maletines y similares	si	no (11)	no	no	no	no	no	no
	107	Industria de papel y derivados.	si	no (11)	no	no	no	no	no	no
	108	Industria de hierro, acero y metal (forja, troqueles, moldes, precisión, torno, portones, estructuras de acero, tubos, varilla, soldadura, aluminio, laminado, hojalatería)	si	no (11)	no	no	no	no	no	no
	109	Industria química, farmacéutica, plástico y <b>caucho</b> (productos plásticos, <b>caucho</b> , agroquímicos, pinturas, farmacéuticos, productos de limpieza, cosméticos)	si	no (11)	no	no	no	no	no	no

	110	Industria de productos alimenticios <i>y bebidas</i>	si	no (11)	no	no	no	no	no	no
	111	Fábrica de artesanías, bisuterías y <i>similares</i>	si	si	no (11)	no	no	no	no	no
	112	Fábrica de muebles, puertas y ventanas, ebanistería y carpintería en general.	si	si	no (11)	no	no	no	no	no
TRANSPORTE	201	Estacionamiento de Contenedores y Furgones	si	no	no	no	no	no	no	no
	202	<i>Terminal</i> de Transporte de Carga	si	no	no	no	no	no	no	no
	203	Estacionamiento de autobuses, <i>con o sin plantel de mantenimiento</i>	si	no	no	no	no	no	no	no
	204	Terminal de autobuses	si	si	si	si	no	no	no	no
	205	<i>Estacionamiento y central de taxi y porteo</i>	si	si	si	si	no	no	no	no
	206	<i>Servicio de transporte (ferrocarril, autobuses, porteo, taxi, estudiantes, empleados, etc)</i>								

### ANEXO 2. LISTA GENERAL DE ACTIVIDADES Y ZONIFICACIÓN

GRUPO DE ACTIVIDAD	Nº	ZONAS ACTIVIDADES	ZMIC	ZONAS COMERCIO Y SERVICIOS			ZMRC	zr (5)	ZSIG	ZAVC
				ZC-1	ZC-2	ZC-3				
COMERCIO Y SERVICIOS	301	Depósito de chatarra <i>y desechos al por mayor</i>	si	no	no	no	no	no	no	no
	302	Taller de contenedores, furgones y autobuses	si	no	no	no	no	no	no	no
	303	Almacén fiscal	si	no	no	no	no	no	no	no
	304	Bodegas de	si	no	no	no	no	no	no	no

		almacenamiento y distribución, almacén de depósito.								
305		Alquiler y venta de maquinaria, <b>vehículos</b> y equipo pesado	si	no	no	no	no	no	no	no
306		Taller de maquinaria industrial, equipo pesado, refrigeración, cocinas, lavadores y <b>similares</b> )	si	si (12)	no	no	no	no	no	no
307		Depósito y venta de materiales para la construcción	si	si (12)	no	no	no	no	no	no
308		<b>Importación</b> , venta y distribución al por mayor de productos y artículos en general.	si	si (12)	no	no	no	no	no	no
309		Venta de repuestos para maquinaria pesada	si	si	no	no	no	no	no	no
310		Venta y distribución de licores al por mayor	si	si	no	no	no	no	no	no
311		Taller de enderezado y pintura	si	si	no	no	no	no	no	no
312		Taller automotriz (mecánico, muflas, baterías, frenos, fibras, embrague, electromecánico)	si	si	no	no	no	no	no	no
313		Taller de autodecoración	si	si	no	no	no	no	no	no
314		Lavado de <b>vehículos</b> ( <b>lavacar</b> )	si	si	no	no	no	no	no	no
315		Estación de Servicio y Gasolinera	si	si	no	no	no	no	no	no
316		Lubricentro, cambio de llantas	si	si	no	no	no	no	no	no
317		Motel	si	si	no	no	no	no	no	no
318		Club nocturno, cabaret	si	si	si	no	no	no	no	no
319		Salón de baile,	si	si	si	no	no	no	no	no

		discoteque								
	320	sala de masajes	si	si	si	no	no	no	no	no
	321	venta de repuestos <i>para vehículos</i>	si	si	no	no	no	no	no	no
	322	Alquiler de menaje, enseres domésticos, toldos y <i>similares</i>	si	si	si	si	no	no	no	no

**ANEXO 2. LISTA GENERAL DE ACTIVIDADES Y ZONIFICACION**

GRUPO DE ACTIVIDAD	Nº	ZONAS ACTIVIDADES	ZMI C	ZONAS COMERCIO Y SERVICIOS			ZMR C	ZR (5)	ZSIC G	ZAV C
				ZC -1	ZC -2	ZC -3				
COMERCIO Y SERVICIOS	323	Venta <i>al por menor</i> de agroquímicos	si	si	si	si	no	no	no	no
	324	Venta al por menor de artículos médicos <i>y ortopédicos</i>	si	si	si	si	no	no	no	no
	325	Venta de <i>vehículos livianos y motos</i>	si	si	si	si	no	no	no	no
	326	Alquiler de <i>vehículos (rent a car)</i>	si	si	si	si	no	no	no	no
	327	Litografía e Imprenta	si	si	si	si	no	no	no	no
	328	Serigrafía	si	si	si	si	no	no	no	no
	329	Tapicería	si	si	si	si	no	no	no	no
	330	Bar, cantina, taberna	si	si	si	si	no	no	no	no
	331	Centro de acopio para reciclaje	si	si	si	si	no	no	no	no
	332	Sala de eventos	si	si	si	si	no	no	no	no
	333	Droguería	si	si	si	si	no	no	no	no
	334	Agencia de seguridad	si	si	si	si	no	no	no	no
	335	Mercado y Supermercado	si	si	si	si	no (10)	no	no	no
	336	Laboratorio de radiología, patología y disección de cadáveres.	si	si	si	si	no (8)	no	no	no
	337	Crematorio	si	si	si	si	no (9)	no	no	no
	338	Venta de repuestos para motos	si	si	si	si	si	no	no	no
339	Venta al por menor de muebles	si	si	si	si	si	no	no	no	

340	Venta al por menor de electrodomésticos	si	si	si	si	si	no	no	no
341	Venta al por menor de artículos varios en tiendas no especializadas	si	si	si	si	si (10)	no	no	no
342	Venta de comida preparada y Servicio Express	si	si	si	si	si	no	no	no
343	Licorera (venta al por menor)	si	si	no	no	no	no	no	no
344	Venta al por menor y <i>reparación</i> de bicicletas (Ciclo)	si	si	si	si	si	no	no	no
345	Venta de gas doméstico	si	si	si	si	si	no	no	no
346	Venta al por menor de artículos deportivos	si	si	si	si	si	no	no	no
347	Venta al por menor de equipo de cómputo y oficina	si	si	si	si	si	no	no	no
348	Ferretería	si	si	si	si	si	no	no	no
349	Cerrajería	si	si	si	si	si	no	no	no
350	Alquiler y/o venta de equipo audiovisual	si	si	si	si	si	no	no	no

ANEXO 2. LISTA GENERAL DE ACTIVIDADES Y ZONIFICACION										
GRUPO DE ACTIVIDAD	Nº	ZONAS ACTIVIDADES	ZMI C	ZONAS COMERCIO Y SERVICIOS			ZMR C	ZR (5)	ZSIC G	ZAV C
				ZC -1	ZC -2	ZC -3				
COMERCIO Y SERVICIOS	351	Funeraria, Capilla de velación	si	si	si	si	si	no	no	no
	352	Laboratorio clínico, <b>microbiología y químico</b>	si	si	si	si	si	no	no	no
	353	Hotel, Pensión y similares	si	si	si	si	si	no	no	no
	354	Taller de reparación de equipo de cómputo	si	si	si	si	si	no	no	no
	355	Taller de reparación de electrodomésticos <b>menores.</b>	si	si	si	si	si	no	no	no
	356	Taller de reparación de aparatos electrónicos de audio y video de uso doméstico	si	si	si	si	si	no	no	no
	357	Pool, Billar	si	si	si	si	si	no	no	no
	358	Academia de deporte (karate, kung fu, yoga , natación y <b>similares</b> )	si	si	si	si	si	no	no	no
	359	Instituto y academia de enseñanza	no	si	si	si	si	no	no	no
	360	Agencia <b>de</b> modelaje	si	si	si	si	si	no	no	no
	361	Agencia publicitaria	si	si	si	si	si	no	no	no
	362	Parqueo público y privado	si	si	si	si	si	no	no	no
	363	Oficinas de Seguros	si	si	si	si	si	no	no	no
	364	Actividades de software, tecnologías de la información, programación, servicio de redes y otras	si	si	si	si	si	no	no	no
	365	<b>Sala de videojuegos y juegos electrónicos</b>	si	si	si	si	si	no	no	no
	366	Sede diplomática	si	si	si	si	si	no	no	no

	367	Banco, cooperativa de ahorro y préstamos, financieras.	si	si	si	si	si	no	si	no
	368	Oficina administrativa Gubernamental	si	si	si	si	si (10)	no	no	no
	369	Oficinas de organizaciones o asociaciones	si	si	si	si	si (10)	no	no	no
	370	Infraestructura de Telecomunicación (14)	si	si	si	si	si	no	si	si
	371	Venta de pescado, mariscos al por menor	si	si	si	si	si	no (3) (4)	no	no
	372	Venta al por menor de ropa y accesorios en tienda, boutique y similares.	si	si	si	si	si	no (3) (4)	no	no
	373	Venta al por menor de libros, revistas, <i>artículos de papelería y escolares</i>	si	si	si	si	si	no (3) (4)	no	no



**ANEXO 2. LISTA GENERAL DE ACTIVIDADES Y ZONIFICACION**

GRUPO DE ACTIVIDAD	Nº	ZONAS ACTIVIDADES	ZMIC	ZONAS COMERCIO Y SERVICIOS			ZMRC	ZR (5)	ZSIC G	ZAV C
				ZC -1	ZC -2	ZC -3				
				COMERCIO Y SERVICIOS	374	Venta al por menor de suministros de oficina				
375	Venta al por menor de zapatos	si	si		si	si	si	no (3) (4)	no	no
376	Venta al por menor de artesanía, souvenir	si	si		si	si	si	no (3) (4)	no	no
377	Clínica veterinaria y venta de mascotas, acuario, peluquería de mascotas	si	si		si	si	si	no (3) (4)	no	no
378	Óptica	si	si		si	si	si	no (3) (4)	no	no
379	Gimnasio de acondicionamiento físico	si	si		si	si	si	no (3) (4)	no	no
380	Cancha de futbol 5 y similares	si	si		si	si	si	no (3) (4)	no	no
381	Galería de arte	si	si		si	si	si	no (3) (4)	no	no
382	Lavandería	si	si		si	si	si	no (3)(4) )	no	no
383	Restaurante y <i>similares</i>	si	si		si	si	si	no (3) (4)	no	no
384	Oficina administrativa y de servicios varios	si	si		si	si	si (10)	no (3) (4)	no	no
385	Oficina unipersonal de profesionales liberales	si	si		si	si	si	no (3,4) (15)	no	no
	401	Mini Super, Abastecedor	si	si	si	si	si	si (3,4, 7)	no	no

COMERCI O Y SERVICIO S Complemen ta-rios a vivienda	402	Farmacia	si	si	si	si	si	si (3,4, 7)	no	no
	403	Carnicería	si	si	si	si	si	si (3,4, 7)	no	no
	404	Panadería, repostería	si	si	si	si	si	si (3,4, 7)	no	no
	405	Pulpería	si	si	si	si	si	si (3,4,6 ,7)	no	no
	405	Sastrería <i>y similares</i>	si	si	si	si	si	si (3,4,6 ,7)	no	no
	407	Verdulería	si	si	si	si	si	si (3,4, 6,7)	no	no
	408	Reparación de calzado	si	si	si	si	si	si (3,4, 6,7)	no	no
	409	Bazar	si	si	si	si	si	si (3,4, 6,7)	no	no
	410	Soda	si	si	si	si	si	si (3,4, 6,7)	no	no
GRUPO DE ACTIVIDA D	Nº	ZONAS ACTIVIDADES	ZMI C	ZONAS COMERCIO Y SERVICIOS			ZM RC	ZR (5)	ZSIC G	ZAV C
				ZC -1	ZC -2	ZC -3				
	411	Peluquería, salón de belleza, barbería	si	si	si	si	si	si (3,4, 6,7)	no	no
	412	Floristería	si	si	si	si	si	si (3,4,6 , 7)	no	no
	413	<i>Centro de alquiler</i> del servicio de Internet	si	si	si	si	si	si (3,4,6 ,7)	no	no
414	Centro de <i>fotocopiado</i> y empaste	si	si	si	si	si	si (3,4, 6,7)	no	no	

	415	<b>Centro</b> de alquiler y venta de videos (películas)	si	si	si	si	si	si (3,4,6,7)	no	no
SERVICIOS INSTITUCIONALES Y COMUNALES	501	Cementerio	si	si	no	no	no	no	si	no
	502	Hospital	no (2)	si	si	si	no (8)	no	si	no
	503	Clínica de Servicios Médicos (con hospitalización)	no (2)	si	si	si	no (8,10)	no	no	no
	504	Centro de Salud, Ebais y centros de nutrición	si	si	si	si	si	si (1,3,4)	si	si (16)
	505	Clínica de Servicios Médicos, consultorio médico y <i>conexos (sin hospitalización)</i>	no (2)	si	si	si	si	no (3,4)	si	no
	506	Museo, Teatro	no (2)	si	si	si	si	no	si	no
	507	Biblioteca	no (2)	si	si	si	si	si (1,3,4)	si	si (16)
	508	Centro Universitario	no (2)	si	si	si	si	no	si	no
	509	Centro de Enseñanza Secundaria, técnico y académico	no (2)	si	si	si	si	no	si	no
	510	Centro de Enseñanza Primaria	no (2)	si	si	si	si	no	si	no
	511	<b>Centro diurno</b> , asilo, albergue <i>para</i> ancianos	no (2)	si	si	si	si	si (1,13)	no	no
	512	Iglesia	si	si	si	si	si	no	si	no
	513	Juzgado, Alcaldía	si	si	si	si	si	no	si	no
	514	Correo	si	si	si	si	si	no	si	no
515	Estación de Bomberos	si	si	si	si	si	no	si	no	

<b>ANEXO 2. LISTA GENERAL DE ACTIVIDADES Y ZONIFICACION</b>										
GRUPO DE ACTIVIDAD	Nº	ZONAS ACTIVIDADES	ZMI C	ZONAS COMERCIO Y SERVICIOS			ZM RC	ZR (5)	ZSIC G	ZA VC
				ZC -1	ZC -2	ZC -3				
SERVICIOS INSTITUCIONALES Y COMUNALES	516	Estación de Policía	si	si	si	si	si	si (1,3)	si	no (16)
	517	Cruz Roja	si	si	si	si	si	no	si	no
	518	Agencia Bancaria estatal	si	si	si	si	si	si (1)	si	no
	519	<i>Enseñanza preescolar</i> (Kinder y prekinder)	no (2)	si	si	si	si	si 1,3,4 , 13)	si	no
	520	Guardería Infantil	no (2)	si	si	si	si	si (1,3, 4, 13)	si	si (16)
	521	Salón Comunal	si	si	si	si	si	si (1,3, 4)	si	si (16)
	522	Instalación Recreativa Comunal	si	si	si	si	si	si (1,3, 4)	si	si
	523	Instalación Deportiva Comunal	si	si	si	si	si	si (1,3, 4)	si	si
	524	Zona Verde, Plaza, Parque	si	si	si	si	si	si	si	si
RESIDENCIAL	601	Vivienda	no (2)	si	si	si	si	si	no	no

**CONDICIONANTES:**

- (1) Se permiten sobre vías locales primarias y secundarias y sin restricción de área.
- (2) En predios mayores a los 3000m<sup>2</sup>, que no colindan con industrias potencialmente peligrosas, o contaminantes, podrán autorizarse, por parte de la Comisión Mixta MSJ-INVU, los desarrollos urbanísticos que incluyen estos usos, previa presentación del anteproyecto.
- (3) Se permiten en los lotes aprobados por la MSJ como de uso comercial, dentro de las urbanizaciones según los planos constructivos de éstas.
- (4) En Zonas Residenciales se permiten en condominios residenciales de más de 15 soluciones habitacionales únicamente los ubicados sobre vía locales primarias y secundarias.

- (5) En Zonas Residenciales sobre vías peatonales, únicamente se autorizará el uso residencial.
- (6) Se permiten sobre vías locales terciarias con un área máxima de 25m<sup>2</sup> y **no más de una actividad por predio.**
- (7) En Zonas Residenciales se permiten sobre vías locales primarias y secundarias con un área máxima de 50m<sup>2</sup> (**En casos de pulpería, soda, minisúper, abastecedor, carnicería y farmacia, el área de 50 m<sup>2</sup> se considera** sin incluir áreas de servicios sanitarios, cocina, espacios de almacenamiento y de circulación, no pudiendo sobrepasar el total de las áreas los 75m<sup>2</sup>), y **no más de una actividad por predio.**
- (8) **Se permiten en colindancia con hospitales existentes y consolidados, cinco cuabras de distancia como máximo del edificio hospitalario y hasta el límite de la zona mixta.**
- (9) Se permiten en colindancia con cementerios.
- (10) Se permiten con un área máxima de 500m<sup>2</sup>.
- (11) Se permiten los PYMES hasta un área máxima de 100m<sup>2</sup> de área útil.
- (12) Se permiten con un área mayor de 500m<sup>2</sup> en vías locales y mayores de 1000m<sup>2</sup> en vías nacionales.
- (13) **La actividad de actividad de Centro Diurno para Ancianos (8810.1)** se permite sobre vías terciarias, siempre y cuando cumpla con el requisito de contar con el aval del 75% de los propietarios demostrado por medio de firmas certificadas por un notario, de los predios vecinos de hasta un radio de 50 m, que incluye al menos los predios a cada lado mismo con frente a la misma vía, los predios frontales equivalentes, y los predios posteriores afectados. **No se permite la actividad de Albergue o Asilo con Alojamiento (8730.1).**
- (14) **Debe cumplir con el trámite establecido en las Disposiciones del Reglamento de la Municipalidad de San José de Ubicación y Otorgamiento de Licencias Constructivas para Infraestructura de Telecomunicación.**
- (15) **Puede permitirse únicamente sobre vías locales primarias, oficinas unipersonales de profesionales liberales (tales como médicos, abogados, ingenieros, arquitectos, contadores públicos y privados) con un área máxima de 25 m<sup>2</sup> y únicamente un profesional por predio, sujeto a visita previa y análisis del consejo Técnico, que además demuestre que se trata de una vivienda habitada como residencia y no se trata de local comercial de alquiler.**
- (16) **No se permite en área verde y parques, solamente en el área comunal definida en los diseños de sitio.**

## ANEXO 2. LISTA DE ACTIVIDADES Y CODIGO CIU 4

	ACTIVIDADES	CÓDIGO CIU 4	
101	Planta tratamiento de aguas de alcance regional	3700.0.01	
102	Fábrica de productos de concreto y materiales para la construcción	1610.0.03 1621.0.01 1622.0.01 1622.0.02 1622.0.04 madera 2220.1 (todas) plástico construcción 2391.0 refractarios (todas)	2392.0 arcilla (todas) 2394.0.01 cemento, cal, yeso 2395.0 (todas) 2396.0.01 piedra 2399.0.01 al 2399.0.04
103	Fábrica recicladora	3830.0.01	
104	Aserradero y depósito de madera.	1610.0.01 aserradero	1610.0.02 taller de cepillado
105	Industria de productos textiles y prendas de vestir.	1311.0 (todas) hiladura 1312.0 tejeduría (todas) 1313.0 (todas) 1391.0.01 1392.0 (todas) 1393.0.01 , 1394.0 (todas)	1399.0 (todas) 1410.1.01(todas) ropa interior 1410.9.01 ropa de vestir 1420.0.01 1430.0.01
106	Fábrica de calzado, bolsos, maletines y similares	1520.0.01 calzado 1512.0.02 bolsos, maletines y otros de cualquier material	1512.0.01 talabartería
107	Industria de papel y derivados.	1701.0 (todas) 1702.0 (todas)	1709.0 (todas)
108	Industria de hierro, acero y metal (forja, troqueles, moldes, precisión, torno, portones, estructuras de acero, tubos, varilla, soldadura, aluminio, laminado, hojalatería).	2410.0.03 a la 2410.0.05 básica hierro y acero 2511.0 (todas) uso estructural 2591.0 (todas) forja, laminado y similares	2592.0.01 al 2592.0.03 2593.0 (todas) cuchillería, herramientas 2599.0 (todas) otros
109	Industria química, farmacéutica, plástico y caucho (productos plásticos, caucho, agroquímicos, pinturas, farmacéuticos, productos de limpieza, cosméticos)	1920.0 (todas) aceites y grasas lubricantes 2011.0 (todas) sustancias básicas 2012.0 (todas) abonos 2021.0 (todas) agroquímicos 2022.0.01 pinturas y similares 2023.1.01 productos limpieza	2023.2.01 productos tocador 2029.0.02 (todas) otros productos 2030.0.01 fibras artificiales 2100.0 (todas) farmacéuticos 2211.0.01 llantas, neumáticos 2219.0 (todas) productos de caucho 2220.2 (todas) 2220.9 (todos) productos de

			plástico
110	Industria de productos alimenticios y bebidas	1010.1.02 al 1010.0.05 bovino y porcino 1010.2.01 aves 1010.9.01 otro tipo carne 1020.0 todas peces y mariscos 1030.0.01 vegetales 1040.0 (todas) grasas aceites animales y vegetales 1050.0 (todas) lácteos 1061.1.01 arroz 1061.2.01 tortillas 1061.9 (todas) molinería 1062.0 (todas) almidones y derivados	1071.1.01 (todas) galletas 1071.9.01 pan 1072.0.01 azúcar y derivados 1073.0.01 cacao y confitería 1074.0.01 pastas 1075.0 (todas) comidas preparadas empacadas 1079.1 (todas) café 1079.9.01 otros 1080.0.01 alimentos para animales 1101.0.01 bebidas alcohólicas 1102.0.01 vinos 1103.0 (todas) cerveza y malteadas 1104.0.01 bebidas no alcohólicas
	<b>ACTIVIDADES</b>	<b>CODIGO CIU 4</b>	
111	Fábrica de artesanías, bisuterías y similares	1512.0.04 cuero 1629.0.08 madera 1709.04 papel	2393.0.05 cerámica 2599.0.18 artesanía de metal 3212.0.02 bisutería artesanal
112	Fábrica de muebles, puertas y ventanas, ebanistería y carpintería en general.	3100.1 (todas) madera 3100.9 (todas) otros materiales 2393.0.01 1622.0.03	1623.0.01 recipientes madera 1629.0.05 al 0.07
201	Estacionamiento de Contenedores y Furgones	5221.2.02	
202	Terminal de Transporte de Carga	5221.2.03	
203	Estacionamiento y plantel de autobuses	5221.2.04	
204	Terminal de autobuses	5221.2.05	
205	Estacionamiento y central de taxi y porteo	5221.2.06 estacionamiento de taxi 5221.2.07 estacionamiento de porteo	5221.1.02 central de taxi

206	Servicio de transporte (ferrocarril, autobuses, porteo y taxi, estudiantes, empleados, etc.)	4911.0.01 pasajeros tren 4912.0.01 carga tren 4921.0.01 y 0.02 urbano e interurbano carretera 4922.1.01 estudiantes y empleados 4922.2.01 taxi 4922.2.02 porteo 4922.3 terrestre no regular pasajeros 4922.4.01 terrestre internacional de pasajeros	4922.9.01 y 9.02 limusina y vehículos 4923.1.01 internac. de carga 4923.9 (todas) otro transporte de carga no especializada, mudanzas, materiales construcción, taxi carga 5110.0.01 taxi aéreo de pasajeros 5120.0.01 taxi aéreo carga
301	Depósito de chatarra y desechos al por mayor	3830.0.02 depósito	4669.9.01 venta al por mayor
302	Taller de contenedores, furgones y autobuses	3315.0.02 contenedores	4520.0.01 furgones, autobuses
303	Almacén fiscal	5210.0.01	
304	Bodegas de almacenamiento y distribución, almacén de depósito.	5210.0.02	
305	Alquiler y venta de maquinaria, <b>vehículos</b> y equipo pesado	4510.0.01 vehículos pesados 4652.0.01 telecomunicaciones 4653.0.01 agropecuaria 4659.0.01 al 0.08 otro tipo	4312.0.02 alqu. equipo demolición 7710.2.01 alqu. vehículos pesados 7730.0.01 al 0.08 alquiler otro tipo
306	Taller de maquinaria industrial, equipo pesado, refrigeración, cocinas, lavadores y similares	3312.0.01 al 3312. 0.08 maquinaria 3313.0.01 al 0.05equipo electrónico pesado 3314.0 todas equipo eléctrico pesado	9522.0.01 lavadoras, cocinas y similares
307	Depósito y venta de materiales para la construcción	4663.0 (todas)	4662.0.04 al 4662.0.06
	<b>ACTIVIDADES</b>	<b>CODIGO CIU 4</b>	
308	Importación, venta y distribución al por mayor de productos y artículos en general.	4620.0 (todas) materia prima agrop. 4630.1 (todas) carnes 4630.2.01 pescados y mariscos 4630.3.01 vegetales 4630.9 (todas) otros alimentos 4641.1 (todas) textiles	4649.3 (todas) juguetes y deportivos 4649.9 (todas) enseres domésticos 4651.0 (todas) equipo cómputo 4652.0.02 al 4652.0.04 electrónicos 4653.0.02 suministros



		4641.2.01 calzado 4649.1(todas) artículos domésticos 4649.2 (todas excepto 4649.2.01) productos farmacéuticos	agropec. 4653.0.03 empaques plásticos 4659.0.09 al 4659.0.013 otros equipos 4661.0.07 al 4661.0.11 4669.1 (todas) fertilizantes, agroquímicos 4690.0 (todas) artículos de tienda y bazar
309	Venta de repuestos de maquinaria pesada	4659.0.14	
310	Venta y distribución de licor al por mayor	4630.4 (todas) licores, bebidas y tabaco	
311	Taller de enderezado y pintura	4520.0.02	
312	Taller automotriz (mecánico, muflas, baterías, frenos, fibras, embrague, electromecánico)	4520.0.03	
313	Taller de autodecoración	4520.0.04	
314	Lavado de vehículos (lavacar)	4520.0.06	
315	Estación de Servicio y Gasolinera	4730.0.01	
316	Lubricentro, cambio de llantas	4520.0.05	
317	Motel	5510.1.01	
318	Club nocturno, cabaret	5630.0.01	
319	Salón de baile, discoteque	5630.0.02	
320	sala de masajes	9609.0.01	
321	venta de repuestos para vehículos	4530.0.04	
322	Alquiler de menaje, enseres domésticos, toldos y similares	7721.0 (todas) equipo recreativo y deportivo	7729.0 (todas) enseres domésticos 7730.0.10 al 7730.0.14 equipo y bienes tangibles
323	Venta al por menor de agroquímicos	4773.0.05	
324	Venta al por menor de artículos médicos y ortopédicos	4772.0.01 artículos médicos	4772.0.02 artículos ortopédicos
325	Venta de vehículos livianos y motos	4510.0.02 vehículos	4540.0.01 motos
326	Alquiler de vehículos (rent a car)	7710.0.02	
327	Litografía e Imprenta	1811.0.01 imprenta,	1812.0 (todas) artes gráficas

		litografía	
328	Serigrafía	1313.0.05 en textiles	1811.0.02
329	Tapicería	9524.0.01	
330	Bar, cantina, taberna.	5630.0.03	
331	Centro de acopio para reciclaje	3811.0.06	
332	Sala de eventos	9329.0.01	
333	Droguería	4649.2.01	
334	Agencia de seguridad	8010.0.01 al 8010.0.04	
	<b>ACTIVIDADES</b>	<b>CÓDIGO CIU 4</b>	
335	Mercado y Supermercado	4711.1.01	4711.1.02 (con carnicería)
336	Laboratorio de radiología, patología y disección de cadáveres.	8690.1.01 patología 8690.1.02 radiología	8690.03 disección de cadáveres
337	Crematorio	9603.0.02	
338	Venta de repuesto de motos	4540.0.02	
339	Venta al por menor de muebles	4759.0.01 domésticos	4759.0.02 oficina
340	Venta al por menor de electrodomésticos	4759.0.03	
341	Venta al por menor de artículos varios en tiendas no especializadas.	4719.1.01 4719.1.02	4719.9.01
342	Venta de comida preparada y Servicio Express	5621.0 todas	
343	Licorera (venta al por menor)	4722.0.01	
344	Venta al por menor de bicicletas y reparación (Ciclo).	4763.0.02 venta	9529.0.01 reparación
345	Venta de gas doméstico	4773.0.19	
346	Venta al por menor de artículos deportivos	4763.0.01	
347	Venta al por menor de equipo de cómputo y oficina	4741.0.01	4741.0.02
348	Ferretería	4752.1.01	
349	Cerrajería	9529.0.05	
350	Alquiler y/o venta de equipo audiovisual	7730.0.09 alquiler	4742.0.01 venta
351	Funeraria, capilla de velación.	9603.0.03 funeraria	9603.0.04 capilla
352	Laboratorio clínico microbiología y químico	8690.1.04	

353	Hotel, Pensión y similares	5510.1.02 hotel 5510.1.03 hostel	5510.2 (todas) 5510.9 (todas)
354	Taller de reparación de equipo de cómputo	9511.0.01	
355	Taller de reparación de electrodomésticos menores	9522.0.04	
356	Taller de reparación de aparatos electrónicos de audio y video de uso doméstico.	9521.0 (todas)	
357	Pool, Billar,	9311.0.06	
358	Academia de deporte (karate, kung fu, yoga , natación y similares)	8541.0 (todas)	
359	Instituto y Academia de enseñanza	8542.0 (todas) educación cultural 8522.0.03 al 8522.0.08	8549.0 (todas) otros tipos de enseñanza
360	Agencia de modelaje	7810.0.01	
361	Agencia publicitaria	7310.0.01	
362	Parqueo público y privado	5221.2.08 público	5221.2.09 privado
	<b>ACTIVIDADES</b>	<b>CÓDIGO CIU 4</b>	
363	Oficinas de Seguros	6511.0.01 ofic. Seguros de vida 6512.0.01 ofic. seguros generales	6622.0.01 agentes y corredores
364	Actividades de software, tecnologías de la información, programación, servicio de redes y otras	6201.0.01 6202.0.01	6311.0.01 6312.0.01
365	Sala de videojuegos y juegos electrónicos	9329.0.03	
366	Sede diplomática	9900.0.01	
367	Banco, cooperativa de ahorro y préstamos, financieras.	6419.0.01 banco estatal 6419.0.02 banco extraterritorial 6419.0.03 banco privado	6419.0.04 cooperat., financieras, cajas de ahorro y préstamo 6419.0.05 financiera
368	Oficina administrativa gubernamental	8411.0.01	

369	Oficinas de organizaciones o asociaciones	9411.0.01 organiz. y asociac. empresariales (cámaras) 9412.0.02 organizac., asociac. y colegios profesionales,	9420 oficinas de asociaciones sindicales 9492.0.01 organizaciones y partidos políticos 9499.0.01 oficinas de otras asociaciones
370	Infraestructura de Telecomunicación (14)	6110.0.01 infraestructura alámbrica	6110.0.01 infraestructura inalámbrica
371	Venta de pescado, mariscos al por menor	4721.3.01 pescadería y marisquería	
372	Venta al por menor de ropa y accesorios en tienda, boutique y similares.	4771.1.01 prendas de vestir	4771.1.03 accesorios de vestir
373	Venta al por menor de libros, revistas, artículos de papelería y escolares.	4761.0.01 librería	
374	Venta al por menor de suministros de oficina.	4761.0.05	
375	Venta al por menor de zapatos	4771.2.01 zapatería	
376	Venta al por menor de artesanía, souvenir	4773.0.17	
377	Clínica veterinaria y venta de mascotas, acuario, peluquería de mascotas	7500.0.01 veterinaria 4773.0.06 acuario	4773.0.08 venta de mascotas 9609.0.01 peluquería canina
378	Óptica	4773.0.10	
379	Gimnasio de acondicionamiento físico.	9311.0.05	
380	Cancha de futbol 5 y similares	9311.0.06 pool y billar 9611.0.07 cancha futbol salón 5 9611.0.08 sala de spinning	9311.0.09 salón de boliche 9311.0.010 salón de ping pong
381	Galería de arte	4773.0.18	
382	Lavandería	9601.0.01	
383	Restaurante y similares	5610.0.01 restaurante 5610.0.02 marisquería	5610.0.03 pizzería y similares
	<b>ACTIVIDADES</b>	<b>CODIGO CIU 4</b>	

384	Oficina administrativa y de servicios varios	8211.0.01 servicios administrativos 6810.0.01 empresa inmobiliaria 6820.0.01 agentes inmobiliarios 6910.0.01 bufetes, consultorios jurídicos 6920.0.01 contaduría 7010.0.01 oficinas centrales principales 7020.0.01 consultoría en gestión empresarial	7110.0.01 arquitectura, ingenierías y conexas 4100.0.01 empr const. edificios 4210.0.01 empr. const. vías 4220.1.01 empr. const. obras de agua 4220.1.02 empr. cont. obras drenaje y riego 4220.2.01 empr. const. obras gen. y cond. energía eléctrica 4290.0.01 empr. const. otras obras de ingeniería
385	Oficina unipersonal de profesionales liberales	6910.0.02 abogado 6920.0.02 contaduría	7110.0.02 arquitectura, ingenierías y conexas 7490.0.01 otras profesiones.
401	Pulpería	4711.3.01	4711.3.02 (con carnicería)
402	Sastrería y similares	1410.9.02 sastrería 1410.9.03 taller de costura	9529.0.02 reparación
403	Verdulería	4721.4.01	
404	Reparación de calzado	9523.0.01	
405	Bazar	4719.9.02	
406	Soda	5610.0.06 soda o cafetería 5610.0.07 pupusera	5610.0.08 taquería 5629.0.01 sodas en concesión
407	Peluquería, salón de belleza, barbería	9602.0.03 salón de belleza, peluquería	9602.0.04 barbería
408	Mini super, Abastecedor	4711.2.01	4711.2.02 con carnicería
409	Farmacia	4772.0.03 farmacia	4772.0.04 macrobiótica
410	Carnicería	4721.1.01 carnicería	4721.2.01 pollo y otras aves
411	Panadería, repostería	4721.9.01	
412	Floristería	4773.0.27	
413	Centro de Alquiler del Servicio de Internet	6190.1.01 café internet	
414	Centro de fotocopiado y empaste	8219.0.04	
415	Centro de alquiler y venta de videos (películas).	7722.0.01 alquiler	4762.0.02 venta
501	Cementerio	9603.0.01	
502	Hospital	8610.0.01	
503	Clínica de Servicios Médicos (con hospitalización)	8610.0.02	
504	Centro de Salud, Ebais y centros de nutrición	8620.1.09 centro de salud 8620.1.10 Ebais	8890.0.01 centro de nutrición

505	Clínica de Servicios Médicos, consultorio médico y conexos (sin hospitalización)	8620.1.01 al 8620.1.08 médicas 8620.2 (todas) odontológicas	8690.9 conexas (todas)
506	Museo, Teatro	9000.0.01 teatro	9102.0.01 museo
507	Biblioteca	9101.0.06 biblioteca pública 9101.0.07 biblioteca móvil	9101.0.08 sala de lectura
	<b>ACTIVIDADES</b>	<b>CODIGO CIU 4</b>	
508	Centro Universitario	8530.0.01	
509	Centro de Enseñanza Secundaria, técnico y académico	8521.0 (todas)	8522.0.01 colegio vocacional
510	Centro de Enseñanza Primaria	8510.0.01 general	8510.0.02 enseñanza especial
511	Centro diurno, asilo, albergue para ancianos	8810.0.01 sin alojamiento	8730..0.01 con alojamiento Condicionante 13 de anexo 1
512	Iglesia	9491.0.01 a la 9491.0.03	
513	Juzgado, Alcaldía	8423.0.04 alcaldía	8423.0.05 juzgado
514	Correo	5310.0.01	
515	Estación de Bomberos	8423.0.06	
516	Estación de Policía	8423.0.03	
517	Cruz Roja	8690..9.01	8690..9.02
518	Agencia Bancaria estatal	6419.0.06	
519	Enseñanza preescolar (Kinder y prekinder)	8510.0.03 kinder	8510.0.04 prekinder
520	Guardería Infantil	8890.0.07	
521	Salón Comunal	9329.0.02	
522	Instalación Recreativa Comunal	9321.0.01	
523	Instalación Deportiva Comunal	9311.0.04	
524	Zona Verde, Plaza, Parque	9103.0.01	
601	Vivienda		

**REGLAMENTO N° 3:**

# REGLAMENTO DE ESPACIOS PUBLICOS, VIALIDAD Y TRANSPORTE

## CAPITULO I GENERALIDADES

Artículo 1. Fundamento. El presente Reglamento es el conjunto de parámetros y normas para la ordenación y operatividad de los sistemas de vialidad y tránsito en general, del Cantón de San José, siendo además, el principal instrumento legal y herramienta técnica de la COMISION MIXTA, conformada por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y la Municipalidad de San José, denominada Comisión Mixta MOPT- MSJ, que es Órgano Técnico de Coordinación para la formulación e implementación de propuestas sobre vialidad y tránsito para el Cantón de San José, según acuerdo Municipal #17 del 15 de marzo de 1999 y *el artículo 5 del Reglamento de Disposiciones Generales de estos RDU*.

Artículo 2. Deslinde de las Competencias. Los caminos públicos según su función se clasificarán en Red Vial Nacional y Red Vial Cantonal. Corresponde al MOPT, en acuerdo con la MSJ, definir la Red Vial Nacional, según los requisitos del artículo 3 de la Ley General de Caminos Públicos.

Los retiros sobre las Vías Nacionales serán determinados por el MOPT; los que corresponden a Vías Locales, los definirá la Municipalidad, según el Mapa de Retiros *de los RDU*.

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

Artículo 3. Objetivos. Este Reglamento busca establecer un adecuado sistema vial para asegurar la funcionalidad de la ciudad, en estrecha coordinación con el MOPT. Se pretende, fundamentalmente, encausar los flujos motorizados, de acuerdo a las necesidades de viajes y así reducir las molestias a los residentes de los barrios. Los objetivos específicos de reglamentar la vialidad y el transporte son:

- a) Lograr una relación directa entre el sistema vial y los diferentes usos del suelo, establecidos en el Reglamento de Zonificación del Uso de Suelo *de los RDU* para mejorar la movilidad en cada una de las zonas de la ciudad.
- b) Lograr un sistema de desplazamientos integrado, eficiente y acorde con los intereses de todos los usuarios del espacio público: peatones, transporte público, transporte privado, transporte no motorizado (bicicleta) y otros.
- c) ***Mejorar la interacción entre centros poblados y sistemas urbanos para fortalecer su complementación y sus vínculos de desarrollo.***
- d) ***Propiciar una jerarquía vial, con base en parámetros tanto de ingeniería de tránsito, como urbanísticos; que permita establecer mejoras en el uso del suelo, sobre la base del***

- crecimiento poblacional y las actividades de desarrollo*, para lograr una mayor eficiencia del sistema.
- e) *Mejorar el acceso de la población a los centros localizadores de actividades de desarrollo y servicios públicos.*
  - f) *Mejorar la conexión entre las diferentes zonas del cantón y el resto de la Gran Área Metropolitana.*

Artículo 4. Vías Nacionales. De acuerdo con la Ley de Tránsito, éstas se categorizan de la siguiente forma:

- 4.1. Primarias. Son aquellas que interconectan las principales carreteras nacionales dentro del Gran Área Metropolitana y sirven de enlace principalmente, entre los centros urbanos (cabeceras cantónales principales), aeropuertos, zonas industriales, comerciales y recreativas de importancia nacional.
- 4.2. Secundarias. Son aquellas que sirven de enlace entre los principales centros urbanos del Área Metropolitana, no servidos por las vías primarias.
- 4.3. 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).
- 4.4. 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, de conformidad con el artículo 3 de la Ley General de Caminos Públicos. La red de rutas de travesía se establece, para hacer más expedito el tránsito en el centro de la ciudad, de norte a sur y de este a oeste.

Artículo 5. Vías Locales. *Las vías públicas cantonales* se categorizan de la siguiente forma:

- 5.1. Primarias. Son aquellas vías que sirven para canalizar el tránsito entre los distritos, de acuerdo al Mapa de Vialidad.
- 5.2. Secundarias. Son aquellas vías que sirven para canalizar los flujos de tráfico de los barrios, hacia las vías de rango superior, de acuerdo con el Mapa de Vialidad. Estas vías, junto a las vías de rango superior, descritas anteriormente, conforman la macro trama que estructura al Cantón.
- 5.3. Terciarias. Son aquellas que atienden los movimientos vehiculares dentro de los barrios. Son de continuidad limitada y de tránsito restringido.

Artículo 6: Vías para usos especiales. Son aquellas cuya función es definida por diseños especiales, preferentemente peatonales o de transporte público, así como vías con zonas para carga y descarga, estacionamiento o parquímetros y ciclovías.

- 6.1. Vías peatonales. Son aquellas que están diseñadas exclusiva o preferiblemente para el uso peatonal. En el cantón de San José se cuenta fundamentalmente con *dos* tipos de vías peatonales:

- 1) Paseo peatonal: Corresponde al eje masivo de peatones y su función principal es optimizar el tiempo de recorrido entre puntos específicos de la ciudad. *Los paseos*



*peatonales, según su ubicación, se indican en la nomenclatura vial como calles o avenidas.*

- 2) Alamedas residenciales: Son aquellas vías públicas de tránsito exclusivamente peatonal. En casos determinados, pueden transformarse en vías terciarias, cumpliendo con los requisitos del artículo 9.6 de este Reglamento. *Las alamedas están indicadas en la nomenclatura vial con la denominación de calles.*

6.2. Vías para transporte público. Son aquellas reservadas para el tránsito exclusivo o preferente de transporte público.

6.3 Zonas para estacionamiento bajo cobro. La Municipalidad de San José podrá determinar zonas en las que se permita usar parte de la calzada para estacionamiento, estos sitios serán definidos por las *dependencias técnicas competentes de la* Municipalidad de San José, con la aprobación formal de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito del MOPT. La normativa para las regulaciones de estos espacios se encuentra en el Título IV del presente Reglamento.

6.4 Vías de uso mixto: Son aquellas vías que por sus características de funcionalidad, sirven para los desplazamientos peatonales combinados con otro tipo de uso, tales como transporte público, zonas asignadas para carga y descarga, estacionamiento y parquímetros.

6.5. Vías para transporte de carga de materiales peligrosos: Son aquellas vías establecidas por la Dirección de Ingeniería de Tránsito y el Decreto No. 24715-S-MINAE-MOPT-MEIC "Reglamento para el transporte terrestre de productos peligrosos".

*Artículo 7°-. Nomenclatura Vial. De acuerdo con la nomenclatura vial, además de la anterior clasificación de vías por jerarquía funcional y de administración, las mismas se distinguen como: avenidas, calles, diagonales, transversales y plazas (Decreto N° 32793-MP-MOPT del 05 de diciembre del 2005).*

## **CAPÍTULO II**

### **OCUPACIÓN Y OBRAS EN EL ESPACIO PÚBLICO**

*Artículo 8°-. Ocupación del espacio público. En las vías, parques y plazas de su administración, la MSJ podrá otorgar permisos temporales y revocables, vía Acuerdo del Concejo Municipal, para aprovecharlas con determinados fines, incluyendo privados y de lucro, tipo cafeterías, floristerías, casetas, servicios bancarios, servicios sanitarios y mobiliario urbano. La decisión para este tipo de autorizaciones debe respaldarse en programas integrales de renovación y embellecimiento de la ciudad. La Municipalidad de San José podrá otorgar permisos temporales y revocables de ocupación en precario para la extensión del comercio hacia el espacio público peatonal; vía acuerdo del Concejo Municipal contando de previo con informe de justificación y estudio de viabilidad técnica de la dependencia competente, (excepto en el Paseo Peatonal Avenida Central).*

*8.1. Se permite la extensión de comercio a vía pública exclusivamente para locales que cuenten con declaratoria de interés turístico y /o kioscos comerciales edificados por la*

*Municipalidad que se dediquen como actividad principal al expendio de comidas, cafeterías, floristerías, servicios bancarios, servicios sanitarios, así como cualquier otro tipo de actividad que por oportunidad y conveniencia de la Administración fortalezca programas de renovación y embellecimiento de la ciudad acorde al desarrollo social y económico del cantón, debiendo existir de previo a su autorización justificación técnica y jurídica de viabilidad.*

*8.2. No se otorgarán permisos a locales comerciales esquineros por tratarse de intersecciones de tránsito peatonal y vehicular.*

*8.3. Deberá dejarse un retiro no menor a 10 metros de la intersección de las líneas de la propiedad esquinera.*

*8.4. La franja de ocupación no podrá ser mayor a 3.35 metros de ancho.*

*8.5. El espacio efectivo transitable del paseo peatonal no podrá verse reducido a una medida inferior a 5 metros de ancho.*

*8.6. De colocarse mobiliario en el espacio público el mismo no deberá ser fijado al piso, utilizando materiales aptos para la intemperie que sean acordes con la estética, ornato y decoración del paseo peatonal.*

*8.7. No se autorizará la instalación o permanencia de ventas estacionarias ni ambulantes en el paseo peatonal de ningún tipo. No se otorgarán permisos a locales y establecimientos ubicados con frente a locales con zonas ya adjudicadas ya anteriormente para este propósito.*

*8.8. Todo permiso o autorización de uso del espacio público conlleva un monto a pagar trimestralmente por adelantado en razón de la ocupación del espacio público concesionado, el cual se calcula aplicando la fórmula contenida en el numeral 9 de este capítulo.*

*8.9. No se permitirá edificar ninguna estructura fija tendiente a cerrar o individualizar de cualquier forma el área pública, aún cuando exista permiso de uso del espacio público.*

*8.10. En caso de incumplimiento de pago o de las disposiciones establecidas en el presente reglamento se rescindirá el permiso de ocupación vía acuerdo municipal, una vez cumplido el debido proceso.*

Artículo 9. Pago por ocupación del espacio público. Toda autorización de uso de espacio público conlleva el pago por su ocupación, el cual se calcula de la siguiente manera:

Rm=  $A * V * IPC$ , donde:

## 12

Rm = renta mensual

A = área concesionada en metros cuadrados

V = valor del metro cuadrado del área a utilizar, de acuerdo a los datos del sistema municipal de bienes inmuebles.

***IPC = índice de precios al consumidor***

Dicho pago se realizará mensualmente por adelantado. En caso de incumplimiento se rescindiré el permiso de ocupación.

Artículo 10. Obras en el espacio público. Las siguientes disposiciones regulan la construcción de obras en el espacio público para fines de interés común, tales como: aceras, casetillas y postes de seguridad, vallas, verjas y cercas, arborización de las calles, mobiliario urbano, transformación de las alamedas existentes en vías vehiculares, ruptura de pavimento, instalaciones provisionales, canoas y bajantes.

10.1. Aceras, cercas, canoas y bajantes. Es obligación del propietario construir aceras o reconstruir las existentes frente a sus predios, así como cercar los lotes baldíos e instalar y mantener en buen estado las canoas y bajantes del inmueble, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75 y 76 del Código Municipal, y según lo establecido en el reglamento respectivo dictado por la MSJ "Reglamento de procedimientos para el mejoramiento de fachadas y el cobro por construcción de obras y servicios realizados por la municipalidad, como consecuencia de la omisión de los deberes de los propietarios o poseedores de inmuebles ubicados en el cantón central de San José" publicado en La Gaceta No. 225 Alcance No. 46 del 21 de noviembre del 2003.

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

- a) Materiales: Se permite únicamente el concreto, chorreado o prefabricado, con un acabado antideslizante.
- b) Pendiente: la pendiente transversal no podrá ser mayor del 3% ni menor del 2%, la pendiente longitudinal será igual a la pendiente de la calzada y no se permiten gradas.
- c) Acceso vehicular a los predios: Este debe salvarse con rampas, ocupando la franja de acera de hasta 0.50 m. de ancho, medido desde el borde del cordón de caño. Los desniveles que se generan en los costados de éstas, también deberán resolverse con rampas de pendiente no mayor a un 30% de la que tiene la acera. En sitios donde el nivel de acera y calzada generen dificultad para lograr el acceso a los predios, podrán colocarse rejillas metálicas que no obstruyan la escorrentía, y deberán ser removibles o abatibles para facilitar la limpieza y mantenimiento del cordón de caño.

El propietario debe asegurar el parqueo de los vehículos dentro de los límites de su predio y no obstaculizar el paso de los peatones por la acera. ***Tampoco podrá modificarse el cordón de caño o la acera con rampas de acceso al público.*** Caso contrario, se aplicará la multa que establece el artículo 76 del Código Municipal.

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

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

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

10.2 Elementos de seguridad. La MSJ podrá autorizar la instalación de casetillas para guardas y postes de seguridad en aceras, áreas de parque y franjas verdes; ***plumas, agujas de seguridad o similares en vías públicas, de circuito cerrado o calles sin salida, lo anterior con base al procedimiento establecido en la Ley 8892 y su respectivo Reglamento. La solicitud deberá realizarse ante la dependencia encargada de otorgar los permisos de construcción.***

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

- a) El paso libre entre la línea de propiedad y el elemento a instalar no puede ser menor de 1.20 m. (Equivalente de ancho de acera mínimo óptimo según ley 7600).
- b) En las esquinas debe respetarse una distancia libre de ocho metros en ambas direcciones, espacio en el cual no se permite la instalación de ningún elemento.
- c) La alineación del mobiliario o arborización deberá concentrarse siempre del mismo lado de la acera, especialmente sobre zona verde o su equivalente en 0.50m desde el

cordón de caño, dejando libre de obstáculos y continuo el ancho de la acera o ancho no inferior a 1.20m.

- d) La arborización será únicamente la que permita el *plan* de “Arborización Urbana”(PLANARBO) a cargo de la Sección de Conservación de Parques y Áreas Verdes de la MSJ, la cual indicará las especies nativas a fomentar en las zonas verdes o aceras del cantón que lo permitan, y dará el mantenimiento respectivo al *plan*. Para remover un árbol o notificar la necesidad de poda u otro, deberá solicitarse la autorización a la misma dependencia.

10.4 Rotura de pavimento. La rotura de pavimento en la vía pública local para la ejecución de obras públicas o privadas requiere licencia de la MSJ, la cual fijará, en cada caso, las condiciones bajo las cuales la concede. El solicitante de la licencia de rotura en las calles locales estará obligado a ejecutar la reparación correspondiente y para garantizarlo deberá depositar, en la Tesorería de la MSJ, el valor correspondiente a la reparación, de acuerdo con los artículos III.8 y IV.16 del Reglamento de Construcciones, y el 12 de la Ley de Construcciones. Todo trabajo deberá ser realizado según las normas de prevención contenidas en las Normas para la Colocación de Dispositivos de Seguridad para Protección de Obras (Decreto Ejecutivo N° 26041-MOPT.)

10.5. Instalaciones provisionales, materiales y escombros en la vía. Para colocar estructuras de cualquier tipo, depositar los materiales de construcción y escombros o hacer instalaciones de carácter provisional en las vías públicas de administración municipal, es obligatorio obtener la autorización de la MSJ. Para autorizaciones en vías nacionales, dicha aprobación debe contar de previo con el Visto Bueno de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito del MOPT. Todo trabajo deberá ser realizado de acuerdo con las “Normas para la colocación de Dispositivos de Seguridad para Protección de Obras” (Decreto Ejecutivo N° 26041-MOPT).

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

10.6. Transformación de las alamedas existentes en vías vehiculares. Las alamedas son vías o calles públicas diseñadas para el uso peatonal, sin embargo, la MSJ, mediante Acuerdo Municipal y previo dictamen del Consejo Técnico de la Gerencia de Gestión Municipal, podrá autorizar el rediseño y reconstrucción de alamedas, de peatonal a uso vehicular, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

#### 10.6.1. Requisitos:

- a) Deberán las alamedas tener un ancho igual o mayor a 6m. El diseño de la calle deberá prever aceras a ambos lados, con un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (**1,20 m**) y la parte central se destinará para el tránsito vehicular.
- b) Debe existir conexión a calles vehiculares en ambos extremos de la vía o contar con la posibilidad de construir un dispositivo para el viraje, sea en forma de martillo o rotonda, ésta última con un diámetro mínimo de 12 metros. En cualquier caso, la

transformación de estas vías responderá a la necesidad de permitir el acceso del vehículo a las propiedades, por lo que no se permite el estacionamiento en la vía pública.

- c) Acta autenticada por un Notario Público, donde se exponga el consentimiento para la transformación de la alameda, de al menos el 75% de los propietarios con frente a la misma.
- d) Presentación de planos de lo existente mediante una planta y un corte, donde se aprecie diseño e infraestructura hidráulica y eléctrica.
- e) Presentación de los planos de la calle propuesta, planta y corte (firmados por un profesional responsable del proyecto).
- f) Presentación de planos catastrados y visados, de cada una de las propiedades con frente a la alameda.
- g) Informe registral de cada una de las propiedades.

El permiso para una transformación de este tipo estará exento del cobro, por tratarse de mejoras a la propiedad municipal y destinarse al uso público. Las normas de diseño de calle serán las establecidas en el Reglamento de Construcciones, el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones y **la normativa ambiental vigente**.

### CAPÍTULO III ESTACIONAMIENTOS

Artículo 11. Tipos. Se distinguen tres tipos de estacionamientos: públicos, privados y espacios de parquímetros municipales, los cuales se rigen por los siguientes lineamientos:

11.1. Estacionamientos públicos: Son aquellos estacionamientos en propiedad privada, que ofrece servicios de aparcamiento a todo público, como actividad lucrativa. Para su funcionamiento es necesario la patente municipal, que estará condicionada a la aprobación previa de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito del MOPT.

***Cada zona de estacionamiento deberá estar demarcada y numerada, sus dimensiones son las establecidas por el Dirección General de Ingeniería de Tránsito del MOPT.***

***Si se utiliza un sistema robotizado de aparcamiento, la Municipalidad analizará cada caso en particular para su aprobación.***

***11.1.1 Normas especiales: Los estacionamientos en esta zona deberán cumplir con las siguientes condiciones:***

- a) Para la Zona de Regeneración y Repoblamiento de San José (cuatro distritos centrales), el acceso no podrá ubicarse a menos de 8 metros del eje de las esquinas.***
- b) No se permitirá este tipo de estacionamiento en propiedades con frente a las vías peatonales existentes o propuestas por los RDU, o en las rutas de***

***travesía que se reflejan en los Mapas de Zonas de Control Especial y Edificaciones Patrimoniales y de Vialidad y Espacios Públicos.***

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

11.2.1. Número de espacios de estacionamientos privados: Cada actividad requiere de determinado número de espacios destinados a estacionamiento, el cual depende del tipo de actividad y su ubicación, según los siguientes parámetros (***ver Tablas 1 y 2 de parámetros adelante***):

- a) Para todo el cantón de San José, con excepción de los 4 distritos centrales, la cantidad mínima de espacios destinados al estacionamiento privado se definen en la Tabla 1 adjunta.
- b) Para los 4 distritos centrales con excepción del casco antiguo, la cantidad mínima de espacios destinados al estacionamiento privado se definen en la Tabla 2 adjunta. Para construcciones con menos de 500m<sup>2</sup> de uso útil no se exigirá el requisito sobre espacios de estacionamiento. Este incentivo no se aplica en las Zonas Residenciales ni Zonas Mixtas Residenciales – Comerciales.
- c) Dentro de la zona delimitada ***por las rutas de travesía: calles 12 y 11, avenidas 9 y 10***, no será requisito contar con espacios de estacionamiento para cualquier desarrollo constructivo.
- d) ***No se permitirá este tipo de estacionamiento en propiedades con frente a las vías peatonales existentes o propuestas por los RDU.***

TABLA 1  
NÚMERO DE ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS  
(Para los distritos periféricos).

Vivienda	A criterio del desarrollador
Salud	
Hospitales	1 por cada 75 m <sup>2</sup>
Consultorios médicos	1 por cada 40 m <sup>2</sup>
Laboratorios médicos	1 por cada 40 m <sup>2</sup>
Educación	
Preescolar – Primaria	1 por cada 100m <sup>2</sup>
Secundaria	1 por cada 100m <sup>2</sup>
Universidades	1 por cada 30m <sup>2</sup>
Deportivos	
Deportivo	1 por cada 75m <sup>2</sup>
Deportivo con graderías	1 por cada 40 m <sup>2</sup>
Sitios de reunión pública	
Espectáculos públicos	1 por cada 30 m <sup>2</sup>
Cultos	1 por cada 30 m <sup>2</sup>
Comercio y servicios	
Comercio menor a 50 m <sup>2</sup>	A criterio del desarrollador
Comercio mayor a 50 m <sup>2</sup>	1 por cada 50 m <sup>2</sup>
Oficinas menor o igual 50m <sup>2</sup>	1 mínimo
<b>Oficinas mayor a 50m<sup>2</sup></b>	1 por cada 50 m <sup>2</sup>
Hoteles	1 por cada 75 m <sup>2</sup>
Bares	1 por cada 20 m <sup>2</sup>
Industria	1 por cada 100 m <sup>2</sup>

Para el cálculo del área de parqueos se excluyen las áreas de servicios: sanitarios, casetas de control, pasillos, y áreas verdes, escaleras, ascensores, vestíbulos, y el área misma de parqueo.



**TABLA 2**  
**NÚMERO DE ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS**  
(Dentro de los 4 distritos centrales con excepción del Casco Antiguo).

Vivienda	A criterio del desarrollador
Salud	
Hospitales	1 por cada 100m <sup>2</sup>
Consultorios médicos	1 por cada 60 m <sup>2</sup>
Laboratorios médicos	1 por cada 60 m <sup>2</sup>
Educación	
Preescolar – Primaria	1 por cada 200m <sup>2</sup>
Secundaria	1 por cada 200m <sup>2</sup>
Universidades	1 por cada 40m <sup>2</sup>
Deportivos	
Deportivo	1 por cada 100m <sup>2</sup>
Deportivo con graderías	1 por cada 60 m <sup>2</sup>
Sitios de reunión pública	
Espectáculos públicos	1 por cada 60 m <sup>2</sup>
Cultos	1 por cada 60 m <sup>2</sup>
Comercio y servicios	
Comercio menor a 50 m <sup>2</sup>	A criterio del desarrollador
Comercio mayor a 50 m <sup>2</sup>	1 por cada 100 m <sup>2</sup>
Oficinas	1 por cada 60 m <sup>2</sup>
Hoteles	1 por cada 150 m <sup>2</sup>
Bares	1 por cada 40 m <sup>2</sup>
Industria	1 por cada 200 m <sup>2</sup>
Para construcciones con menos de 500m <sup>2</sup> de uso útil no se exigirá el requisito sobre espacios de estacionamiento. Este incentivo no se aplica en las Zonas Residenciales ni Zonas Mixtas Residenciales – Comerciales.	

11.2.2. Normas de diseño para estacionamientos privados:

- a. No se permiten accesos a estacionamientos a menos de ocho metros (8m) de la esquina más cercana.

- b. Para la construcción de espacios de estacionamiento frontales al inmueble, se permitirá usar como máximo dos tercios (2/3) del frente del lote, manteniendo el resto como zona verde. El retiro de la línea de construcción con este objetivo no puede ser menor a 5.5 m. de la línea de propiedad. Dicho acceso se resolverá por medio de una única rampa sobre la acera con un ancho máximo de 5,0 m (cinco metros). Para estos casos aplica la prohibición indicada en el **artículo 11.1.1.b** de este reglamento.
- c. *Cada zona de estacionamiento deberá estar demarcada y numerada, sus dimensiones serán las que define el MOPT. Si se utiliza un sistema robotizado de aparcamiento, se analizará cada caso en particular para su aprobación con dimensiones distintas a las señaladas.*
- d. En caso de remodelación, o cambio de jardines a estacionamientos, se deberá solicitar el permiso municipal de construcción correspondiente.
- e. Debe marcarse claramente la separación entre los espacios de estacionamiento y la acera, con una línea pintada **de color blanco** en el pavimento.
- f. Deben contar con visto bueno del MOPT.

**11.2.3. Espacios de parqueo utilizados en predios distintos. Se permitirá suplir la necesidad de espacios de parqueos en un predio distinto al local en donde se desarrollará la actividad comercial, cuando el inmueble ya se encuentre edificado y carezca de área suficiente para instalar los espacios de parqueo que se exigen en el artículo 11.2.1 de este Reglamento, según la zona y actividad, para lo cual, el interesado deberá brindar la solución de los espacios exigidos ya sea mediante la utilización de espacio privado, o bien de espacios en estacionamientos públicos, cumpliendo con las siguientes condiciones:**

- a) *Un único contrato de arrendamiento vigente (debidamente autenticado y en caso de personas jurídicas aportar la respectiva personería), que demuestre la existencia y alquiler de los espacios de estacionamiento requeridos para la actividad según lo establezcan los RDU.*
- b) *En caso de utilizar un parqueo público, este deberá contar con la respectiva patente comercial.*
- c) *Los espacios de parqueo que se suplen, sea en un parqueo público, privado o en un predio propiedad del interesado, deben estar ubicados a una distancia no mayor a 200 metros de la entrada del local comercial solicitante.*
- d) *En caso de que la solución de espacios de parqueo se dé en un predio propiedad del solicitante o dueño de la propiedad donde se desarrollará la actividad comercial, y no tenga patente comercial, deberá aportar certificación del Registro de la Propiedad y copia del Plano Catastrado debidamente Visado.*
- e) *Croquis del sitio donde estarán ubicados los espacios de estacionamiento, acotado, demarcado, y con indicación de las medidas exactas. Los espacios deberán cumplir con las medidas requeridas en los RDU y respetar la Ley 7600 y su Reglamento.*

- f) Los espacios de parqueo destinados complementariamente para el funcionamiento del comercio deberán estar debidamente rotulados señalando el convenio con el comercio. Deberá también existir rótulo en el comercio que señale la dirección exacta de los espacios de estacionamiento. Cada espacio debe estar debidamente rotulado a nombre del comercio a efecto de que se garantice su uso exclusivo.*
- g) El uso de los espacios de estacionamiento requeridos según el artículo 11.2.1 de este reglamento, es gratuito, por lo que no se genera obligatoriedad de patente comercial.*

***11.2.4. Control de cumplimiento: Previo a la aprobación del C.U.S. la dependencia competente para inspeccionar deberá proceder a la verificación de las condiciones y requerimientos detallados anteriormente en cuanto a estacionamientos, debiendo informar lo detectado al área encargada de autorizar Certificados de Uso de Suelo y Visados.***

***La dependencia encargada de autorizar una patente comercial bajo la existencia de un CUS Condicionado a las características estipuladas, deberá indicar en el Certificado de Patente la cantidad de parqueos con los que debe contar el establecimiento comercial.***

***El incumplimiento comprobado de estos condicionantes durante el desarrollo de la actividad, provocará la suspensión de la licencia comercial implicando la clausura del establecimiento de conformidad al numeral 53 inciso b) del Reglamento a la Ley de Patentes Municipales del Cantón Central de San José, en relación al artículo 14 ibídem, correspondiendo su fiscalización a la dependencia técnica competente.***

***10.2.5 Las edificaciones construidas con anterioridad al año 1995, en relación con los espacios de parqueo se regirán por la legislación para esa época.***

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

11.3.1 .Normas técnicas:

a) Zonificación: Para los efectos del cobro del impuesto por parquímetros, el Cantón Central de San José se divide en “zona céntrica” y “zona no céntrica”. La zona céntrica corresponde a los distritos de Carmen, Merced, Hospital, Catedral y Mata Redonda. La zona no céntrica corresponde al resto del cantón.

b) Señalización y Dimensiones: Cada zona de estacionamiento deberá estar demarcada y numerada, su longitud *o dimensiones serán las que establezca la Dirección de Ingeniería de Tránsito del MOPT.*

c) Control y Cobro: El control y cobro se realizará a través de estacionómetros, boletas, tiquetes u otro mecanismo con tecnología diferente, además, previo estudio de la MSJ, podrán arrendarse zonas bajo tarifas fijas ya sea diaria, mensual o anual.

d) Horario: Para la aplicación de esta normativa queda autorizado un horario de 7 a.m. a 7 p.m. Se exceptúan de esta regulación los días domingos y feriados por ley.

e) Tarifas: La tarifa por servicio de estacionamiento será establecida por la MSJ, y será actualizada cada año, según varíe la tasa de inflación. El procedimiento para el cobro se hará de acuerdo con las siguientes modalidades:

- La ocupación de las zonas oficiales de estacionamiento debe ser cancelada de previo, según el tiempo de permanencia en la misma, a través del mecanismo de cobro que en ese momento exista.
- La Municipalidad podrá establecer límites de tiempo de estacionamiento en las zonas que considere pertinente, y deberá hacer del conocimiento de los usuarios, tales casos por medio de avisos visiblemente ubicados.
- Cuando un conductor retire su vehículo antes de cumplirse el tiempo cancelado, renuncia de hecho al tiempo restante y no tendrá derecho a reclamación alguna.

11.3.2. Sanciones y procedimientos. De conformidad con la Ley 3580, cuando un vehículo se estacione sin hacer el pago correspondiente, se mantenga estacionado después de vencido el tiempo por el cual pagó o se estacione en zona no autorizada, el propietario incurrirá en infracción, y la multa será 10 veces el valor de la tarifa por hora. Dicha multa podrá ser cancelada dentro de las 48 horas siguientes en la tesorería municipal, en cualquier Agencia del Banco de Costa Rica o en la forma o lugar que la MSJ designe.

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

Este gravamen se anotará y cancelará mediante oficio que enviará la Tesorería Municipal al Registro Público de la Propiedad de Vehículos. La cancelación total de estas multas será requisito indispensable para retirar los derechos de circulación cada año, a los cuales se adjuntarán los comprobantes de la infracción.

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

11.4. Estacionamientos Públicos en urbanizaciones con alamedas. En las urbanizaciones en cuyo diseño urbanístico predomina el diseño de accesos mediante alamedas se permitiría la creación de estacionamientos públicos de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- a) En lotes privados. La solicitud debe acompañarse por firmas certificadas de los propietarios de los lotes de uso residencial aledaños ubicados en un radio de 100 metros medidos a partir de la entrada o salida del predio destinado a estacionamiento privado, en la que expresen su conformidad con ese uso.
- b) En lotes de propiedad municipal. ***Ante solicitud del interesado y previo dictamen emitido por el Consejo Técnico de la Gerencia de Gestión Municipal, el Concejo Municipal podrá autorizar*** el uso de espacios comunales para parqueo público al servicio de la comunidad residencial del entorno, siempre y cuando sea administrado por una Asociación Comunal debidamente registrada y medie convenio entre ésta y la Municipalidad de San José, ***en el que se establecerán las condiciones en que se autoriza tal uso.***
- c) La habilitación de estas zonas de estacionamiento, ***en*** cualquiera de las modalidades anteriores deberá cumplir con las especificaciones técnicas de señalización y funcionamiento indicadas en este reglamento y normas relacionadas.
- d) Deben contar con visto bueno del MOPT.

## **REGLAMENTO N° 4:**

### **REGLAMENTO PUBLICIDAD EXTERIOR**

#### **CAPITULO UNICO REGULACIONES**

Artículo 1°—Propósito. Regular y controlar todo lo referente a la publicidad exterior en el Cantón de San José, ubicada *en la red vial del cantón*, y en propiedad privada pero con proyección al espacio público, con el fin de lograr un mejor equilibrio entre el paisaje urbano y los mensajes publicitarios.

En lo referente a publicidad exterior sobre espacio público aplica la normativa publicada en *La Gaceta* N° 7 del lunes 12 de enero del 2004 “Rótulos ubicados sobre el Espacio Público” y “Aclaración y ampliación referentes a la reglamentación de rótulos en el Cantón de San José”, publicado en *La Gaceta* N° 142 del miércoles 21 de julio del 2004, con sus respectivos anexos gráficos.

*En red vial nacional, de conformidad con el numeral 5° del Decreto 29253-MOPT (Reglamento de los Derechos de Vía y Publicidad Exterior), la instalación, construcción, reconstrucción, exhibición y colocación de anuncios, rótulos y avisos, que se encuentren en los terrenos adyacentes al derecho de vía de la red vial nacional, se regirán por las disposiciones de ese reglamento, ante lo cual, el interesado deberá aportar al municipio una copia de la autorización emitida por el MOPT, para que la Municipalidad apruebe en definitiva la licencia de publicidad exterior cuando así corresponda de acuerdo con el numeral 29 de la Ley de Construcciones. Su fiscalización y control ordinario en estas vías será obligación del MOPT según el Decreto 29253-MOPT, lo cual no excluye a la Municipalidad de ejercer el respectivo control y ajuste en el territorio que administra cuando así lo estime correspondiente de conformidad al artículo 169 de la Constitución Política.*

Artículo 2°—Licencias. Para colocar, sustituir o remodelar: rótulos, vallas, o *pantallas publicitarias* es obligatorio obtener licencia de la MSJ *de conformidad con el artículo 29 de la Ley de Construcciones*. La estructura constructiva que *soporte las vallas, rótulos y pantallas publicitarias* deberá obtener el permiso de construcción respectivo, cumpliendo con el trámite *ordinario* del permiso de construcción. .

*Las Licencias de Publicidad se permitirán con las siguientes características:*

- a) El área total de publicidad exterior permitida por predio cubrirá las necesidades de todos los patentados del inmueble.*
- b) Los rótulos podrán colocarse en: marquesinas, precintas y toldos de protección climática (en estos tres casos sin sobrepasar su ancho); adosados a la fachada o con soporte independiente. Será factible que incorporen sistemas de iluminación.*
- c) Los rótulos adosados en cualquier parte de la fachada no podrán sobrepasar un grosor de 0.20 m.*

**d) Las vallas y pantallas publicitarias se permiten únicamente en las vías urbanas nacionales de acuerdo al Mapa de Vialidad Propuesta para el Cantón de San José, contenido en estos Reglamentos, y previo a la obtención de la Licencia Municipal, requieren contar con la aprobación del MOPT en cumplimiento al artículo 29 de la Ley de Construcciones y al Decreto N° 29253-MOPT “Reglamento de los Derechos de Vía y Publicidad Exterior”. No se permitirá su instalación en los distritos: Carmen, Merced, Hospital y Catedral.**

**2.1. Vigencia.** La licencia para la colocación de cualquier tipo de rótulo *será vigente hasta por cinco años, exceptuando los rótulos temporales. La licencia que se otorgue para la colocación de vallas y pantallas será vigente por un plazo máximo de cinco años a partir de su aprobación, sin embargo, este no podrá sobrepasar el plazo de vigencia que conste en el permiso otorgado por el MOPT.*

**2.2. Rótulos temporales.** La licencia para rótulos temporales se otorgará por un plazo máximo de seis meses. *Este tipo de rótulo, dada su naturaleza transitoria, podrá ser autorizado discrecionalmente por la Municipalidad, valorando únicamente que con su instalación no se ocasione un daño o perjuicio al entorno urbano. Se incluyen en esta clasificación, aquellos rótulos con fines propagandísticos propios de campañas políticas (estos últimos podrán instalarse seis meses antes de la fecha oficial de elecciones y deberán ser retirados un mes posterior a ésta).* -

**2.3. Dispensa de licencia para rótulo.** No será necesario tramitar licencia municipal para rótulos de hasta medio metro cuadrado inclusive, en razón de un rótulo por actividad patentada. No necesitarán licencia los rótulos *de: venta o alquiler de inmuebles, obras en construcción (por el lapso que dure el proceso constructivo), los que estén ubicados dentro de centros comerciales, uso institucional público, seguridad vial, nomenclatura urbana, información turística, placas conmemorativas, y de homenaje. Estos tipos de rótulos se encuentran sujetos al régimen de prohibiciones y sanciones dispuesto en este Reglamento.*

**2.4. Requisitos.** Para la licencia son los siguientes:

- a) Solicitud respectiva firmada por el propietario registral del inmueble y el solicitante de la licencia (debidamente lleno y autenticado).**
- b) Certificación de Personería Jurídica vigente, en caso de que el propietario sea persona jurídica.**
- c) El solicitante de la licencia debe estar al día en el pago de cuotas obrero patronales ante la CCSS o en su defecto aportar documento que acredite que no se encuentra registrado como patrono ante esa institución.**
- d) Dos copias del croquis del rótulo conteniendo su leyenda, cotas, dimensiones y sistema de iluminación, si lo incluyere; así como la ubicación exacta del rótulo en la edificación existente y el predio.**
- e) Copia del plano catastrado de la propiedad, sin reducir y sin pegas, visado por la MSJ.**
- f) Aportar alineamiento del MOPT para propiedades con frente a vías de rango nacional.**

- g) Visto Bueno *del Centro de Cultura y Patrimonio* en Inmuebles declarados por el **MCJ**, *inclusive cuando se trate de colindantes inmediatos a un inmueble declarado conforme al Mapa de Zonas de Control Especial y Edificaciones Patrimoniales.*

Artículo 3º—Prohibiciones. Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de rótulos, en las siguientes zonas, lugares y sitios:

- a) Conjuntos, edificaciones, monumentos, plazas y demás elementos, catalogados como de interés y valor histórico patrimonial, de uso no comercial, declarados oficialmente por el **MCJ**.
- b) Sitios catalogados como patrimonio natural, tales como: cerros, rocas, parques, árboles, ríos, así como en las zonas de protección de ríos, y *zonas de muy alta y alta susceptibilidad a deslizamiento.*
- c) Edificios públicos: No se permitirá en escuelas, universidades, colegios, templos, teatros, museos, gimnasios e instalaciones deportivas, la colocación de anuncios publicitarios ajenos a los productos y/o servicios que presta la institución gubernamental, incluyendo el total de su predio y perímetro.
- d) Lugares donde obstaculicen señales de tránsito o rótulos de nomenclatura: a partir de los cuales deberán distanciarse 2 metros mínimo o aquella distancia mayor necesaria, previendo que no obstruya la visibilidad de los mismos.
- e) Ubicados sobre la línea de la propiedad a una altura menor a los 2,40 m desde el nivel de acera; salvo los rótulos utilizados en vitrinas, los de información de salidas de emergencia y seguridad o para informar del acceso para personas con discapacidad, así como los adosados a ventanas.
- f) Sobre los techos de los inmuebles, salvo que presente diseño integral de la publicidad (croquis) acorde con la fachada y solamente con el mensaje relacionado con la actividad que se desarrolla en el inmueble.
- g) En fachadas a colindancia o sea tapias o paredes del inmueble proyectadas al predio colindante.
- h) *Prohíbese la instalación de cualquier tipo de rótulo colgante sobre las marquesinas. Únicamente se permitirá su instalación en forma adosada a esta en su lado frontal, cuyo grosor será de un máximo de 0.20 metros. Lo anterior aplica en el área comprendida entre avenidas 9 y 20, calles 20 y 23.*
- i) *Prohíbese la instalación de vallas y pantallas publicitarias en vías cantonales. De conformidad al Decreto 29253-MOPT su instalación será permitida únicamente en vías nacionales fuera de los distritos: Carmen, Merced, Hospital y Catedral.*
- j) *En Centros Comerciales, la publicidad en fachada se permitirá en un único espacio para refundir todos los rótulos de los establecimientos comerciales, lo anterior sin detrimento a la publicidad que se permite reflejar a lo interno del centro comercial.*
- k) **Sobre elementos arquitectónicos como:** balcones, columnas, relieves, ventanas, puertas y elementos ornamentales de la edificación, salvo que presenten diseño integral de la fachada (croquis), firmado por un arquitecto.
- l) *En elementos de alumbrado público y Telecomunicaciones.*
- m) *Que atraviesen la vía pública.*
- n) *En puentes peatonales sobre espacio público.*



Artículo 4. Áreas máximas de rótulos. Para las Zonas de Intervención que **los RDU** distinguen, se definen regulaciones específicas en lo referente a áreas máximas de rótulos y publicidad exterior como sigue:

4.1. En las Zonas de Interés Cultural y Turístico (ZICT). Cada metro lineal de frente de la propiedad da derecho a 0.2 m<sup>2</sup> de publicidad, para el predio, exceptuando sitios patrimoniales. Este derecho no podrá usarse para la instalación de ningún tipo de vallas ni **pantallas publicitarias**. En las vías nacionales dentro del ámbito de esta zona no aplica el Decreto 29253-MOPT, publicado en La Gaceta N° 25 del 05 febrero del 2001, sobre Reglamento de Derechos de Vía y Publicidad Exterior.

4.2. En la Zona de Renovación Urbana (ZRU), excluyendo la zona anterior. Cada metro lineal de frente de la propiedad da derecho a 0.3 m<sup>2</sup> de publicidad, para el predio. Este derecho no podrá usarse para la instalación de ningún tipo de vallas **ni pantallas publicitarias**. En las vías nacionales dentro del ámbito de esta zona no se aplica el Decreto 29253-MOPT, publicado en La Gaceta N° 25 del 05 febrero del 2001, sobre Reglamento de Derechos de Vía y Publicidad Exterior.

4.3. **En** Zonas de Intervención General (ZIG1), resto del cantón excluyendo las dos zonas anteriores:

a) En lotes con frentes a vías locales, cada metro lineal de frente de la propiedad da derecho a 0.5 m<sup>2</sup> de publicidad

b) En lotes con frentes a vías nacionales, de acuerdo al Decreto 29253-MOPT, publicado en La Gaceta N° 25 del 05 febrero del 2001, sobre Reglamento de Derechos de Vía y Publicidad Exterior.

c) Vallas y **pantallas publicitarias**: Las vallas y **pantallas** publicitarias se permiten únicamente en las vías urbanas nacionales de acuerdo al Mapa de Vialidad Propuesta para el Cantón de San José, contenido en estos Reglamentos, y requieren para el trámite de la Licencia Municipal el Visto Bueno del MOPT, en cumplimiento del decreto # 29253-MOPT “Reglamento de los derechos de vía y publicidad exterior”, publicado en La Gaceta N°25 del 5 de febrero del 2001. Con excepción de lo indicado en los incisos 4.1 y 4.2 de este artículo.

Artículo 5°—Sanciones. En casos de rótulos sin licencias o modificados en contra de la licencia original, la Municipalidad ordenará **al propietario el retiro de la publicidad y/o la demolición de la estructura, dentro del plazo de cinco días, vencido el cual, sin que se haya cumplido, la Municipalidad procederá a realizar lo requerido** a costa del propietario.

En caso de rótulos antirreglamentarios ligados a una patente comercial la Municipalidad sancionará a los infractores con **la clausura** del establecimiento comercial, hasta que se ponga a derecho, **en aplicación del artículo 14 de la Ley N° 6890, artículo 29 de la Ley de Construcciones, y artículos 14, 16 y 53 inciso b) del Reglamento a la Ley de Impuesto de Patentes de Actividades Lucrativas N° 6755.**

*En el caso de existir estructura de vallas y pantallas publicitarias sin permiso de construcción, aplicará la imposición de la multa del 1% sobre el valor de la obra, de conformidad al artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana, artículos 74 y 90 de la Ley de Construcciones.*

Cuando el propietario del predio decide eliminar el rótulo, es su deber reportar este acto ante la MSJ, para que ésta proceda a *revocar* la licencia *de publicidad exterior*. *En caso de renuncia a la patente comercial, aquellos rótulos ligados a ésta se tendrán por automáticamente renunciados.*

#### **ANEXO # 4**

### **GLOSARIO**

Aglomeración urbana y área metropolitana: Conjunto de establecimientos humanos constituidos por una o más ciudades y sus respectivas áreas de influencia (municipios o barrios), en el cual se desarrollan las principales funciones de la vida urbana (administración, economía, transportes, cultura, educación, etc.).

Alameda: Vía de tránsito exclusivamente peatonal.

Alineamiento: Línea fijada por la Municipalidad o el MOPT, como límite o aproximación máxima de emplazamiento de la construcción con respecto a la vía pública.

Antejardín: Espacio comprendido entre la línea de propiedad y la línea de construcción fijada.

Anteproyecto: El anteproyecto implica una etapa previa de análisis del programa de necesidades de una obra y la interpretación e incorporación de los estudios básicos a un planteamiento o esquema preliminar para discusión con el cliente.

Cumplida esta etapa, se procede a la elaboración de los planos de presentación de anteproyecto, que deben expresar con claridad, los valores especiales y elementos técnicos sobre los que el profesional se fundamenta para obtener la solución o respuesta a los requerimientos del cliente y que determinan las particularidades de la obra a realizarse. Para ello, el profesional utilizará los medios y técnicas de presentación que considere convenientes, de acuerdo con esas características y la complejidad del proyecto.

Los planos del anteproyecto deben incluir, como mínimo: Plantas de distribución, cortes, elevaciones, planta de techo, localización, y cualquier dato-dibujo o plano adicional, que de acuerdo con la complejidad y características del proyecto, se requiera para la comprensión total de la obra por realizar.

Para el caso de un proyecto de urbanización, el anteproyecto debe incluir, como mínimo: una lámina de diseño de sitio con indicación de las vías, lotes y áreas comunales, curvas de nivel, ubicación del terreno con respecto al centro de población más cercano, tabla de utilización del terreno, cantidad de lotes y área del lote promedio. Además, deberá incluir una estimación de costos basada en las áreas, urbanización y los distintos materiales, acabados y sistemas de construcción por emplearse, de acuerdo con precios de mercado incluyéndose el costo de las obras y de las instalaciones complementarias indispensables para el normal funcionamiento de la obra.

Área caracterizada: zona de una ciudad con fuerte unidad urbanística y arquitectónica.

Área patrimonial: Zona del territorio, en particular parte de una ciudad, con características arquitectónicas, espaciales y urbanísticas que atestiguan su desarrollo urbano, contribuyen a su identidad y la distinguen del resto de la ciudad.

***Áreas privativas: Son todas aquellas áreas de uso común tales como: pasillos, servicios sanitarios, casetas de control, ascensores, vestíbulos y escaleras, áreas verdes y recreativas; que forman parte de un condominio (finca filial) se exceptúan las áreas de estacionamiento y sótanos.***

Área urbana: El ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población.

Áreas comunales: Las que se destinan al uso público, aparte de las calles y carreteras, para fines educativos de salud, culto, recreación, beneficencia y similares.

Aviso Institucional: Todo rótulo que tenga por finalidad llamar la atención hacia edificios, proyectos o actividades gubernamentales o de entidades de carácter cívico, docente, cultural, religioso, filantrópico o caritativo, o para indicar para conocimiento público, las horas o sitios de reunión de estas entidades.

Barrio: Fracción del territorio de una ciudad, dotado de una fisionomía y características que le son propias y de rasgos distintivos que le confieren cierta unidad e individualidad. En ciertos casos, se denomina barrio una división administrativa de la ciudad, pero el barrio suele ser independiente de cualquier límite administrativo. Se habla de barrio para nombrar, en particular, a la comunidad de habitantes de cierta parte de la ciudad.

***CA: Coeficiente de Altura, es el valor numérico que multiplicado por el derecho de vía más los retiros, proporciona la altura máxima de las edificaciones en las zonas residenciales y zonas mixtas residenciales comerciales.***

Calle: Vía pública con orientación predominante de norte a sur.

Calle de Uso Restringido: Son calles terciarias de continuidad limitada con derecho de vía de 7 metros y longitud máxima de 120 metros.

Calle o Avenida Transversal: Vía pública que por trazado no puede catalogarse como calle o avenida, y que atraviesa a estas.

Calles Locales: Vías públicas incluidas dentro del cuadrante de un área urbana, no clasificadas como travesías urbanas de la Red Vial Nacional.

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

Caminos Vecinales: Caminos públicos que suministren acceso directo a fincas y a otras actividades económicas rurales; unen caseríos y poblados con la Red Vial Nacional, y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia.

Capacidad óptima: Está determinada por la ocurrencia promedio de usuarios y por la actividad a realizar, de acuerdo a una eficiente utilización de las instalaciones y a un costo de operación mínimo.

Carreteras Primarias: Red de rutas troncales, para servir a corredores, caracterizados por volúmenes de tránsito relativamente altos y con una alta proporción de viajes internacionales, interprovinciales o de larga distancia.

Carreteras Secundarias: Rutas que **conectan cabeceras cantonales importantes –no servidas por carreteras primarias- así como otros centros de población, producción o turismo, que generen una cantidad considerable de viajes interregionales o intercantonales.**

Carreteras Terciarias: Rutas que sirven de colectoras del tránsito para las carreteras primarias y secundarias, y que constituyen las vías principales para los viajes dentro de una región, o entre distritos importantes.

Carril: Parte de la calzada destinada a una sola línea de tráfico.

CAS: Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo. Es la relación que resulta entre la superficie total construida y la superficie total del predio donde se ubique la edificación.

Casetas: Estructura ubicada en el derecho de vía de las carreteras y caminos públicos, para usuarios del servicio público de transporte automotor, en paradas previamente señaladas por la autoridad.

Centro Urbano de Barrio: Área urbana local con actividades comerciales y servicios públicos y privados que sirven a las unidades residenciales menores, que podrían ser barrios, ciudadelas o urbanizaciones.

Centro Urbano Local: Área urbana con actividades comerciales y de servicios privados y públicos para uno o varios distritos de un Cantón.

Centro Urbano Nacional: Es el área urbana en que se agrupan actividades de Gobierno, comerciales, servicios privados y públicos, cuyo radio de acción es todo el territorio nacional.

Centro Urbano Regional: Es el área urbana con actividades comerciales y seminarios privados, gubernamentales y públicos, cuya área de servicio abarca por lo menos la región metropolitana.

Certificado Catastral: Es el documento expedido por el Catastro Nacional mediante el cual certifica que el plano del inmueble ha sido debidamente inscrito en esa oficina, con la indicación de si la zona en que se localiza el inmueble es zona catastral o zona catastrada.

Certificado de Uso del Suelo: Es un documento que acredita la conformidad *del uso solicitado* a los requerimientos de la zona.

Ciudad (Cantón): Es la integración de los distritos en un todo funcional, con un equipamiento que responda a su gran escala.

Clínicas: Para efectos de este Reglamento entiéndase como centro de hospitalización.

Cobertura: Es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.

***Código de buenas prácticas ambientales: Documento que contiene el conjunto de prácticas ambientales, generales y específicas, que debe cumplir todo desarrollador, no importa la categoría ambiental en que se encuentre su actividad, obra o proyecto, como complemento de las regulaciones ambientales vigentes en el país. En él se establecen acciones de prevención, corrección, mitigación y compensación que deben ejecutarse a fin de promover la protección y prevenir daños al ambiente.***

Colindancia: Propiedades que se encuentran contiguo de otra o más.

Comunal: Atinente a la comunidad. Todo aquello que puede ser disfrutado o aprovechado por todos los miembros de la comunidad, de manera directa y gratuita.

Conurbación: Conjunto formado por una ciudad y su periferia, aglomeración por varias ciudades reunidas que forman una secuencia, sin por ello confundirse unas con otras. Aglomeración constituida por unidades urbanas que se desarrollan espontáneamente en un sector geográfico determinado.

Conservación: La conservación de bienes culturales representa ante todo un proceso para prolongar su existencia.

Consolidación (o conservación directa): Se trata de añadidos o aplicación de materiales adhesivos o de refuerzos a la obra original, a fin de asegurar su duración o su integridad física.

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

Corredor Urbano Nacional: Área urbana de forma **lineal** en la que se agrupan actividades de servicios y comercio, cuya área de servicio es de nivel nacional.

Cuadra: Se define como cuadra el lado de una manzana.

Densidad neta de población: Relación entre el número de población y el área destinada a uso residencial con sus respectivos patios y servicios conexos.

Densidad Neta Inmobiliaria: Relación entre el número de viviendas y el área destinada a este uso con sus respectivos patios y servicios conexos.

Densidad Residencial: Relación entre el número de familias o de personas de una unidad residencial y la superficie de ésta en hectáreas.

Derecho de vía: *Es el ancho total de la carretera, calle, sendero o servidumbre, esto es, la distancia entre líneas de propiedad incluyendo la calzada, aceras y fajas verdes.*

Dirección: Conjunto de números y letras que definen la localización de un predio. La dirección estará compuesta por el nombre del barrio en que se encuentra el predio, el número de la vía en que se accesa a la propiedad y el número predial, combinado con el número de vía de la intersección de menor denominación a la que hace referencia.

Distrito: La unidad administrativa que sigue a la vecindad (Barrio). Puede contener a más de cinco unidades vecinales, variando la población contenida, entre los 25 a los 75 mil habitantes. El elemento que determina mejor su escala es el colegio secundario.

Distrito Urbano: La circunscripción territorial administrativa cuya delimitación corresponda al radio de aplicación del respectivo Plan Regulador

Equipamiento: Se entiende por equipamiento a los elementos donde se ubican cada uno de los grupos institucionales de la actividad humana, para cumplir con sus objetivos.

Equipamiento colectivo: Conjunto de redes, estructuras y edificios puestos a disposición de la colectividad para satisfacer sus necesidades de todo tipo. Los equipamientos de infraestructura comprenden las redes de comunicaciones y estacionamientos, transportes y telecomunicaciones, agua, canalizaciones y energía. Los equipamientos estructurales de la ciudad están conformados por los edificios de uso colectivo (administrativos, educativos, sanitarios, comerciales, culturales, deportivos y turísticos).

Equipamiento Urbano: Todos los elementos que requiere la ciudad para funcionar con eficiencia, entendiéndose a ésta como un sistema integrado de estructuras, en donde los elementos sociales siguen pautas que determinan la ubicación de las instituciones. A la vez, la interacción de los procesos institucionalizados, producen la organización y coordinación de los mismos que al relacionarse entre si en su expresión física, configuran y dan carácter a la estructura urbana.

Erradicación y Remodelamiento: Proceso que consiste en derribar los tugurios, efectuar la limpieza del área respectiva y los arreglos del sitio en la forma que más convenga al destino que se le asigne.

Escala: Línea graduada, dividida en partes iguales, que indica la relación entre las dimensiones de distancias marcadas en un plano con las dimensiones o distancias reales (escala gráfica). Relación existente entre una distancia en una representación (plano) y la distancia real correspondiente (escala numérica). Escala de un plano, un levantamiento topográfico, una carta, una fotografía aérea, etc.

Espacio: Viene dado por la actividad a realizar en cada equipamiento y puede ser expresado por áreas construidas (totales o por elemento), o por áreas totales (construidas o tributarias), las cuales se determinan en función de la población servida o del número de usuarios promedio. También puede estar referida a la unidad de uso que se emplee (cama, asiento etc.).

Espacio privado: Espacio que no es del dominio público, sino del individual.

Estacionamiento: Aquellos lugares, ya sean en edificios o en lotes públicos o privados, destinados a guardar vehículos incluyendo autobuses y garajes para taxis.

***Estudio de Impacto Ambiental: Es un documento de naturaleza u orden técnico y de carácter interdisciplinario, que constituye un instrumento de evaluación ambiental, que debe presentar el desarrollador de una actividad, obra o proyecto, de previo a su realización y que está destinado a predecir, identificar, valorar, y corregir los impactos ambientales que determinadas acciones puedan causar sobre el ambiente, y a definir la viabilidad (licencia) ambiental del proyecto, obra o actividad objeto del estudio.***

***Estudio de Suelos: Consta de un Informe o Reporte en donde se consignan los estudios realizados y las conclusiones o recomendaciones sobre las fundaciones a usar, siempre teniendo en cuenta la seguridad y la economía de las mismas. En dicho estudio se contemplan las propiedades físicas y mecánicas del suelo, y su composición estratigráfica, es decir las capas o estratos de diferentes características que lo componen en profundidad, y por cierta ubicación de napas de agua (freáticas), si las hubiere. De acuerdo a las características de la resistencia y la deformación que tenga se determinan o sugieren los tipos de fundación a emplear, y las cotas probables donde arranquen las mismas en función de las características de los suelos y las tensiones admisibles de los mismos.***

***Estudio Geotécnico: Es un conjunto de actividades que incorpora además de los componentes del Estudio de Mecánica Suelos, los componentes de estratigrafía, aspectos topográficos, geología local y/o regional, condiciones hidrogeológicas y meteorológicas, caracterización geomecánica de los materiales por medio de sondeos de campo, ensayos de laboratorio análisis de esfuerzos y deformaciones del terreno y de las estructuras, interacción terreno-estructura, análisis de estabilidad de laderas y del terreno en general, evaluación de las capacidades de soporte y resistencia de los materiales. Todo con el fin de conocer las propiedades de los terrenos y diseñar las cimentaciones para estructuras u obras civiles tales como edificios, puentes, centrales hidroeléctricas, estabilización de taludes, construcción de túneles, diques, obras de mitigación, rellenos y carreteras, entre otros. El alcance del estudio geotécnico queda bajo la responsabilidad del profesional especialista en geotecnia y debe incluir los criterios geotécnicos mínimos que establece el Código de Cimentaciones de Costa Rica.***

Ficha catastral: Es el documento en que se registra la información básica numérica y literal de cada predio.

Finca: Es la porción de terreno inscrita como unidad jurídica en el Registro Público o susceptible de ser registrada, mediante un número que la individualiza.

Fraccionamiento: La división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes, incluye tanto particiones como adjudicación.

Frecuencia de uso: Viene determinada por un número tal de usuarios, que justifican la construcción, mantenimiento y provecho del equipamiento en un grado óptimo, lo que requiere de previas investigaciones socio - económicas, físicas, administrativas, tecnológicas, etc.

***Índice de Fragilidad Ambiental: Es el balance total de carga ambiental de un espacio geográfico dado, que sumaliza la condición de aptitud natural del mismo (biótica, gea y de uso potencial del suelo) la condición de carga potencial inducida, y la capacidad de absorción de la carga ambiental adicional, vinculada a la demanda de recursos.***

Intensidad de Uso: Es el grado de aprovechamiento de los terrenos o estructuras, tomando en cuenta: a) Tipo de actividad desarrollada b) Porcentaje de cobertura y área de piso c) Densidad de población d) Tránsito resultante.

Intersección: Es el área donde dos o más vías se unen o cruzan aunque no necesariamente haya mezcla de flujos.

***Licencia municipal: Resolución de la Administración Municipal por la que se autoriza una determinada actividad, sea para urbanizar, parcelar, subdividir o edificar un predio, para reparar o modificar una construcción, o bien para dar uso a los inmuebles (públicos o privados) con distintas actividades.***

Licencia de movimiento de tierra o escombros. Son obras que comprenden excavación, relleno, explanación, terraplenado, terraceo, y depósito de cualquier tipo de material.

Línea de Construcción: Línea que demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad, paralela a la del frente de la propiedad, a una distancia igual a la del retiro frontal.

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

Línea frontal de Propiedad: Es la línea que demarca el o los límites de la propiedad privada, respecto a vía pública, sobre la cual se accesa al predio, y por la que se abastece de los respectivos servicios urbanos.

Manzana: Se define como manzana ***el espacio de terreno urbano, generalmente cuadrangular, que está limitado por calles por todos sus lados y puede estar o no edificado.*** Un cuadrante contempla una manzana.



Mapa Oficial: Es el plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trabajos de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales.

Módulo: Es la subdivisión, para fines de nomenclatura de una cuadra en 50 partes, dentro de un tramo comprendido entre dos vías que generan numeración. El módulo siempre está construido por dos dígitos, par o impar, según corresponda el lado de la vía.

Monumento: Comprende la creación arquitectónica aislada; así como también el sitio urbano o rural que nos ofrece el testimonio de una civilización en particular, de una fase representativa de la evolución o progreso o de un suceso histórico.

Nomenclatura Predial: Es la representación numérica *o nominal* que identifica *a cada una de* las edificaciones y propiedades (finca, lote).

Nomenclatura Vial: Es la representación nominal o numérica *que posee cada una de* las vías públicas *para su identificación*.

Nomenclatura zonal: Es la que identifica el nombre de *una* zona.

Norma: Se entiende como norma un óptimo para un periodo de tiempo en un área determinada, que debe ser formulado en forma más o menos general, para que guíen dentro de ciertos límites de seguridad, la ejecución de planes. O sea que la norma trae implícita la flexibilidad, para poder ser aplicada al tiempo donde suceden innumerables transformaciones y en el espacio donde se presentan situaciones similares.

Obras de Infraestructura: Conjunto de instalaciones que permiten la operación de los servicios públicos tales como: abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje y electricidad; además, de vías públicas.

Ordenamiento territorial: El ordenamiento del territorio es tanto la acción como la práctica que permiten disponer, de manera ordenada a través del espacio de un país y con una visión prospectiva, a los habitantes y sus actividades, así como a los equipamientos y medios de comunicación que éstos utilizan, teniendo en cuenta las dificultades naturales, humanas, económicas, e incluso estratégicas.

Ordenamiento urbano: Conjunto de planes establecidos y trabajos realizados para que una aglomeración cuente con infraestructuras y equipamientos que le permitan asegurar las funciones que le son asignadas.

Establecimiento y aplicación de un programa de realizaciones distribuidas en un periodo de tiempo dado, que resulta de la conjunción de varios fenómenos: expansión demográfica, progresos técnicos, movimientos migratorios, disminución del poder adquisitivo, aumento de las necesidades de la población, desarrollo de redes e incremento de la motorización.

***Pantalla Publicitaria: Estructura propia con pantalla visual y/o digital que sirve para dar a conocer al público un establecimiento, producto, servicio o información variada que se ofrece, vende o lleva a cabo, en una propiedad distinta de aquella en la que aparece el despliegue de lo proyectado.***

Parcela: Es la unidad catastral representada por una porción de terreno que constituye una completa unidad física, y que se encuentra delimitada por una línea que, sin interrupción, regresa a su punto de origen.

Placa: Rótulo que contiene la información de un predio, o una vía o un barrio.

***Plan de Gestión Ambiental: Documento con pronóstico general de los aspectos e impactos ambientales más relevantes que generará la actividad, obra o proyecto a desarrollar. En él se presenta de manera organizada, según etapas y cronología de ejecución, las medidas y acciones de prevención y mitigación del impacto ambiental, rehabilitación, restauración o recomposición del medio alterado, según corresponda.***

Plan Regulador: El instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

Planificación urbana: El ordenamiento urbano es una metodología de previsión y organización que permite a las autoridades públicas orientar el desarrollo urbano a través de la elaboración y ejecución de documentos de urbanismo. El ordenamiento urbano se expresa, esencialmente, a través de dos documentos: los esquemas directores y los planos de ocupación del suelo. Esos últimos fijan las orientaciones fundamentales de la organización de los territorios, teniendo en cuenta las necesidades de extensión urbana, del ejercicio de actividades agrícolas y de la preservación de sitios y paisajes.

Plano Catastrado: Es el plano de agrimensura que ha sido inscrito en el Catastro Nacional.

***Predio: Unidad de área inmueble, que puede estar inscrito o no en el Registro Público y que pertenece a uno o varios propietarios o tiene uno o varios poseedores.***

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.

Prevención del deterioro (conservación indirecta): Consiste básicamente en la protección de bienes culturales mediante el control del medio físico en que se encuentran. Se incluyen aquí el control de la humedad, la temperatura, la luz y diversas medidas para prevenir los incendios accidentales o premeditados, el robo y el vandalismo. Abarca también la medida para reducir la contaminación atmosférica, las vibraciones debidas al tránsito urbano y el hundimiento del suelo.

Propietario: Es la persona física o jurídica que ejerce el dominio sobre bienes inmuebles mediante escritura pública.

***Profesionales Liberales: Personas físicas que ejercen su profesión libremente en el mercado de servicios, para lo cual cuentan con un grado académico universitario y se encuentran incorporados a un colegio profesional, cuando existe. El profesional liberal organiza su propio trabajo y actúa en su propio nombre y por su cuenta, sin estar ligado por una relación de dependencia, laboral o funcionarial, por lo que su remuneración consiste en honorarios y no salario. El ejercicio de la profesión es estrictamente individual, vinculado exclusivamente a la “persona natural” y “patrimonio de la persona capacitada para ejercerla”.***

Puesta en valor: Equivale a habilitar las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar su naturaleza, resalten sus características y permitan su óptimo aprovechamiento, que se realiza en función de un fin. Se trata de incorporar a un potencial económico, un valor actual, y de poner en productividad una riqueza inexplorada mediante un proceso de revalorización que, lejos de mermar su significación puramente histórica o artística, la acrecienta, pasándola del dominio exclusivo de minorías eruditas al conocimiento y disfrute de mayorías populares.

Radio de Influencia: Se encuentra en función del tipo de movilidad del clima, de las condiciones geográficas, económicas, administrativas, sociales, de la densidad de población, horario de uso del equipamiento, y en especial, de afectación según el tipo de actividad a realizar en éste (educativas, religiosas, recreativas, etc.).

Reconstrucción: Reconstrucción de edificios históricos o centros urbanos antiguos con materiales nuevos, y debe hacerse con base en documentos seguros y no de conjeturas.

Reglamentos de Desarrollo Urbano: Son cuerpos de normas que adoptan las Municipalidades con el objeto de hacer efectivo el Plan Regulador, ***de conformidad con en el artículo 19 de la Ley de Planificación Urbana.***

Rehabilitación: Es el proceso de mejoramiento de un área predominantemente construida, cuyas medidas ***de intervención*** pueden involucrar reducción de la densidad de población, expropiación y demolición de algunas edificaciones, reparación y modernización de servicios comunales, construcción de calles adecuadas y otros programas de mejoras en las construcciones por parte de sus propios dueños.

Renovación integral de área: Es un proceso mediante el cual se sincroniza y coordina una serie de medidas con efecto directo a ***determinadas*** áreas, ya desarrolladas o construidas, con el fin de mantener y restaurar un estado de conveniencia comunal. Abarca un programa general para mejorar las condiciones de vida y de trabajo en las diferentes zonas de un conglomerado urbano, e incluye no sólo la prevención del deterioro sino también un tratamiento para su corrección.

Renovación de fachadas: Trabajos de mantenimiento de las fachadas de los edificios. Todos los trabajos de renovación de un muro de fachada por raspado del revoque o la pintura, limpieza de la piedra y/o la aplicación de un nuevo revoque o pintura.

Renovación urbana: **1.** Operaciones de reestructuración *que implican una* sustitución sistemática de antiguos elementos por nuevos para responder a una nueva concepción de la ciudad o adaptarse a nuevas necesidades. Regeneración y renovación, por transformación y sustitución, de elementos de la misma naturaleza.

**2.** El proceso de mejoramiento dirigido a erradicar la zona de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso; incluye la conservación de áreas urbanas y prevención de su deterioro.

Reordenamiento: Modificación en la repartición de los elementos de construcción y equipamiento de una manzana, un barrio o una ciudad, para que su utilización sea más satisfactoria.

Reparación: Renovación de cualquier parte de una obra, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las iniciales.

Reproducción: Se trata de la copia de una obra con vistas a reemplazar las partes pérdidas o deterioradas, a fin de mantener su armonía estética.

Restauración: La restauración tiene por objeto conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un monumento, reavivar la idea primitiva y, por tanto, la comprensión del objeto. La restauración y la restitución de detalles y fragmentos se práctica frecuentemente y deben basarse en el respeto del original, de los elementos antiguos y de las partes auténticas.

Retiros: Los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio y se miden a partir de estos ejes o líneas.

Retiro Lateral: Es el espacio exigido entre el lindero lateral del lote y la parte más cercana de la construcción.

Retiro Posterior: Espacios abiertos exigidos entre la construcción y el lindero posterior del lote.

Retiro Frontal: Termino equivalente al de antejardín. Espacio de separación entre la línea frontal de la propiedad y la línea de construcción permitida sobre ese mismo predio.

Revalorización: Es una manera de preservar los edificios históricos manteniéndolos en uso, práctica que entraña una cierta modernización o alteración adaptada a las nuevas circunstancias.

Riesgo: contingencia o probabilidad de un accidente, daño o perjuicio.

Rotonda: Forma especial de intersecciones a nivel o combinadas con pasos a desnivel, en donde existe una zona de circulación en un solo sentido generalmente levógiro.

Rótulo: Todo letrero, escritura, impreso, emblema, pintura, dibujo u otro medio cuyo propósito sea llamar la atención sobre algún producto o actividad que se ofrezca o se elabore en el mismo sitio donde el rótulo está ubicado.

Rótulo de dirección: Todo rótulo cuyo propósito sea llamar la atención hacia la localización de una obra, actividad comercial o de otra índole, como servicio o recreación.

**Rótulos o Avisos de obras en construcción o temporales:** Todo rótulo o aviso cuyo propósito sea llamar la atención hacia la construcción de un proyecto público o privado, o que su instalación haya sido autorizada por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes para una finalidad transitoria y por un periodo de tiempo determinado.

**Rutas:** Son carreteras nacionales denominadas así por la Ley General de Caminos.

**Rutas de Travesía:** Rutas terciarias destinadas a hacer más expedito el tránsito en la ciudad.

**Servidumbre:** Restricción al dominio de un predio, que se establece en beneficio público o de otra finca.

**Subcentro Urbano Local:** Área urbana que reúne actividades comerciales y servicios privados y públicos para un distrito o varios barrios de un distrito.

**Subcentro Urbano Regional:** Área urbana con actividades de comercio y de servicios privados y públicos que sirven a uno o más cantones de una región.

**Suelo programado:** Es aquel suelo urbanizado o urbanizable, que se tiene reservado a proyectos específicos.

**Suelo no programado:** Es aquel suelo urbanizado o urbanizable que se tiene reservado a proyectos específicos y en el que puede desarrollarse cualquier proyecto conforme con las disposiciones de las zonificaciones respectivas.

**Suelo no urbanizable:** Es aquel cuya urbanización no es posible o no es conveniente por diferentes razones, entre ellas, las ecológicas y paisajísticas, o por limitaciones físicas del área (pendientes, fallas geológicas, zonas inundables o sujetas a otras amenazas).

**Suelo urbanizable:** Es aquel que tiene potencial y condiciones para ser urbanizado.

**Suelo urbanizado:** Es toda aquella porción de suelo que se encuentra edificado o que está dotado de infraestructura y servicios.

**Tasa Pasiva:** La tasa de interés básica se calculará como un promedio ponderado de las tasas de interés que rijan en los bancos comerciales del Sistema Bancario Nacional (excluidos los departamentos hipotecarios) y en las empresas financieras no bancarias (como por ejemplo las financieras), para las operaciones pasivas en moneda nacional a seis meses plazo; de la tasa promedio que reconozca en la modalidad competitiva la subasta conjunta del BCCR y el Ministerio de Hacienda, al plazo de seis meses, o bien la tasa equivalente a 180 días con base en la tasa promedio ponderada de los títulos colocados en el plazo de referencia a seis meses. Entiéndase la tasa básica pasiva de interés a 6 meses plazo del Banco Central en enero de cada año.

Tugurios: Local destinado a vivienda establecida en un inmueble, objeto de declaratoria oficial de inhabilitabilidad. Compréndase en ese concepto casa, apartamentos, cuartos y en general toda construcción o estructura destinada total o parcialmente al expresado fin aunque sólo se trate de un refugio en sitio no urbano de carácter improvisado.

Ubicación: Fija la posición de cada equipamiento o predio en relación a los otros y con respecto a las estructuras de la ciudad, de acuerdo a ciertos condicionantes físicos, ambientales y de comodidad y accesibilidad.

Urbanización: *1.* Es proceso de cambio, por el cual una sociedad rural se va transformando en una sociedad industrial. Transformación que origina cambios en las funciones sociales, desequilibrios económicos y variaciones en el ambiente; lo que crea desajustes negativos en la población, pero a su vez, crea condiciones que son requeridas por el desarrollo.

*2.* Fraccionamiento o habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante la construcción de calles y provisión de servicios.

Uso de la Tierra: La utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o ambas cosas, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.

Uso del suelo: Muestra la situación y distribución del suelo respecto a vivienda, comercio, industria, educación, salud, recreación, fines públicos y cualquier otro destino pertinente.

Uso Mixto: Uso en que se da una mezcla de funciones: residencial, comercial al por menor, servicios personales, servicios institucionales, e incluso, uso industrial.

Usos Condicionales: Son aquellos que pueden darse en una zona, siempre y cuando cumplan los requisitos especiales que establezca la Municipalidad, adicionales a los estipulados por los usos conformes.

Usos Conformes: Son todas aquellas actividades o usos del suelo que son acordes con los requerimientos y lineamientos *de los RDU* para cada zona, y que pueden ser desarrollados.

Usos No conformes: Son todos aquellos que no cumplen las disposiciones y requisitos incluidos en los Reglamentos *de Desarrollo Urbano* pero existen de previo a la promulgación del *Plan Director Urbano*.

Usos No permitidos: Son aquellas actividades y obras de edificación que no pueden ser llevadas a cabo en el lote o finca, porque no están permitidos por la zonificación establecida por *los RDU*.

*Valla: Todo anuncio con estructura propia que sirve para dar a conocer al público un establecimiento, producto o servicio que se ofrece, vende o lleva a cabo, en una propiedad distinta de aquella en la que aparece tal anuncio.*

Vía Circular: Se define como el caso específico de la ciudadela Calderón Muñoz en el cruce de la avenida 24 con la calle 25.

**Visado Municipal:** El Visado Municipal es el trámite mediante el cual el municipio da el visto bueno al plano catastrado de una propiedad determinada, acreditando el cumplimiento de los requisitos urbanísticos a fin de adquirir la condición jurídica de lote urbano, que da el derecho a edificar, vender el terreno, fraccionar, urbanizar o levantar una escritura de la propiedad.

**Vivienda:** Puede entenderse como al contexto en la cual la mayor gama de las necesidades humanas son satisfechas, y donde se vive la mayor parte de la vida humana. También se considera como aquella estructura física que responde satisfactoriamente a los deseos y necesidades.

**Vivienda mínima:** Es un complejo orgánico de locales que constituyen una habitación, estudiado de tal manera que permite agrupar en el menor espacio y con el mínimo de gastos, aquellas comodidades que son indispensables para la vida del hombre.

**Zona Catastrada:** Es aquella parte del territorio nacional, donde el levantamiento catastral ha sido concluido y oficializado.

**Zona Catastral:** Es aquella parte del territorio nacional, en el cual el levantamiento catastral está en proceso.

**Zona de Retiros:** Zona de terreno privado que el MOPT define como de no utilización para efectos constructivos por parte del dueño del terreno. Se acepta que se use como jardín.

**Zonificación:** La división de una circunscripción territorial en zonas de uso para efecto de su desarrollo racional.

## ANEXO # 5

### GLOSARIO DE SIGLAS

**AAF:** *Área Ambiental Frágil.*

**AE:** *Altura del edificio o construcción.*

**AMC:** *Área Máxima de Construcción.*

AyA: Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

BPR: Banco de Proyectos de Renovación.

**CA:** *Coficiente de Altura.*

CAS: Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo.

CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

CNFL: Compañía Nacional de Fuerza y Luz.

CUS: Certificado de Uso del Suelo.

**DGIT:** *Dirección General de Ingeniería de Tránsito.*

**EIA:** *Estudio de Impacto Ambiental.*

FEMETROM: **Federación** Metropolitana de Municipalidades de San José.

**FC=** *Factor Comunal.*

ICE: Instituto Costarricense de Electricidad.

ICOMOS *de Costa Rica:* Asociación Costarricense del Concejo Internacional de Monumentos y Sitios (*en inglés, International Council of Monuments and Sites*).

**IFA:** *Índice de Fragilidad Ambiental.*

INCOFER: Instituto Costarricense de Ferrocarriles.

INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

**MCJ:** Ministerio Cultura y Juventud.

MIDEPLAN: Ministerio de Planificación.

MEIC: Ministerio de Economía, Industria y Comercio.

**MINAE:** Ministerio de Ambiente y Energía

MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

MOPT: Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

MS: Ministerio de Salud.

MSJ: Municipalidad de San José.

OPAD: Oficina de Prevención y Atención de Desastres de la Municipalidad de San José.

**OPAM:** *Oficina de Planificación del Área Metropolitana*

PDU: Plan Director Urbano.

PRR: Programa de Regeneración y Repoblamiento.

**RDU:** *Reglamentos de Desarrollo Urbano.*

**RDG:** *Reglamento de Disposiciones Generales*

**REPVT:** *Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte*

**RPE:** *Reglamento de Publicidad Exterior*

**RZUS:** *Reglamento de Zonificación de Uso del Suelo*

RECOPE: Refinadora Costarricense de Petróleo.

REDESUB: Proyecto de Red de Electrificación Subterránea, de la Compañía Nacional de Fuerza y Luz.

SETENA: Secretaria Técnica Ambiental.

**SINAC:** *Sistema Nacional de Áreas de Conservación.*

**SUTEL:** *Superintendencia de Telecomunicaciones.*



UCR: Universidad de Costa Rica.  
ZAVC: Zonas de Áreas Verdes y Comunales.  
ZCS-1: Zona Comercio y Servicios -1.  
ZCS-2: Zona Comercio y Servicios -2.  
ZCS-3: Zona Comercio y Servicios -3.  
ZICT: Zonas de Interés Cultural y Turístico.  
ZIG: Zona de Intervención General.  
ZM: Zona Mixta.  
ZMIC: Zonas de Uso Mixto Industrial - Comercial.  
ZMRC: Zonas de Uso Mixto Residencial - Comercial.  
ZPR: Zonas de Protección de Rios.  
ZRU: Zona de Renovación Urbana.  
ZR-1: Zona Residencial -1.  
ZR-2: Zona Residencial -2.  
ZR-3: Zona Residencial -3.  
ZR-4: Zona Residencial -4.  
ZR-Ir: Zona Residencial Irregular.  
ZR-Pr: Zona Residencial en Precario.  
ZSD: Zonas Susceptibles a Deslizamientos.  
**ZSDI: Zonas Susceptibles a Deslizamientos e Inundaciones.**  
ZSI: Zonas Susceptibles a Inundación.  
**ZSICG: Zona de Servicios Institucionales, Comunales y Gubernamentales.**