

**REGLAMENTOS  
PLAN DIRECTOR URBANO DEL CANTÓN DE SAN JOSÉ**

**INDICE**

**SECCIÓN PRIMERA:  
REGLAMENTO DE DISPOSICIONES GENERALES DEL PLAN DIRECTOR  
URBANO DE SAN JOSÉ**

**TÍTULO I**

**GENERALIDADES DEL PLAN DIRECTOR URBANO DEL CANTÓN DE SAN JOSÉ**

**CAPÍTULO I.**

**ASPECTOS GENERALES**

**Artículo 1. Significado y contenido.**

**Artículo 2. El objetivo del Plan.**

**Artículo 3. Áreas de acción.**

**Artículo 4. Documentación del Plan Director Urbano (PDU).**

**Artículo 5. Ámbito de aplicación.**

**Artículo 6. Administración del PDU.**

**CAPÍTULO II**

**MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DIRECTOR URBANO  
Y VARIACIÓN DE LOS REQUISITOS**

**Artículo 7. Modificaciones y actualización del Plan Director Urbano.**

**Artículo 8. Variación de los requisitos.**

**TÍTULO II**

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

**CAPÍTULO I**

**INTRODUCCIÓN**

**Artículo 9. Objetivo.**

**Artículo 10. Formas de intervención.**

**Artículo 11. Zonas de intervención.**

**CAPÍTULO II.**

**LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

**Artículo 12. Generalidades y obligatoriedad de la licencia para actos en propiedad privada.**

**Artículo 13. Vigencia de permisos.**

**Artículo 14. Plazos de resolución.**

**Artículo 15. Tipos de licencia, sus requisitos y obligatoriedad de pago.**

**Artículo 16. Certificado de Obra Terminada.**

**Artículo 17. Pago de impuesto.**

### **CAPÍTULO III**

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

**Artículo 18. Normas generales de edificación.**

**Artículo 19. Cobertura.**

**Artículo 20. Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo (CAS).**

### **CAPÍTULO IV**

#### **SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS.**

**Artículo 21. Disposiciones generales sobre sanciones y procedimientos.**

**Artículo 22. Aplicación de la sanción contenida en el Capítulo XXI, artículos 88, 89 y 90 de la Ley de Construcciones.**

**Artículo 23. Recursos.**

### **TRANSITORIO ÚNICO**

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO**

#### **TÍTULO I**

##### **DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL USO DEL SUELO.**

#### **CAPÍTULO I**

##### **OBJETIVOS Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.**

**Artículo 1. Objetivos.**

**Artículo 2. Clasificación genérica del suelo.**

**Artículo 3. Naturaleza de los usos del suelo.**

**Artículo 4. Clasificación funcional del suelo por Zonas de Uso.**

#### **TÍTULO II**

##### **REGULACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DE USO DE SUELO.**

#### **CAPÍTULO I ZONAS DE USO RESIDENCIAL.**

**Artículo 5. Uso predominante.**

**Artículo 6. Usos complementarios.**

**Artículo 7. Definición y requisitos de las zonas residenciales.**

#### **CAPÍTULO II ZONAS DE USO: COMERCIO Y SERVICIOS.**

**Artículo 8. Uso predominante.**

#### **CAPÍTULO III**

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

**Artículo 9. Uso predominante.**

**CAPÍTULO IV  
ZONAS DE USO MIXTO INDUSTRIA-COMERCIO (ZMIC).**

**Artículo 10. Definición.**

**CAPÍTULO V  
ZONA DE ÁREAS VERDES Y COMUNALES (ZAVC).**

**Artículo 11. Propósitos.**

**Artículo 12. Usos conformes o permitidos.**

**Artículo 13. Usos no permitidos.**

**Artículo 14. ZONA SERVICIOS INSTITUCIONALES, COMUNALES Y GUBERNAMENTALES (ZSICG).**

**TABLA #1**

**Tabla de valores de los Coeficientes de Aprovechamiento del Suelo (CAS).**

**TRANSITORIO ÚNICO.**

**SECCIÓN TERCERA  
REGLAMENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS,  
VIALIDAD Y TRANSPORTE**

**TÍTULO I  
GENERALIDADES.**

**Artículo 1. Fundamento.**

**Artículo 2. Deslinde de las Competencias.**

**Artículo 3. Objetivos.**

**Artículo 4. Vías Nacionales.**

**Artículo 5. Vías Locales.**

**Artículo 6: Vías para usos especiales.**

**TÍTULO II  
DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.**

**CAPÍTULO I  
OCUPACIÓN Y OBRAS EN EL ESPACIO PÚBLICO.**

**Artículo 7. Ocupación del espacio público.**

**Artículo 8. Pago por ocupación del espacio público.**

**Artículo 9. Obras en el espacio público.**

**CAPÍTULO II  
ESTACIONAMIENTOS.**

**Artículo 10. Tipos.**

**TABLA # 1. ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS SEGÚN USO.**

**SECCIÓN IV**

## **REGLAMENTO DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR.**

**Artículo 1. Propósito.**

**Artículo 2. Licencias.**

**Artículo 3. Prohibiciones.**

**Artículo 4. Áreas máximas de rótulos.**

**Artículo 5. Sanciones.**

**TRANSITORIO ÚNICO.**

**SECCIÓN V  
GLOSARIO.**

**SECCIÓN VI  
GLOSARIO DE SIGLAS.**

**Nota Aclaratoria:** Las innovaciones hechas a esta revisión del PDU, del cantón central de San José, se realizan en letra cursiva, posteriores en color rojo.

## **REGLAMENTOS PLAN DIRECTOR URBANO DEL CANTON DE SAN JOSÉ**

La Municipalidad del Cantón Central de San José, en adelante la MSJ, en ejercicio de las facultades que le otorgan: la Ley de Planificación Urbana N° 4240, del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas, en sus artículos: 2, 15, 19, siguientes y concordantes, así como el Código Municipal, Ley N° 7794 del 27 de abril de 1998; el artículo 7 del Reglamento de Disposiciones Generales del Plan Regulador del Cantón de San José, que en adelante se denominará Plan Director Urbano del Cantón de San José, citado en forma resumida como PLAN DIRECTOR URBANO o con sus siglas P.D.U, promulgado 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, y La Gaceta N° 127 del 03 de julio del 2003, además de las leyes siguientes: Ley N° 5060 de Caminos del 22 de agosto de 1972, Ley N° 7331 de Tránsito por vías públicas terrestres del 3 de abril 1993, Ley N° 833 de Construcciones del 4 de noviembre de 1949, sus Reglamentos y reformas; Ley Forestal N° 7575 del 5 de febrero de 1996 y sus reformas, Ley General de Salud N° 5395, del 30 octubre del 1973 y sus reformas, Ley Orgánica del Ambiente N°. 7554 del 4 octubre de 1995, Ley N° 7600 de Igualdad de Oportunidades para personas con Discapacidad en Costa Rica y su reglamento, del 18 abril 1996, Ley N° 7555 de Patrimonio Histórico y Arquitectónico de Costa Rica 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, Reglamento de Zonas Industriales de la Gran Área Metropolitana de mayo de 1985, Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, norma para Rótulos ubicados sobre espacio público de La Gaceta N°7 del 12 de enero del 2004 y ampliación en La Gaceta N°142 del miércoles 21 de julio del 2004, Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, Decreto N° 31730-MIDEPLAN-MIVAH del 3 de febrero del 2004, Reglamento General sobre los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) Decreto N° 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC y de conformidad con el Oficio PU-C-D-686-2005 del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo del 22 de junio del 2005; **PROMULGA:** las Reformas a los Reglamentos del Plan Director Urbano del Cantón de San José, conformado por: Reglamento de Disposiciones Generales del Plan Director Urbano de San José, Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo, Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte y Reglamento de la Publicidad Exterior con sus respectivos mapas. Estos reglamentos derogan expresamente todas aquellas normativas que se opongan o le contradigan. Supletoriamente, en lo no regulado por los presentes Reglamentos, se aplican las normas y reglamentos de rango nacional y regional.

# SECCIÓN PRIMERA

## REGLAMENTO DE DISPOSICIONES GENERALES DEL PLAN DIRECTOR URBANO DE SAN JOSÉ

### TÍTULO I. GENERALIDADES DEL PLAN DIRECTOR URBANO DEL CANTÓN DE SAN JOSÉ

#### CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES

**Artículo 1. Significado y contenido.** El presente Plan Regulador Urbano del Cantón de San José de la Provincia de San José, y que en adelante se denominará Plan Director Urbano (PDU), es el conjunto de normas urbanísticas de aplicación y de acatamiento obligatorio tanto para la administración como para los administrados. En él están contenidas todas las disposiciones atinentes a la regulación de la actividad urbanística del Cantón de San José, referentes a la red de vías públicas, organización de tránsito, edificabilidad, zonificación o clasificación del uso de suelo, regulación de zonas y espacios públicos, publicidad exterior, operación en uso del suelo (regulación de actividades), control de calidad ambiental, paisaje y ornato urbanos.

**Artículo 2. El objetivo del Plan.** El objetivo primordial del PDU es la ordenación urbanística integral del territorio del Cantón de San José y de las actividades de sus habitantes. Para el cumplimiento de estos fines, se adoptarán los siguientes pasos:

- 2.1. **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 y 169, de la Constitución Política.
- 2.2. **Establecer un modelo policéntrico y equilibrado de desarrollo urbano** en el Cantón de San José, en el marco de su área de influencia inmediata (Área Metropolitana de San José, AMSJ), que permita un crecimiento urbano sostenible, que evite el uso sub-óptimo de la infraestructura y del territorio por medio de programas de renovación, regeneración y repoblamiento urbano, en el área de su territorio, casco central y áreas deterioradas de la ciudad.
- 2.3. **Hacer del cantón una ciudad más eficiente, funcional y competitiva** en lo económico y en lo social, para mantener y potenciar su rol como principal centro de negocios, de residencia, de actividad cultural y de lugar de encuentro del país. Para ello procurará mejorar la accesibilidad de los distintos sectores del cantón, mediante la estructuración de la red vial y de transporte, debidamente jerarquizada.
- 2.4. **Mejorar las condiciones ambientales en el cantón**, de modo que se alcance una calidad de vida superior y se refuerce lo atractivo de la ciudad como sitio de encuentro, de turismo y de residencia, mejorando el paisaje urbano y reforzando la identidad de la ciudad.
- 2.5. **Revertir, en lo posible, la segregación socio-espacial** mediante la promoción de programas de regulación territorial de asentamientos irregulares, mejoras de infraestructura y servicios; así como crear alternativas de desarrollo urbano densificado, tendiente a promover el crecimiento de la vivienda, el comercio y el empleo, optimizando el uso del espacio y la infraestructura.

**Artículo 3. Áreas de acción.** El PDU tiene dos áreas de acción que son las siguientes:

- 3.1. **Área de regulación y control**, que actúa sobre los procesos de urbanización, edificación y uso del suelo, mediante la aplicación de normas, reglamentos y documentos conexos.
- 3.2. **Área programática** que define la orientación y promoción del desarrollo futuro de la ciudad, mediante planes, programas y proyectos en diversas áreas del desarrollo urbano (económico, social y ambiental), reflejados en el Plan de Desarrollo Municipal, que responde al rol de la Municipalidad como ente rector del desarrollo urbano en el cantón.

**Artículo 4. Documentación del Plan Director Urbano:** Son documentos que conforman el Plan Director Urbano, los siguientes:

**4.1. Documentos normativos:** Corresponden a la documentación gráfica y textual de la normativa aquí contenida que, la Municipalidad de San José establece, en cumplimiento del artículo 21 de la Ley de Planificación Urbana, para su jurisdicción de su territorio, de conformidad con su función reguladora y de control. Estos documentos son los siguientes:

**4.1.1 Documentos gráficos:**

- a) Mapa de Zonificación de Uso de Suelo.
- b) Mapa de Vías y Espacios Públicos del Cantón de San José.
- c) Mapa de Zonas de Control Especial y Edificaciones Patrimoniales.
- d) Mapa de Barrios.
- e) Mapa de Retiros.
- f) Mapa de Susceptibilidad a la inestabilidad de laderas y zonas potenciales de inundación del Cantón de San José.
- g) Mapa de zonificación para el CAS.

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 a los reglamentos expresados en documentos textuales.

**4.1.2 Documentos textuales:**

- a) Reglamento de Disposiciones Generales del Plan Director Urbano.
- b) Reglamento de Zonificación del Uso de Suelo.
- c) Reglamento Espacios Públicos, Vialidad y Transporte.
- d) Reglamento de Publicidad Exterior.

**4.1.3 Documentos programáticos.** Además de los documentos contenidos en estos Reglamentos también son parte del Plan Director Urbano, los documentos referidos a Planes, Programas y Proyectos de actuación urbanística, en diversas áreas del cantón, con relación a la función orientadora y promotora del desarrollo urbano.

**Artículo 5. Ámbito de aplicación.** Las disposiciones del PDU 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 6. Administración del PDU.** La administración general del PDU está a cargo de la Dirección de Urbanismo (DIUR) de la Municipalidad de San José (MSJ), que se apoya en los siguientes entes de coordinación:

**6.1 En el ámbito cantonal:**

**6.1.1 Normas urbanísticas:**

- a) **Consejo Técnico de la Dirección de Urbanismo de la MSJ**, que reúne a todas las jefaturas de la DIUR.
- b) **Comisión de Ambiente**, adscrita al Despacho del Alcalde, y compuesta por las jefaturas relacionadas con el tema.
- c) **Comisión de Obras del Concejo Municipal** de San José, que reúne, como sus miembros, a los representantes del concejo municipal y a los de las Direcciones de Urbanismo y Asuntos Legales, que son sus asesores.
- d) **Comisión Mixta INVU- MSJ**. Integrada por la Dirección de Urbanismo del INVU y la Dirección de Urbanismo 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 este P.D.U..

**6.1.2. Proyectos urbanísticos:**

- a) **Comisión Interinstitucional del Programa de Regeneración y Repoblamiento de los Cuatro Distritos Centrales del Cantón**, creada por Decreto N° 31730(MIDEPLAN-MIVAH), cuya Unidad Ejecutora está adscrita a la Municipalidad de San José, y conformada por los representantes de las siguientes instituciones: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, Municipalidad de San José, Cámara Costarricense de la Construcción, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), 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.
- b) **Comisión Municipal de Gestión de Proyectos**, adscrita a la Dirección de Urbanismo de la MSJ y compuesta por las jefaturas de las dependencias relacionadas con estos proyectos.
- c) **Comisión Mixta MSJ-MOPT**, adscrita a la Dirección de Planificación del MOPT y compuesta por representantes de ambas instituciones.
- d) **Comisión MCJD-MSJ-ICOMOS**, adscrita a la Dirección de Patrimonio del primero y compuesta por representantes de las instituciones que integran la comisión.

### 6.1.3 Trámites y procedimientos:

- a) **Comisión de Simplificación y Reducción de Trámites**, adscrita al Departamento de Desarrollo Institucional de la MSJ y compuesta por las jefaturas de las dependencias relacionadas con el tema.
- b) **Comisión Mixta, INVU- MSJ**. Integrada por la Dirección de Urbanismo del INVU y la Dirección de Urbanismo de la MSJ.

### 6.2. **Ámbito Metropolitano:**

- a) **Comisión de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana (COTAM)**, adscrita a la Federación Metropolitana Municipal de San José (**FEMETROM**) y 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 Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, como órgano técnico del Consejo Nacional de Planificación Urbana y ente adscrito a la Dirección de Urbanismo del INVU. Esta integración se hará en el marco formulación y gestión conjunta de las Directrices de Desarrollo Urbano Metropolitano (Proyecto PRU-GAM), cumpliendo con los Decretos 31062-MOPTMIVAH-MINAE y 31777-MIVAH-MIDEPLAN y el Acuerdo 4, Artículo III, de la Sesión Ordinaria 100 del 3 de marzo del 2004 del Concejo Municipal de San José.

Los casos, según amerita, son atendidos por las representaciones anteriores, cuando corresponda.

- 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 DEL PLAN DIRECTOR URBANO Y VARIACIÓN DE LOS REQUISITOS

### Artículo 7. Modificaciones y actualización del Plan Director Urbano

- 7.1. **Disposiciones legales.** Para la modificación, suspensión o derogación parcial o total del PDU, deberán seguirse 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 del PDU, de sus programas y proyectos.

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

**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 del PDU, 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.

**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 "vía acuerdo municipal", a solicitud del interesado, previo análisis y dictamen técnico de la Comisión Mixta INVU-MSJ. Para tal efecto debe existir expediente en cual conste la identificación de sus impactos en el entorno urbano.

**8.3 Casos donde no se aplica.** No se podrá aplicar el procedimiento anterior en los siguientes casos:

- a) La extensión de uso mixto industrial-comercial, hacia cualquier otra zona de uso.
- b) La extensión del Centro Nacional de Comercio y Servicios (C3) hacia zona residencial.

## TÍTULO II INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA REGULACIÓN Y PROMOCIÓN DEL DESARROLLO URBANO

### CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN

**Artículo 9. Objetivo.** La intervención municipal en el desarrollo urbano pretende cumplir con los objetivos del PDU indicados en el artículo 2 de este reglamento, aplicando para ello las normas y proyectos de este Plan, mediante procedimientos indicados en artículos subsiguientes.

**Artículo 10. Formas de intervención.** Se refiere a todo tipo de mediación, facilitación, participación, acción, autorización y control municipal, en el desarrollo urbano. La intervención municipal en las diferentes acciones de este desarrollo, se ejercerá mediante los siguientes instrumentos:

- a) Facilitación de información urbanística.
- b) Otorgamiento de licencias urbanísticas.
- c) Desarrollo de programas y proyectos.
- d) Control de las actividades urbanas.
- e) Aplicación de sanciones.



**Artículo 11. Zonas de intervención.** El PDU distingue, para los fines de aplicación de sus normas y desarrollo de programas y proyectos, las siguientes zonas de intervención:

**11.1 Zona de Intervención General (ZIG1):** abarca el territorio del cantón excepto las áreas que formen parte de las zonas subsiguientes:

**11.2 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).

**11.2.1 Justificación.** Lo anterior se establece de acuerdo con el Capítulo VI 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" de las personas.

**11.2.2 Normas y programas.** El programa de renovación contiene una parte normativa y otra programática:

**a) Las normas** que guían el proceso de renovación están contenidas en los reglamentos del PDU. (Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo, Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte y Reglamento de Publicidad Exterior), con apartados específicos para esta zona que son de aplicación obligatoria.

**b) Las acciones programáticas,** se desarrollarán en el marco de lineamientos conceptuales del Informe de la Comisión Interinstitucional de Regeneración y Repoblamiento Urbano, elaborado en enero 2004 y a partir de los resultados obtenidos de talleres participativos e interdisciplinarios, coordinados por la Unidad Ejecutora del Plan de Regeneración y Repoblamiento (UE), sobre los temas de Uso del Suelo y Ambiente, Infraestructura y Servicios e Instrumentos de Gestión.

La UE fue el enlace entre los actores públicos y privados involucrados y sus recomendaciones pueden consultarse en la página Web de la Municipalidad de San José: [www.msj.co.cr](http://www.msj.co.cr). Las mismas 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.

Como primera etapa del Programa de Renovación se prioriza el área comprendida por el proyecto "Red de Electrificación Subterránea" (REDESUB), de la Compañía Nacional de Fuerza y Luz, delimitado por la avenida 9 y el Río Torres al norte, la Avenida 20 al sur, Calle 20 al oeste y Calle 23 al este, específicamente en lo que se refiere a iluminación pública, ventas ambulantes y estacionarias, publicidad exterior, calidad de aceras, y mobiliario urbano, entre otros.

**11.2.3 Restricciones.** Conforme con el artículo 52 del Capítulo VI de la Ley de Planificación Urbana, pesarán sobre la Zona de Renovación a partir de la vigencia de este reglamento y por el término de cinco años: "...restricciones para fraccionar o construir, en tanto no sean subsanadas sus deficiencias", por medio del ajuste a las normas y lineamientos del Programa de Renovación. En lo que respecta a publicidad exterior, el cumplimiento de las normas se regirá conforme a la aplicación del artículo 14 de la Ley 6890 que autoriza a la Municipalidad a cancelar la patente comercial a los negocios con rótulos antirreglamentarios.

**11.2.4 Banco de Proyectos de Renovación (BPR) e incentivos.** Los proyectos afines a los objetivos del Programa formarán parte del BPR, coordinado por la UE.

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

- a) Estar ubicado en la **Zona de Renovación Urbana (ZRU)**, según artículo 11.2 de este Reglamento.
- b) Formar parte de al menos uno de los siguientes ejes estratégicos de este Programa: vivienda, comercio y empleo, todos con elementos innovadores.
- c) Ofrecer viviendas, comercios y fuentes de empleo a generar.
- d) 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.

**11.2.6 Incentivos:** Estos proyectos tendrán los siguientes incentivos en su tramitación y normativa:

- a) La MSJ dará un trámite más expedito a estos proyectos 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 0.10% 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 N° 1 del Reglamento de Zonificación de Uso del Suelo, podrán variarse en favor del proyecto, hasta en un 30% respecto de la norma general.

Lo anterior 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: porcentaje del área cedida al uso público mediante servidumbre, impacto social (facilidades generadas para la población civil y que resten inversión pública, tales como guarderías y centros de enseñanza, bibliotecas, áreas deportivas, estacionamientos públicos), generación de fuentes de empleo permanente, protección del medio y aporte a la infraestructura pública, atracción de inversión extranjera que aporte al PIB, valor agregado del proyecto (que incorpore beneficios adicionales al cliente final), número de soluciones habitacionales vrs proyecto total, ubicación del proyecto dentro de la zona de REDESUB, entre otros.

Los valores porcentuales para otorgar los incentivos anteriores serán reglamentados por el Concejo Municipal de acuerdo con el planteamiento que presente la UE.

**11.3 Zonas de Control Especial.** Son aquellas áreas localizadas en el cantón que por sus características particulares, se someten a regulaciones especiales. Su delimitación exacta se indica en los Mapas de Zonas de Control Especial y entre ellas se distinguen las siguientes:

**11.3.1 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 11.2 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 MCJD, 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 respectivo, denominado, "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 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, donde con aporte municipal de materiales de construcción, tales como pintura, agregados y otros, se promuevan la renovación de las fachadas e inmuebles. Para obtener este beneficio, se

deben agrupar, al menos, tres propietarios colindantes, sea por iniciativa propia o a instancia municipal, quienes elaborarán por mutuo acuerdo, la propuesta de mejoras para ese conjunto arquitectónico, bajo los lineamientos mencionados en el párrafo anterior.

**11.3.2 Zonas de Protección de Ríos (ZPR).** Son aquellas zonas 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. La idea de estos canales verdes forma parte del “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, entre otros.

El ancho de esta franja protegida es igual a diez metros a cada lado, cuando tiene pendientes menores de 40%, y cincuenta metros, si el porcentaje es mayor. El ente rector para establecer este alineamiento es el INVU.

En esta zona de protección se permite únicamente el uso forestal, de jardines y parques lineales, pluviales recreativos con sus facilidades, conservando su cobertura vegetal y asegurando la estabilidad de las laderas y taludes.

**11.3.3 Zonas Susceptibles de Deslizamientos o Inundaciones.** 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 de Deslizamientos o Inestabilidad de Terreno (ZSDIT):** Constituidas por los terrenos que por sus características físico-geológicas son propensos a perder su equilibrio estático y colapsar por falta de cohesión del suelo, bajo coeficiente de fricción y saturación de agua.
- 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), y el Mapa de Zonas de Control Especial antes mencionado, se distinguen en el cantón cinco niveles de susceptibilidad, entre muy baja, baja, moderada, alta o muy alta. Para lo anterior, el estudio establece zonas con susceptibilidad alta o muy alta, donde el profesional responsable de las obras debe analizar la necesidad de contemplar dentro de su diseño los estudios geotécnicos necesarios.

**11.3.4. 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.

Para estas zonas como requisitos para el trámite del Permiso de Construcción, el profesional responsable de la obra, debe detallar en los planos constructivos los diseños de las obras de prevención y mitigación, que garanticen la viabilidad urbanística del uso solicitado, para la protección del terreno y su entorno, así como la infraestructura y la seguridad humana.

## CAPÍTULO II: LICENCIAS URBANÍSTICAS.

**Artículo 12. Generalidades y obligatoriedad de la licencia para actos en propiedad privada.** Es obligatoria la obtención de licencia municipal de previo a segregar o reunir fincas, construir o urbanizar éstas, o bien el uso de los inmuebles para las distintas actividades, en los términos de los presentes Reglamentos y demás legislación urbanística conexas, y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable.

- 12.1. Excepción de licencia para obras de pequeña magnitud.** Se exceptúan de la obligatoriedad de licencia, las obras de mejoras, mantenimiento o seguridad en los inmuebles, que se catalogan como de pequeña magnitud, que se realicen en el exterior de las edificaciones, siempre que éstas 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>**, y cercado de propiedad. Para este tipo de obras el interesado deberá hacer una comunicación por escrito ante la Sección Permisos de Construcción para su respectivo control por parte de la Sección de Inspección Urbana, ambas de la MSJ.
- 12.2. Normativa respecto al espacio público.** La construcción o el uso y control del espacio público (calles, bulevares, parques, plazas, aceras, así como aquellos elementos que lo delimitan), se regirán por las Ordenanzas Municipales del siguiente tipo, según su complejidad:
- Reglamentos específicos sobre cada tema, aprobado por el Concejo Municipal y publicado en el Diario Oficial La Gaceta.
  - Acuerdos municipales.
  - Disposiciones administrativas.
- 12.3. Licencia en terrenos de dominio público.** Están sujetos a licencia urbanística los actos de uso del suelo, construcción y edificación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar el ente titular de dicho dominio.
- 12.4. 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). Solo para la obtención del Certificado de Uso del Suelo no se requerirá la firma del propietario.
- 12.5. 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 un segundo trámite, por ejemplo: visado del plano catastrado, certificado de uso del suelo y licencias en general. Lo anterior hasta tanto no se disponga de un Expediente Único Electrónico para cada predio.
- 12.6. 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 13. Vigencia de permisos.** La vigencia o caducidad de las licencias se aplica según sea el caso como sigue:

- 13.1. Las licencias de construcción, de urbanización y de proyectos de condominio** tendrán una 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 años como máximo, siempre y cuando así lo solicite a la administración municipal antes del vencimiento de la misma.
- La vigencia del plazo de la licencia se extenderá, de forma automática hasta tres años, sin necesidad de prórroga, si la obra fuera iniciada con licencia vigente.
- En todo caso, 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.
- 13.2. Las licencias de publicidad exterior** tendrán vigencia de cinco años a partir de su emisión.
- 13.3. Los Certificados de Uso del Suelo** en adelante CUS emitidos para un predio, tendrán vigencia hasta tanto no se cambie la respectiva norma que afecte a éste, por medio de las reformas al PDU.

**Artículo 14. Plazos de resolución.** Toda solicitud de licencia urbanística deberá resolverse en el término máximo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente de su presentación, salvo que por razones técnicas justificadas en función de la dimensión de la obra a construir, debidamente notificadas al interesado, sea necesario prorrogar dicho plazo hasta por un máximo de veinte días hábiles adicionales. En cualquiera de los casos, si no se diere respuesta a la solicitud, dentro del término de cinco días posteriores al vencimiento del plazo se deberá cumplir con lo que establece la Ley 8220.

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

**14.2 Resolución para Proyectos complejos y atípicos.** Los proyectos complejos y atípicos o que implican un estudio técnico especial tendrán un plazo de resolución según lo dispuesto en la Ley de Administración Pública vigente. La DIUR de la MSJ podrá solicitar, cuando se requiera, el criterio de otras instituciones u otras dependencias municipales, o solicitar de ser necesario, ampliación de información al interesado para tomar la decisión final. La definición de este rango de proyectos debe tener una justificación técnica constatada en las actas del Consejo Técnico de la DIUR.

**Artículo 15. Tipos de licencia, sus requisitos y obligatoriedad de pago.** La obtención de las licencias municipales se regirá por las siguientes pautas:

**15.1 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) Una copia certificada por el Catastro Nacional o por Notario Público, del plano catastrado de la finca madre.
- b) Certificación de propiedad emitida por el Registro Público o por Notario Público.
- c) Un croquis de reunión o segregación de la propiedad.
- d) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el propietario.

**15.2 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 del PDU. 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 Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, y los establecidos en los presentes Reglamentos del PDU.

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

**15.2.1 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 legales** que el juzgado ordene su Visado, debido a que la propiedad está en querrela para localizar derechos por sucesión, divorcio u otros.
- c) **Lotes deslindados sin escritura.** Cuando exista registro de planos de lotes deslindados en un fraccionamiento, antes de la vigencia del PDU y no posean escritura pública. Se aplica únicamente a los casos en que los planos catastrados, o para catastrar, cuenten con la leyenda “Para Localizar Derechos”, siempre y cuando se cumpla con las normas mínimas de servidumbre. Se debe presentar certificación del Registro de la Propiedad que indique el derecho y la fecha de inscripción.

Las excepciones anteriores no aplican en propiedades ubicadas en proyectos de urbanización, que no hayan sido formalmente entregadas a la Municipalidad.

Los visados para estos casos de excepción se resolverán previo dictamen del Consejo Técnico de la DIUR de la MSJ.

**15.2.2. Requisitos para la obtención del visado municipal.** Se requiere:

- a) Una copia certificada por Catastro Nacional o por Notario Público, del plano catastrado de la finca madre.
- b) Plano catastrado original. Tres fotocopias del plano catastrado sin reducir y sin pegas.
- c) Certificación de propiedad emitida por el Registro Público o por Notario Público.
- d) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el propietario.

**15.3 Certificado de Uso de Suelo.** Es un documento que acredita la conformidad a los requerimientos de la zona, del uso solicitado. Es obligatorio para la instalación y funcionamiento de actividades de comercio, servicios, industria y vivienda, que requieren patente municipal o permiso de construcción, remodelación, ampliación, reparación y urbanización.

**15.3.1 Requisitos.** Para su obtención, los requisitos son:

- Tres fotocopias del plano catastrado, sin reducir y sin pegas, debidamente visados por el municipio y con alineamiento de las siguientes instituciones, según corresponde:
  - Municipalidad de San José: para propiedades con frente a vías de rango local.
  - Ministerio de Obras Públicas y Transporte: para propiedades con frente a vías de rango nacional.
  - Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo: para propiedades que limiten con ríos o quebradas.
  - Compañía Nacional de Fuerza y Luz, Instituto Costarricense de Ferrocarriles, Instituto Costarricense de Electricidad, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, y otras instituciones: para propiedades afectadas por servidumbres de su competencia.

**15.4 Licencia para Demolición:** Las obras de demolición deben cumplir lo estipulado en la Ley de Construcciones y lo dispuesto en el Capítulo XXVIII del Reglamento de Construcciones y sus reformas.

Para los inmuebles declarados Patrimonio Nacional, o con expediente abierto debidamente notificado a la MSJ, se debe contar con el Visto Bueno del Centro de Cultura y Patrimonio del MCJD.

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

- a) Una fotocopia del plano catastrado, sin reducir y sin pegas, debidamente visado por el municipio.
- b) Una certificación de propiedad emitida por el Registro Público o Notario Público.
- c) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el propietario.
- d) Un croquis o descripción detallada de la ruta de transporte de escombros, materiales y tierra desde su origen hacia el destino final.
- e) Constancia de la Póliza de Riesgos, emitida por el INS.
- g) Comprobante de pago del impuesto de construcción.
- h) Plan con medidas de prevención y mitigación bajo la responsabilidad de un profesional.

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

Para los movimientos de tierra mayores de cien metros cúbicos y en predios colindantes con ríos y acequias, se debe presentar un plan con medidas de prevención y mitigación bajo la responsabilidad de un profesional en geología, ingeniería o arquitectura, en el que se especifiquen los elementos que utilizará para proteger los terrenos colindantes. Una vez otorgada la licencia, la Sección de Permisos de Construcción de la MSJ remitirá una copia de la misma, a la Oficina del Ambiente y a la OPAD, de esta institución, a seguimiento de permisos y al respectivo control de campo.

**15.5.1 Requisitos.** Para la obtención de licencia de movimiento de tierra, o escombros, excavaciones y rellenos los requisitos son:

- a) Una fotocopia del plano catastrado, sin reducir y sin pegas, debidamente visado por el municipio.
- b) Una certificación de propiedad emitida por el Registro Público o por Notario Público.
- c) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el propietario.
- d) Un croquis o descripción detallada de la ruta de transporte de escombros, materiales y tierra desde su origen hasta su destino final.
- e) Constancia de la Póliza de Riesgos emitida por el INS.

- f) Comprobante de pago del impuesto de construcción.
- g) Plan con medidas de prevención y mitigación bajo la responsabilidad de un profesional.

**15.6 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, 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 tener un costo mayor a 50 salarios mínimos mensuales de un peón de construcción.

**15.6.1 Requisitos.** Para obtener esta licencia se requiere:

- a) Tres fotocopias del plano catastrado, sin reducir y sin pegas, debidamente visado por el municipio y con alineamiento de las siguientes instituciones, según corresponde:
  - Municipalidad de San José: para propiedades con frente a vías de rango local.
  - Ministerio de Obras Públicas y Transporte: para propiedades con frente a vías de rango nacional.
  - Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo: para propiedades que limiten con ríos o quebradas.
  - Compañía Nacional de Fuerza y Luz, Instituto Costarricense de Ferrocarriles, Instituto Costarricense de Electricidad, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, y otras instituciones: para propiedades afectadas por servidumbres de su competencia.
- a) Una certificación de propiedad emitida por el Registro Público o por Notario Público.
- b) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el propietario.
- c) Dos croquis, con ubicación y localización de la obra firmados por el profesional responsable.
- d) Una copia del Certificado de Uso de Suelo.
- e) Constancia de la Póliza de Riesgos emitida por el INS.
- f) Comprobante de pago del impuesto de construcción.
- g) Visto Bueno del Centro de Cultura y Patrimonio del MCJD, en los inmuebles declarados patrimoniales.

**15.7 Permiso de Construcción para Obra Mayor:** Obras mayores son aquellas con más de 30m<sup>2</sup> de planta, o cuyo costo sobrepasa 50 salarios mínimos mensuales de un peón de construcción.

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

- a) Tres fotocopias del plano catastrado, sin reducir y sin pegas, debidamente visado por el municipio y con alineamiento de las siguientes instituciones, según corresponde:
  - Municipalidad de San José: para propiedades con frente a vías de rango local.
  - Ministerio de Obras Públicas y Transporte: para propiedades con frente a vías de rango nacional.
  - Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo: para propiedades que limiten con ríos o quebradas.
  - Compañía Nacional de Fuerza y Luz, Instituto Costarricense de Ferrocarriles, Instituto Costarricense de Electricidad, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, y otras instituciones: para propiedades afectas por servidumbres de su competencia.
- b) Certificación de propiedad emitida por el Registro Público o por Notario Público.
- c) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el propietario.
- d) Dos copias de planos constructivos aprobados por el CFIA y el MS, firmadas por el profesional responsable.
- e) Copia del Certificado de Uso del Suelo.
- f) Constancia de la Póliza de Riesgos emitida por el INS.
- g) Comprobante de pago del impuesto de construcción.
- h) Visto Bueno del Centro de Cultura y Patrimonio del MCJD, cuando el inmueble en cuestión esté declarado de valor patrimonial.
- i) Visto Bueno de la SETENA, cuando sea procedente.

**15.7.2 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 no considere que el anteproyecto se ajuste a la calidad del conjunto urbano existente, en términos de altura, escala y estilo arquitectónico, éste será trasladado a la Comisión Mixta MSJ-MCJD-ICOMOS, para su análisis y recomendaciones ante la MSJ.

**15.8. Licencia para Urbanizaciones y Fraccionamientos.** La obtención de esta licencia constará de dos fases:

**15.8.1 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.

**Requisitos.** Los requisitos a presentar son:

- a) Tres fotocopias del plano catastrado, sin reducir y sin pegas, debidamente visado por el municipio y con alineamiento de las siguientes instituciones, según corresponde:
  - Municipalidad de San José: para propiedades con frente a vías de rango local.
  - Ministerio de Obras Públicas y Transporte: para propiedades con frente a vías de rango nacional.
  - Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo: para propiedades que limiten con ríos o quebradas.
  - Compañía Nacional de Fuerza y Luz, Instituto Costarricense de Ferrocarriles, Instituto Costarricense de Electricidad, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, y otras instituciones: para propiedades afectadas por servidumbres de su competencia.
- b) Certificación de propiedad emitida por el Registro Público o por Notario Público.
- c) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el propietario.
- d) Copia de los planos del anteproyecto, aprobados por el INVU y firmados por el profesional responsable.
- e) Copia del Certificado de Uso de Suelo.
- f) Visto Bueno del Centro de Cultura y Patrimonio del MCJD, cuando la propiedad contenga algún elemento declarado de interés patrimonial.

**15.8.2 Fase 2. Aprobación de Planos Constructivos para urbanizar o fraccionar.** Para la obtención de la licencia para urbanizar o fraccionar los requisitos son:

- a) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el propietario.
- b) Dos copias de los planos constructivos aprobados por: INVU, CFIA, MS, A y A, MOPT y otras instituciones según corresponda, firmados por el profesional responsable.
- c) Copia del Certificado de Uso del Suelo.
- d) Constancia de la Póliza de Riesgos emitida por el INS.
- e) Comprobante de pago del impuesto de construcción.
- f) Estudio de Suelos.
- g) Carta del ICE por la instalación de tendido telefónico.
- h) Carta de CNFL por la instalación de tendido eléctrico y alumbrado público.
- i) Resolución de la SETENA, cuando corresponda.

**15.9 Licencia para Proyecto de Condominios.** Para la obtención de la licencia para desarrollar los proyectos de condominios los requisitos son:

**15.9.1 Requisitos:**

- a) Tres fotocopias del plano catastrado, sin reducir y sin pegas, debidamente visado por el municipio y con alineamiento de las siguientes instituciones, según corresponda:
  - Municipalidad de San José: para propiedades con frente a vías de rango local.
  - Ministerio de Obras Públicas y Transporte: para propiedades con frente a vías de rango nacional.
  - Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo: para propiedades que limiten con ríos o quebradas.
  - Compañía Nacional de Fuerza y Luz, Instituto Costarricense de Ferrocarriles, Instituto Costarricense de Electricidad, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, y otras instituciones: para propiedades afectadas por servidumbres de su competencia.
- b) Certificación de propiedad emitida por el Registro Público o por Notario Público.



- c) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el propietario.
- d) Dos copias de planos constructivos aprobados por: INVU, CFIA, MS, AyA, MOPT y otras instituciones según corresponda, firmados por el profesional responsable.
- e) Copia del Certificado de Uso del Suelo.
- f) Constancia de la Póliza de Riesgos emitida por el INS.
- g) Comprobante de pago del impuesto de construcción.
- h) Visto Bueno del Centro de Cultura y Patrimonio del MCJD, cuando la propiedad contenga algún elemento declarado de interés patrimonial.
- i) Resolución de la SETENA, cuando corresponda.

**15.10 Recibo de Obras de Urbanización.** El procedimiento consiste en la recepción por parte de la MSJ, de las áreas y la infraestructura para servicios públicos de la urbanización.

**15.10.1 Para lo anterior, los requisitos son:**

- a) Solicitud por escrito, firmada por el propietario y dirigida al Concejo Municipal.
- b) Plano (s) catastrado (s) de las áreas públicas a traspasar a la Municipalidad.
- c) Prueba de Laboratorio de obras realizadas (asfalto y concreto).
- d) Cartas de recibo de las obras por parte de AyA, CNFL, ICE, INS y dependencias municipales de Parques, Ingeniería e Hidrología.

**15.11 Licencia para Publicidad Exterior** (rótulos y vallas publicitarias). Las definiciones, normas y los requisitos correspondientes se encuentran establecidos en el Reglamento de Publicidad Exterior de este PDU, Sección IV.

**Artículo 16. Certificado de Obra Terminada.** Para las obras que hayan sido concluidas conforme a lo aprobado para el otorgamiento de la licencia, se extenderá un Certificado de Obra Terminada, como trámite interno de oficio, una vez se verifique su cumplimiento por la MSJ. En caso de incumplimiento, se informará a los entes municipales y 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. **Certificado de Obra Terminada para edificaciones u obras en propiedad privada**, emitido por la Sección de Inspección Urbana de la MSJ.
- b. **Certificado de Obra Terminada para Urbanizaciones y Fraccionamientos**, teniendo como tal el Acuerdo Municipal de recibo de obras, que se basará en el dictamen del Consejo Técnico de la Dirección de Urbanismo de la MSJ, sustentado por los criterios de las dependencias municipales pertinentes y otras instituciones involucradas.

**Artículo 17. Pago de impuesto.** El pago por impuesto de construcción será hasta el 1% del valor de la construcción. No pagarán el impuesto las instituciones públicas que, con recursos propios o a través de empresas, cuya responsabilidad quede establecida en un contrato o licitación, ejecuten la obra. 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.

### CAPÍTULO III

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

**Artículo 18. Normas generales de edificación.** Toda obra de construcción de nueva planta, sustitución, ampliación, remodelación o reestructuración, deberá cumplir, en lo tocante a parámetros de la edificación, y las condiciones de edificación, referentes a alineamientos, retiros, y CAS, los siguientes parámetros:

- 18.1 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 y quebradas 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) **AyA.** 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 del PDU.

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

**18.2.1. Retiro frontal.** Está fijado en el Mapa de Retiros del PDU, 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.

**18.2.2. 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.

**18.2.3. Proyección aérea 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.

**18.2.4. 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.

**18.2.5. 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.

**18.2.6. Retiro posterior y en colindancias.** 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, Ley General de Salud u otras normativas sectoriales.

**Artículo 19. 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 del PDU 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 20: Área máxima de construcción de un predio (AMC).** Es la cantidad máxima de metros cuadrados que es posible construir en un predio, determinada de la siguiente manera:

$$AMC = \text{Área del lote} * CAS$$

Donde CAS es el Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo, cuyos valores se encuentran en la Tabla N° 1, del Reglamento de Zonificación de Uso del Suelo.

**20.1. Incentivo por cesión de áreas al uso público.** El AMC podrá aumentar en el tanto el desarrollador otorgue en su propiedad, servidumbre al uso 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,

$$FC = 1 - \% \text{ de área urbana cedida al uso público}$$

**20.2. 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.

**20.3. 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.

## CAPÍTULO IV: SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS.

**Artículo 21. Disposiciones generales sobre sanciones y procedimientos.** Todo acto violatorio del PDU y sus reglamentos que se cometa por parte del profesional responsable de un proyecto, del propietario del inmueble, de sus representantes legales, o por cualquier administrado en general, será sancionado conforme lo disponen:

- a) La Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de diciembre de 1968 y sus reformas.

- b) La Ley de Construcciones N° 833 del 4 de noviembre de 1949 y sus reformas.
- c) La Ley General de Salud N° 5395 del 30 de octubre de 1973 y sus reformas.
- d) El Código Municipal, Ley 7794 del 27 de abril de 1998.
- e) La ley Orgánica del Ambiente N° 7554 del 3 de noviembre de 1995.
- f) Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico N° 7555 del 20 de octubre 1995.
- g) Ley Forestal N° 7575 del 13 de febrero de 1996.
- h) Los Reglamentos que el Poder Ejecutivo haya dictado para regular las leyes anteriores.
- i) Los Reglamentos del presente Plan Director Urbano del Cantón de San José.

**Artículo 22. 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 Sección de Inspección Urbana de la DIUR, 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.

La información recopilada deberá contener la ubicación de la propiedad, el coeficiente del aprovechamiento del suelo, el tamaño del lote y el derecho de vías. Con estos datos y de conformidad con el Plan Director Urbano y demás legislación urbanística, se procederá a determinar la totalidad del derecho potencial de construir en el lote. Teniendo el tamaño potencial de la obra, se procederá a establecer el valor de la misma, multiplicando la cantidad de metros cuadrados calculados, horizontal y verticalmente, por el valor del metro cuadrado de construcción. El valor del metro cuadrado de construcción, será aquel que se establece en la Tabla de Estimación de Valores, fijada por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. El monto de la multa será el uno por ciento sobre el valor de la obra total.

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

- a) El procedimiento seguido para la fijación de la misma.
- b) La advertencia de que si obtuviere el permiso de construcción dentro del plazo de treinta días hábiles de multa se ajustará a lo establecido en los planos y permisos obtenidos.
- c) Que tiene derecho de interponer los recursos de revocatoria y de apelación, de conformidad con el Código Municipal.

La notificación se hará 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 en la notificación.

**Artículo 23. Recursos.** Contra toda resolución administrativa firme 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 y certificados de usos del suelo, procederán los recursos de revocatoria y apelación, según lo regulado por el Código Municipal, en el artículo 161 hasta el 163, inclusive.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO**

#### **TÍTULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL USO DEL SUELO**

##### **CAPÍTULO I**

##### **OBJETIVOS Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.**

**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:
- f) **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.
- g) **El equilibrio en el aprovechamiento del suelo** y de las actividades que se desarrollan, evitando la sobrecarga u ociosidad de ciertos sectores.

**Artículo 2. Clasificación genérica del suelo.** Eliminado

**Artículo 3. 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.
- 3.1. Usos conformes o permitidos.** Son todas aquellas actividades y obras de edificación acordes con los requisitos y lineamientos del PDU.
- 3.2 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 del PDU.
- 3.3 Usos existentes, no conformes.** Son todas aquellas actividades y obras de edificación existentes a la fecha de entrada en vigencia del PDU, 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 MCJD.
  - c. **Cuando las remodelaciones sean necesarias para cumplir con las normas de seguridad e higiene.**
  - d. **Cuando el inmueble sufra daños por siniestros.**
- 3.3.1 Declaratoria de condición de uso no conforme.** Se resolverán como no conformes, únicamente las actividades en los predios donde se demuestre lo siguiente:
- a) Existencia de patente vigente para la actividad solicitada, la cual deberá ser demostrada mediante la emisión de una constancia del Departamento de Patentes.
  - b) Existencia de permiso de construcción o remodelación para la actividad solicitada.
  - c) Existencia de un Certificado de Uso del Suelo que durante su vigencia haya servido de base para la elaboración de los planos constructivos que cuenten con el sello de autorización de cualquiera de las siguientes instituciones: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Ministerio de Salud e Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

- d) Que la infraestructura existente no puede utilizarse para los usos permitidos por el PDU para la zona y sólo es apta para la actividad solicitada. Estos casos serán resueltos por el Consejo Técnico de la DIUR, a solicitud del interesado y previa inspección del sitio.

**3.4 Usos condicionados.** Son todas aquellas actividades y obras de edificación que pueden darse en una zona, siempre y cuando cumplan requisitos especiales de contaminación, molestia o algún otro requisito, siempre y cuando estos se especifiquen en el PDU, o en otras leyes y reglamentos conexos. Estas condiciones se indicarán en el Certificado de Uso de Suelo correspondiente.

**3.5 Fincas ubicadas en Zonas Limítrofes.** Cuando un predio este ubicado sobre la línea divisoria entre dos o más usos se puede generalizar cualquiera de ellos a solicitud del propietario. Cuando se trata 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.

**3.6 Calificación de las actividades.** Según las zonas de uso descritas en este Reglamento, se indican las actividades permitidas, no permitidas y condicionadas. Cuando existan dudas o vacíos en la calificación de las actividades, éstas serán resueltas únicamente por el Consejo Técnico de la DIUR, el cual podrá respaldarse en criterios de otras unidades administrativas de la MSJ o de otras instituciones.

**3.7 Actividades temporales que no requieren CUS:** El Departamento de Patentes puede otorgar, sin necesidad de CUS, previa consulta a la DIUR, permisos temporales (por un mes máximo) para actividades relacionadas con eventos tales como ferias, festejos populares, turnos, fiestas patronales, conciertos, festivales y similares.

**Artículo 4. 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 zonifica en diferentes zonas de uso, que son las siguientes:

**4.1. 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**)

**4.2 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**)

**4.3 ZONAS DE USO MIXTO**

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

**4.4 Zonas de Áreas Verdes y Comunales (ZAVC)**

**4.5 Zona de Servicios Institucionales, Comunales y Gubernamentales (ZSICG)**

Las zonas de uso residencial, comercial, residencial 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 del PDU.

## TÍTULO II REGULACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DE USO DE SUELO

### CAPÍTULO I ZONAS DE USO RESIDENCIAL

**Artículo 5. Uso predominante.** Las zonas residenciales tienen el propósito de albergar las edificaciones de uso residencial, con sus respectivos servicios y equipamientos.

**Artículo 6. Usos complementarios** Se entienden estos usos como comercios y 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, se permiten los siguientes usos complementarios:

- a) Se permiten, sobre vías locales terciarias con un área máxima de 25m<sup>2</sup>: pulpería, verdulería, sastrería, reparación de calzado, soda y bazar.
- b) Se permiten sobre vías locales primarias y secundarias de acuerdo al mapa de vías del PDU y con un área máxima de 50m<sup>2</sup> (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>), las actividades indicadas en el punto a) anterior, más: mini súper, abastecedor, carnicería, farmacia, panadería, repostería, salón de belleza y barbería.
- c) Se permiten sobre vías locales primarias y secundarias de acuerdo al mapa de vías del PDU y sin restricción de área: kinder y guardería infantil, e instalaciones de carácter comunal - institucional, sin fines de lucro, como centros comunales e instalaciones deportivas o recreativas.
- d) Se permite en condominios residenciales de más de 15 soluciones habitacionales, además de los usos establecidos en los incisos a) b) y c), los siguientes: librerías, lavanderías, consultorios médicos, gimnasios de acondicionamiento físico, restaurantes, oficinas administrativas y profesionales, juegos electrónicos, tiendas, centros de fotocopiado, servicios de internet, veterinarias, acuarios, ópticas, galerías de arte y ventas de artesanía.
- e) En los lotes aprobados por la MSJ como de uso comercial, dentro de las urbanizaciones según los planos constructivos de estas, se permiten todos los usos anteriores.
- f) Los usos complementarios a vivienda indicados en el inciso b, además de kinders, guarderías infantiles y albergues de ancianos, que se pretendan ubicar en vías terciarias, se permiten 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 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.

**Artículo 7. 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 hizo bajo los criterios de la morfología de la propiedad en la cual se analizó 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 utilizaron 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.

**7.1 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 del PDU.
- d. Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo: Ver Tabla #1 de este Reglamento.

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

- a. Superficie mínima del lote: 250 m<sup>2</sup>.

- b. Frente mínimo del lote: 10 m
- c. Retiro frontal: Ver Mapa de Retiros del PDU.
- d. Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo: Ver Tabla #1 de este Reglamento.

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

- a. Superficie mínima del lote: 150 m<sup>2</sup>.
- b. Frente mínimo del lote: 8 m
- c. Retiro frontal: Ver Mapa de Retiros del PDU.
- d. Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo: Ver Tabla #1 de este Reglamento.

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

- a. Superficie mínima del lote: 100 m<sup>2</sup>.
- b. Frente mínimo del lote: 6 m
- c. Retiro frontal: Ver Mapa de Retiros del PDU.
- d. Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo: Ver Tabla #1 de este Reglamento.

**7.5 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.

**7.6 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 está impedida de autorizar cualquier tipo de licencia, sin embargo acompañará a las instituciones rectoras en materia de vivienda y asentamientos humanos, en cualquier iniciativa de regularización y formalización en estas zonas.

## CAPÍTULO II 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 del PDU. Los requisitos para cada zona son los siguientes:

**8.1 Zona Comercio y Servicios-1 (ZC-1).** Corresponde a las radiales y corredores comerciales del cantón de San José. 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. La misma se encuentra ubicada principalmente a lo largo de los ejes viales primarios y secundarios, lo que la anterior versión del PDU denominaba Corredores Nacionales y Locales de Comercio y Servicio. La delimitación precisa de esta zona se encuentra en el Mapa de Zonificación de Uso del Suelo del PDU.

**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 del PDU.
- d. Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo: **Ver Tabla #1 de este Reglamento.**

**8.1.3 Usos no permitidos.** No se permiten las siguientes actividades:

Plantas de tratamiento de alcance regional, fábrica de materiales de construcción, aserraderos, fábricas recicladoras; industria alimentaria, textil y química, excepto los PYMES hasta 100m<sup>2</sup> de área útil; taller de contenedores, furgones y autobuses, almacenes fiscales; bodegas y almacenes de depósito, almacenaje y distribución y depósitos de materiales de construcción mayores de 500m<sup>2</sup> en vías locales y mayores de 1000 m<sup>2</sup> en las vías nacionales; alquiler-venta de maquinaria y equipo pesados;



estacionamientos, talleres y servicio de transporte de carga y descarga (autobuses, contenedores y furgones); depósitos de chatarra y cementerios.

**8.2 Zona Comercio y Servicios-2 (ZC-2).** corresponde al centro actual del cantón de San José. 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. La misma se encuentra ubicada principalmente en el centro de la ciudad, lo que la anterior versión del PDU denominaba Centro Nacional de Comercio y Servicios. La delimitación precisa de esta zona se encuentra en el Mapa de Zonificación de Uso del Suelo del PDU.

**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 del PDU.
- d. Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo: Ver Tabla #1 de este Reglamento.

**8.2.3 Actividades no permitidas.** Además de las señaladas en el artículo 8.1.3, no se permiten las siguientes actividades:

Bodegas y almacenes de depósito, almacenaje y distribución y depósitos de materiales de construcción; depósitos de chatarra, talleres de enderezado y pintura, talleres de forja y hojalatería, industriales (precisión, troqueles y moldes, aluminio, torno y maquinaria industrial); talleres de artesanías, talleres de carpintería y ebanistería, excepto los PYMES hasta 100m<sup>2</sup> de área útil; industria alimentaria doméstica, talleres automotrices (mecánico, muflas, baterías, electromecánico, fibras, embriague y frenos), lavado de autos, estaciones de servicio y gasolineras, lubricentros y cambio de llantas, y moteles.

**8.3 Zona Comercio y Servicios-3 (ZC-3).** corresponde a los centros locales del cantón de San José.

**8.3.1 Propósito.** En esta zona se busca desarrollar las actividades de comercio y servicios de alcance cantonal y distrital. La misma se encuentra ubicada principalmente en los centros de distrito, lo que la anterior versión del PDU denominaba Centro Local de Comercio y Servicios. La delimitación precisa de esta zona se encuentra en el Mapa de Zonificación de Uso del Suelo del PDU.

**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 del PDU.
- d. Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo: Ver Tabla #1 de este Reglamento.

**8.3.3 Actividades no permitidas.** Además de las indicadas en los artículos 8.1.3 y 8.2.3, , excepto talleres mecánicos, de baterías, electromecánico, fibras, embrague y frenos y muflas, no se permiten las siguientes actividades:

Clubes nocturnos, salas de masaje, salones de baile, discoteque.

### CAPÍTULO III ZONA MIXTA RESIDENCIA-COMERCIO (ZMRC)

**Artículo 9. 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, agregándose lo que en la anterior versión del PDU se denominaba Comercio y Servicios Centro de Barrio. 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.

**9.1. 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 del PDU.
- d. Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo: Ver Tabla #1 de este Reglamento.

**9.2. Actividades no permitidas:** Además de las indicadas en los artículos 8.1.3, 8.2.3 y 8.3.3, no se permiten las siguientes actividades:

Talleres mecánicos, de baterías, electromecánico, fibras, embrague, frenos y muflas; talleres de carpintería y ebanistería, excepto los PYMES hasta 50m<sup>2</sup> de área útil, mercados y supermercados mayores a 500m<sup>2</sup>, bodegas de más de 100m<sup>2</sup>, venta de agroquímicos, venta y alquiler de autos, alquiler de menaje y bienes, litografías, imprentas, tapicerías, bares, centros de acopio de materiales reciclables, clínicas de hospitalización; laboratorios de radiología y/o radioterapia, de patología, de disección de cadáveres, con excepción en colindancia con hospitales, dos cuadras de distancia como máximo del edificio hospitalario; crematorios excepto en colindancia con cementerios; consultorios médicos mayores de 200 m<sup>2</sup>, estacionamientos y terminales de autobuses.

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

**Artículo 10. Definición.** Son las zonas del cantón que anteriormente eran definidas por el Reglamento de Zonas Industriales del Gran Área Metropolitana como zonas industriales. En anteriores versiones del PDU, algunas zonas industriales fueron transformadas a zonas mixtas industria - comercio. Para esta reforma el PDU transforma el total de ellas, 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.

**10.1 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 #1 de este Reglamento.

**10.2 Usos no permitidos:** No se permiten las siguientes actividades:

Hospitales y clínicas, museos, teatros, bibliotecas, centros de enseñanza primaria, secundaria y universitaria, Kinder, guarderías infantiles, viviendas, asilos y albergues de ancianos.

La anterior prohibición afecta a los predios de uso industrial activo, por razones de contaminación y riesgo. Sin embargo, en predios mayores a los 3.000 m<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.

## CAPÍTULO V ZONA DE ÁREAS VERDES Y COMUNALES (ZAVC)

**Artículo 11. Propósitos.** Incluye las zonas del cantón de dominio e interés público, tales como: parques, plazas, plazoletas, áreas verdes y comunales, aceras, vías peatonales, instalaciones deportivas y recreativas. En el Cantón existe un importante déficit de áreas verdes y recreativas públicas. Para alcanzar una meta para el año 2.015, de 12 metros cuadrados de este tipo de áreas por habitante, y para conservar un ambiente sano con posibilidades recreativas adecuadas, el PDU, se propone un sistema integral de áreas, compuesto por parques, plazas, plazoletas y vías peatonales, cuya ubicación se aprecia en el Mapa de Zonificación de Uso de Suelo.

**Artículo 12. Usos conformes o permitidos:** instalaciones recreativas, deportivas (se incluyen: casetas de vigilancia, salones comunales, guarderías, canchas al aire libre, mallas de protección e iluminación), de acuerdo con la vocación de cada una de estas áreas, ya sea parque, área verde o comunal.

**Artículo 13. Usos no permitidos.** 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.

Todo lo relacionado con la cesión y el uso de estas áreas será regulado de conformidad al Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana y al Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, de acuerdo al artículo 15 del Reglamento de Disposiciones Generales del PDU. 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.

**Artículo 14. ZONA DE SERVICIOS INSTITUCIONALES, COMUNALES Y GUBERNAMENTALES (ZSICG):**

**14.1. Propósitos.** Son áreas del cantón donde se desarrollan actividades institucionales actualmente consolidadas de educación (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), cementerios y otros. La delimitación de estas áreas se indica en el Mapa de Zonificación de Uso del Suelo.

**14.2. Requisitos:** Son los establecidos para cada tipo de edificación en el Reglamento de Construcciones. Los requisitos mínimos para los lotes, son iguales que para las zonas de comercio y servicio más cercanos.

**TRANSITORIO ÚNICO:** En caso de producirse variaciones en los requisitos establecidos para la zona, el Certificado de Uso del Suelo tendrá vigencia de un año natural, a partir de la emisión del mismo. Cuando el certificado sirvió de base para la elaboración de un anteproyecto o planos constructivos respaldados por el sello de aprobación del CFIA, MS o INVU, estos serán reconocidos.

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

m <sup>2</sup>	ZC-2	ZC-1 / ZMIC	ZC-3 / ZMRC	ZR-1	ZR-2	ZR-3	ZR-4
≤100	2,00	2,00	2,00	1,50	1,50	1,50	1,50
101-250	2,67	2,50	2,38	2,00	1,90	1,80	1,57
251-500	3,33	3,00	2,75	2,25	2,15	1,88	1,64
501-750	4,00	3,50	3,13	2,50	2,24	1,96	1,71
751-1000	4,67	4,00	3,50	2,60	2,32	2,04	1,79
1001-1250	5,33	4,50	3,68	2,69	2,41	2,11	1,86
1251-1500	6,00	4,69	3,86	2,79	2,50	2,19	1,93
1501-1750	6,19	4,88	4,04	2,88	2,59	2,27	2,00
1751-2000	6,38	5,06	4,22	2,98	2,67	2,35	2,07
2001-2250	6,57	5,25	4,40	3,08	2,76	2,43	2,14
2251-2500	6,76	5,44	4,58	3,17	2,85	2,51	2,21
2501-2750	6,95	5,63	4,76	3,27	2,93	2,59	2,29
2751-3000	7,14	5,81	4,94	3,37	3,02	2,66	2,36
3001-3250	7,33	6,00	5,12	3,46	3,11	2,74	2,43
3251-3500	7,52	6,19	5,30	3,56	3,19	2,82	2,50
3501-3750	7,71	6,38	5,48	3,65	3,28	2,90	2,57
3751-4000	7,90	6,56	5,66	3,75	3,37	2,98	2,64
4001-4250	8,09	6,75	5,84	3,85	3,46	3,06	2,71
4251-4500	8,28	6,94	6,02	3,94	3,54	3,13	2,79
4501-4750	8,47	7,13	6,20	4,04	3,63	3,21	2,86

<b>4751-5000</b>	8,66	7,31	6,38	4,14	3,72	3,29	2,93
<b>5001-5250</b>	8,85	7,50	6,56	4,23	3,80	3,37	3,00
<b>5251-5500</b>	9,04	7,69	6,74	4,33	3,89	3,45	3,07
<b>5501-5750</b>	9,23	7,88	6,92	4,42	3,98	3,53	3,14
<b>5751-6000</b>	9,42	8,06	7,10	4,52	4,06	3,61	3,21
<b>6001-6250</b>	9,61	8,25	7,28	4,62	4,15	3,68	3,29
<b>6251-6500</b>	9,80	8,44	7,46	4,71	4,24	3,76	3,36
<b>6501-6750</b>	9,99	8,63	7,64	4,81	4,33	3,84	3,43
<b>6751-7000</b>	10,18	8,81	7,82	4,91	4,41	3,92	3,50
<b>Mas de 7000</b>	10,37	9,00	8,00	5,00	4,50	4,00	3,57

**SECCIÓN TERCERA**  
**REGLAMENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS,**  
**VIALIDAD Y TRANSPORTE**  
**TÍTULO 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.

**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 y la Red Vial Local, 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 del PDU.

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 concesionará los permisos de ocupación de la vía pública con mobiliario urbano (casetas, bancas, basureros, teléfonos públicos, árboles, entre otros), la nomenclatura, los mensajes publicitarios, las obras provisionales, las ferias y los espectáculos públicos.

**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 del PDU, 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) **Jerarquizar las vías**, con base en parámetros tanto de ingeniería de tránsito, como urbanísticos, para lograr una mayor eficiencia del sistema; respetando los derechos de cada uno de sus usuarios.

**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.** De acuerdo con el PDU, 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 tres tipos de vías peatonales:
  - a) **Paseo peatonal:** Corresponde al eje masivo de peatones y su función principal es optimizar el tiempo de recorrido entre puntos específicos de la ciudad.
  - b) **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.
- 6.2 **Vías para transporte público.** Son aquellas reservadas para el tránsito exclusivo o preferente de transporte público.
  - 6.2.1 **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 la Sección de Planificación Urbana y la Sección de Parquímetros 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.
  - 6.2.2 **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.
  - 6.2.3 **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".

## TÍTULO II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

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

### CAPÍTULO I OCUPACIÓN Y OBRAS EN EL ESPACIO PÚBLICO

**Artículo 7. 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 concesiones debe respaldarse en programas integrales de renovación y embellecimiento de la ciudad.

En caso de vías, propuestas por el PDU, como peatonales, en su diseño se contemplarán los elementos antes mencionados. El uso de vías peatonales existentes se registrará de acuerdo a la siguiente normativa:

**7.1 En el paseo peatonal "Ricardo Jiménez" Calle 17:** se permite la extensión de comercio a vía pública únicamente para locales comerciales expendedores de comidas. Este permiso se da con el único fin de colocar mesas y sillas para el disfrute de este servicio y no se permitirá el consumo de bebidas alcohólicas en el área pública asignada, y se tomarán en cuenta los siguientes lineamientos:

a) No se otorgarán permisos a locales esquineros por tratarse de intersecciones de tránsito peatonal y vehicular. Deberá dejarse un retiro no menor a 10 metros de la intersección de las líneas de la propiedad esquinera.

b) La franja de ocupación no podrá ser mayor a 3.35 m. de ancho.

c) No se otorgarán permisos a locales y establecimientos ubicados con frente a locales con zonas ya adjudicadas anteriormente para este propósito.

c) El mobiliario deberá ser móvil, sin fijar al piso, fácil de transportar, liviano y de materiales aptos para la intemperie.

**7.2 En el paseo peatonal "Avenida Central",** por su funcionalidad y el alto tránsito peatonal que se ha generado, no se permite la extensión del comercio en vía pública.

**7.3 En el paseo peatonal "Calle 2",** por sus características de diseño, orientadas hacia el uso mixto peatonal - transporte público, se permite la extensión del comercio a la vía pública, únicamente en la cuadra entre avenidas 1 y 3, de acuerdo con los lineamientos del artículo 7.1.

**7.4** En ninguno de los tres paseos peatonales anteriores, se autoriza la ubicación de ventas estacionarias ni ambulantes.

**Artículo 8. Pago por ocupación del espacio público.** Toda concesión de espacio público conllevará el pago por su ocupación, el cual se calculará de la siguiente manera:

$$R_t = \frac{A * V * T_p}{4}, \text{ donde:}$$

R<sub>t</sub> = renta trimestral

A = área concesionada en metros cuadrados

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

T<sub>p</sub> = tasa pasiva anual de interés a seis meses plazo, vigente en el Banco Central de Costa Rica en enero de cada año.

Dicho pago se realizará trimestralmente por adelantado. En caso de incumplimiento se rescindirá el permiso de ocupación.

**Artículo 9. 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.

**9.1 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.

**9.1.1 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. En caso de no poder hacerlo por falta de espacio, el propietario debe abstenerse de modificar el cordón de caño y la acera para rampas de acceso al predio. Caso contrario, se aplicará la multa que establece el artículo 76 del Código Municipal.

**9.1.2 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, hundimientos o ambos.
- c) **Junta:** La junta de construcción entre la tapa y la superficie de acera o calzada, debe ser mínima.

**9.1.3 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.

**9.2 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, previa solicitud formal ante la Sección de Permisos de Construcción de la DIUR. No se permite la colocación de plumas o agujas de seguridad en las vías públicas.

**9.2.1. Casetillas para guardas.** En el caso de casetillas para guardas, tanto el diseño como el lugar de instalación serán indicados en el permiso correspondiente al que se anexará un croquis, prototipo de la caseta a construir. En ningún caso la caseta podrá incluir instalaciones sanitarias.

**9.2.2. Postes de seguridad.** En caso de postes de seguridad, los criterios para su instalación son los siguientes: los únicos elementos de seguridad permitidos a instalar serán postes, su sección será cuadrada o circular, su diámetro o grosor no será mayor de 12cm, su altura desde la acera no será inferior de 0.90m, ni mayor de 1.20m, se instalarán con una separación mínima de 1.20m entre ellos, sus materiales podrán ser acero, concreto o similar, en esquinas el espacio mínimo para el paso libre sobre la acera no será inferior de 1.50m y la distancia de los postes al cordón de caño será de 10cm. Todos los costos de instalación y mantenimiento serán por cuenta del administrado. No se permitirá el uso de cadenas u otros cerramientos entre los postes.

**9.3 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, desde la esquina, 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 programa de “Arborización Urbana” a cargo de la Sección de Parques 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 proyecto. Para remover un árbol o notificar la necesidad de poda u otro, deberá solicitarse la autorización a la misma dependencia.

**9.4 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° 260 41-MOPT.)

**9.5 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° 260 41-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.

**9.6 Transformación de las alamedas existentes en vías vehiculares.** Las alamedas son vías públicas diseñadas para el uso peatonal, sin embargo, la MSJ, mediante Acuerdo Municipal y previo dictamen técnico de la DIUR, podrá autorizar el rediseño y reconstrucción de alamedas, de peatonal a uso vehicular, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

#### 9.6.1 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 (ley 7600) 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) Acto autenticado 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 y el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

Las solicitudes para estas transformaciones deberán remitirse al Concejo Municipal el cual solicitará el criterio técnico a la DIUR.

## CAPÍTULO II ESTACIONAMIENTOS

**Artículo 10. Tipos.** Se distinguen tres tipos de estacionamientos: públicos, privados y espacios de parquímetros municipales, los cuales se rigen por los siguientes lineamientos:

**10.1 Estacionamientos Públicos.** Son aquellos establecimientos en propiedad privada, que ofrece servicio de aparcamiento a todo público, como actividad lucrativa. Para su funcionamiento es necesaria la patente municipal, que estará condicionada a la aprobación previa de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito del MOPT.

**10.1.1 Normas especiales para la Zona de Regeneración y Repoblamiento de San José (cuatro distritos centrales).** Los estacionamientos en esta zona deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) El acceso no podrá ubicarse a menos de 8 metros del eje de las esquinas.
- b) Deben contar con visto bueno del MOPT.

**10.1.2 Prohibición.** No se permitirá este tipo de estacionamiento en propiedades con frente a las vías peatonales existentes o propuestas por el PDU, que se reflejan en el Mapa de Zonas de Interés Cultural y Turístico.

**10.2 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.

**10.2.1 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:

1. 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.
2. 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.

3. Dentro de la zona delimitada por las rutas de travesía, o sea, el área comprendida entre calles 12 y 11, avenidas 9 y 10, (Centro Antiguo), no será requisito contar con espacios de estacionamiento para cualquier desarrollo constructivo.

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

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

<b>TABLA 2</b> <b>NÚMERO DE ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS</b> (Dentro de los 4 distritos centrales con excepción del Casco Antiguo).	
<b>Vivienda</b>	A criterio del desarrollador
<b>Salud</b>	
Hospitales Consultorios médicos Laboratorios médicos	1 por cada 100m <sup>2</sup> 1 por cada 60 m <sup>2</sup> 1 por cada 60 m <sup>2</sup>
<b>Educación</b>	
Preescolar – Primaria Secundaria Universidades	1 por cada 200m <sup>2</sup> 1 por cada 200m <sup>2</sup> 1 por cada 40m <sup>2</sup>
<b>Deportivos</b>	
Deportivo Deportivo con graderías	1 por cada 100m <sup>2</sup> 1 por cada 60 m <sup>2</sup>
<b>Sitios de reunión pública</b>	
Espectáculos públicos Cultos	1 por cada 60 m <sup>2</sup> 1 por cada 60 m <sup>2</sup>
<b>Comercio y servicios</b>	
Comercio menor a 50 m <sup>2</sup> Comercio mayor a 50 m <sup>2</sup> Oficinas	A criterio del desarrollador 1 por cada 100 m <sup>2</sup> 1 por cada 60 m <sup>2</sup>

Hoteles Bares	1 por cada 150 m <sup>2</sup> 1 por cada 40 m <sup>2</sup>
<b>Industria</b>	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.	

### 10.2.2 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 inciso 10.1.2 de este reglamento.
- c) En caso de remodelación, o cambio de jardines a estacionamientos, se deberá solicitar el permiso municipal de construcción correspondiente.
- d) Debe marcarse claramente la separación entre los espacios de estacionamiento y la acera, con una línea pintada en el pavimento de color blanco.
- e) Deben contar con visto bueno del MOPT.

**10.3 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:

#### 10.3.1 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 mínima será de **5,5 m.** y su ancho de 2,5 m.
- 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.

**10.3.2 Sanciones y procedimientos.** Cuando un vehículo se estacione sin hacer el pago correspondiente, se mantenga estacionado después de vencido el tiempo por el cual pagó o se estacione en zona no autorizada, el propietario incurrirá en infracción, y la multa será 10 veces el valor de la tarifa por hora. Dicha multa podrá ser cancelada dentro de las 48 horas siguientes en la tesorería municipal, 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, el 24 % del monto adeudado. La multa o la acumulación de multas no canceladas durante el período de un año o más, constituirán un gravamen sobre el vehículo con el cual se cometió la infracción, el cual responderá, además, por los gastos que demande la eventual acción 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.

**10.3.3 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.

**10.3.4 Recaudación por la Ley de Parquímetros.** Lo que se recaude por concepto de impuestos autorizados por la Ley de Parquímetros, será invertido, preferentemente, en todo lo inherente al sistema de tránsito y vialidad del Cantón. Para lograr el cumplimiento de este objetivo, la MSJ y las Direcciones de Policía de Tránsito e Ingeniería de Tránsito, ambas del MOPT, trabajarán en estrecha y efectiva colaboración.

**10.4. Estacionamientos Públicos en urbanizaciones con alamedas.** En las urbanizaciones en cuyo diseño urbanístico predomina el diseño de accesos mediante alamedas se permitirá 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 en cuestión destinado para el propósito.
- b- **En lotes de propiedad municipal.** El Concejo Municipal podrá autorizar contra solicitud del interesado y previo dictamen de la DIUR, 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.
- c- La habilitación de estas zonas de estacionamiento sea por cualquiera de las modalidades anteriores deberá cumplir con las especificaciones técnicas de señalización y funcionamiento indicadas en este reglamento y afines relacionados.
- d- Deben contar con visto bueno del MOPT.

## SECCIÓN IV REGLAMENTO DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR

**Artículo 1. Propósito.** Regular y controlar todo lo referente a la publicidad exterior, ubicada en propiedad privada pero con proyección al espacio público en el Cantón de San José, 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 No. 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 No. 142 del Miércoles 21 de Julio del 2004, con sus respectivos anexos gráficos.

**Artículo 2. Licencias.** Para colocar, sustituir o remodelar: anuncios, rótulos, letreros, avisos, vallas y demás tipologías, en adelante rótulos, es obligatorio obtener licencia de la MSJ. La estructura constructiva que soporte el rótulo deberá obtener, además, el permiso de construcción respectivo, cumpliendo con el trámite normal del permiso de construcción.

**2.1. Vigencia.** La licencia para la colocación de cualquier tipo de rótulo, exceptuando los rótulos temporales, tendrá vigencia por un período de cinco años, a partir del cual deberá solicitarse su renovación, cumpliendo con todos los requisitos existentes a esa fecha.

**2.2. Rótulos temporales.** La licencia para rótulos temporales se otorgará por un plazo mínimo de un trimestre y un máximo de seis meses. Se incluyen en esta categoría los rótulos de venta o alquiler, rótulos de obras en construcción, entre otros.

**2.3. Rótulos sin licencia.** No será necesario tramitar licencia municipal para rótulos de hasta medio metro cuadrado inclusive, en razón de un rótulo por actividad patentada. Tampoco necesitarán licencia los rótulos de seguridad vial, de nomenclatura urbana, de información turística, de placas conmemorativas y de homenaje, siempre que éstos sean oficiales y no contengan un mensaje publicitario particular.

**2.4. Requisitos.** Son los siguientes:

- a) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno), firmada por el propietario.
- b) Certificación de la propiedad emitida por el Registro Público o Notario Público.
- c) Dos copias del croquis del rótulo conteniendo su leyenda, materiales, cotas, dimensiones y sistema de iluminación, si lo incluyere.
- d) Una copia del plano catastrado de la propiedad, sin reducir y sin pegas, visado por la MSJ.
- e) Visto Bueno del Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MOPT), en los casos de los predios con frente a las calles de la Red Vial Nacional.
- f) Visto Bueno de Patrimonio en Inmuebles declarados por el MCJD.

**Artículo 3. 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 MCJD.
- b) **Sitios, catalogados como patrimonio natural,** tales como: cerros, rocas, parques, árboles, ríos, así como en las zonas de protección de ríos.
- c) **Edificios públicos:** escuelas, universidades, colegios, templos, teatros, museos, gimnasios e instalaciones deportivas, 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) **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.

- f) **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 y para informar del acceso para personas con discapacidad.
- g) **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.
- h) **En fachadas a colindancia** o sea tapias o paredes del inmueble proyectadas al predio colindante.

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

**4.1. En la Zona 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 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 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. Zona 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 publicitarias:** Las vallas 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 su retiro o demolerá a costa del propietario. En caso de rótulos antirreglamentarios ligados a una patente comercial, la Municipalidad sancionará a los infractores con la cancelación de dicha patente y cerrará el establecimiento comercial hasta que se ponga a derecho, aplicando el artículo 14 de la Ley N° 6890, en caso de incumplimiento de este Reglamento, la Municipalidad sancionará a los infractores con la cancelación de la patente comercial y con el cierre del establecimiento comercial hasta que se ponga a derecho.

Cuando el propietario del predio decide eliminar el rótulo, es su deber reportar este acto ante la MSJ, para que ésta proceda al trámite de cancelación de la licencia y su respectivo descargo del sistema de cobro.

**Transitorio Único.** Las licencias aprobadas antes de la entrada en vigencia de este reglamento caducarán cinco años después de su emisión.

## SECCIÓN V

### 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 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.

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

**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.

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

**Calle o Avenida Transversal:** Vía pública que por su trazado puede catalogarse como calle o avenida, y que atraviesa a estas.

**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.

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

**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 Óptimas:** 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 Secundadas:** 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.

**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 públicas 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 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 de suelo:** Es un documento que acredita la conformidad a los requerimientos de la zona, del uso solicitado.

**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.



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

**Comunal:** Atinente ala 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 literal 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:** El ancho de la carretera, calle, sendero o servidumbre; esto es la distancia entre líneas de propiedad incluyendo en su caso calzadas, vallas verdes y aceras.

**Derecho de vía:** El espacio definido para la vía en cuestión e incluye la calzada y las aceras, con sus franjas verdes respectivas.

**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.

**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.

**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 de movimiento de tierra o escombros.** Son obras que comprenden excavación, relleno, explanación, terraplenado, terrazo, 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 conjunto de predios no separados por vía alguna. 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 que identifica de acuerdo con este reglamento, las edificaciones y las propiedades (manzana, finca y lote).

**Nomenclatura Vial:** Es la representación nominal o numérica que de acuerdo con éste, el reglamento de nomenclatura identifica a las vías públicas.

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

**Norma:** Se entiende como norma un óptimo útil 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.

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

**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.

**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:** Es la porción formada por una o varias parcelas contiguas, interdependientes entre sí y que, ubicado en una sola provincia, pertenece a uno o varios propietarios o poseedores. Es todo inmueble

inscrita o no en el Registro Público y se refiere a toda propiedad edificada o sin edificar pero correspondiente a uno o varios propietarios en particular.

**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.

**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.

**Rehabilitación:** Es el proceso de mejoramiento de un área predominante construida, cuyas medidas 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 del Área:** Es un proceso mediante el cual se sincroniza y coordina una serie de medidas con efecto directo a las 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:** Operaciones de reestructuración. 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.

**Renovación Urbana:** 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.

**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 respecto del original, de los elementos antiguos y 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.

**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.

**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 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, previstos en el PDU.

**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 inhabilitación 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 conveniente 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 (como proceso):** 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.

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

**Uso 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.

**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 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 el PDU.

**Usos Conformes:** Son todas aquellas actividades o usos del suelo que son acordes con los requerimientos y lineamientos del PDU 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 del PDU pero existen de previo a la promulgación de estos.

**Valla:** Toda estructura especialmente construida y diseñada para hacer publicidad exterior y que anuncia productos o servicios que no necesariamente se compran, venden o producen en el mismo sitio donde se encuentra instalada. Generalmente rótulos de gran dimensión, contruidos con apoyo de una base independiente o adosados a edificaciones.

**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.

## SECCION VI GLOSARIO DE SIGLAS

**AYA:** Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

**BPR:** Banco de Proyectos de Renovación.

**CAS:** Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo.

**CFIA:** Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

**CNFL:** Compañía Nacional de Fuerza y Luz.

**COTAM:** Comisión de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana.

**CUS:** Certificado de Uso del Suelo.

**DIUR:** Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de San José

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

**ICE:** Instituto Costarricense de Electricidad.

**ICOMOS:** Asociación Costarricense del Concejo Internacional de Monumentos y Sitios.

**INCOFER:** Instituto Costarricense de Ferrocarriles.

**INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

**MCJD:** Ministerio Cultura Juventud y Deportes.

**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

**PDU:** Plan Director Urbano.

**PRR:** Programa de Regeneración y Repoblamiento

**RECOPE:** Refinadora Costarricense de Petróleo.

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

**SETENA:** Secretaria Técnica Ambiental.

**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 Institucional Gubernamental

**ZIG1:** 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 Ríos.

**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.

**ZSI:** Zonas Susceptibles de Inundación.

**ZSDIT:** Zonas Susceptibles de Deslizamientos o Inestabilidad del Terreno.

## ANEXO N°1 LISTA GENERAL DE USOS

<b>LISTA GENERAL DE USOS</b>										
GRUPO DE ACTIVIDAD	ACTIVIDADES	ZONAS	ZMIC	ZONAS COMERCIO Y SERVICIOS			ZMRC	ZR (5)	ZSICG	ZAVC
				ZC-1	ZC-2	ZC-3				

INDUSTRIAL	Planta tratamiento de alcance regional	si	no	no	no	no	no	no	no
	Fábrica de materiales para la construcción	si	no	no	no	no	no	no	no
	Fábrica recicladora	si	no	no	no	no	no	no	no
	Aserradero	si	no	no	no	no	no	no	no
	Industria alimentaria, textil y química	si	no (12)	no	no	no	no	no	no
	Taller de forja, hojalatería	si	si	no	no	no	no	no	no
	Fábrica o taller de artesanías	si	si	no (12)	no	no	no	no	no
Taller de carpintería y ebanistería	si	si	no (12)	no	no	no	no	no	
TRANSPORTE	Estacionamiento de Contenedores y Furgones	si	no	no	no	no	no	no	no
	Servicio de Transporte de Carga	si	no	no	no	no	no	no	no
	Estacionamiento de autobuses	si	no	no	no	no	no	no	no
	Terminal de autobuses	si	si	si	si	no	no	no	no
COMERCIO Y SEVICIOS	Depósito de chatarra	si	no	no	no	no	no	no	no
	Taller de contenedores, furgones y autobuses	si	no	no	no	no	no	no	no
	Almacén fiscal	si	no	no	no	no	no	no	no
	Bodega y almacén de depósito, almacenaje y distribución	si	no	no	no	no	no	no	no
	Alquiler, venta y exhibición de maquinaria y equipo pesado	si	no	no	no	no	no	no	no
	Depósito y venta de materiales para la construcción	si	si (13)	no	no	no	no	no	no
	Taller de enderezado y pintura	si	si	no	no	no	no	no	no
	Taller automotriz ( mecánico, muflas, baterías, frenos, fibras, embriague, electromecánico)	si	si	no	si	no	no	no	no
	Taller Industrial ( precisión, troqueles, moldes, aluminio, torno, maquinaria industrial)	si	si	no	no	no	no	no	no
	Lavado de autos	si	si	no	no	no	no	no	no
	Estación de Servicio y Gasolinera	si	si	no	no	no	no	no	no
	Lubricentro, cambio de llantas	si	si	no	no	no	no	no	no
	Motel	si	si	no	no	no	no	no	no
	Club nocturno, masajes, salón de baile, discoteque	si	si	si	no	no	no	no	no
	Alquiler de menaje y bienes	si	si	si	si	no	no	no	no
	Venta de agroquímicos	si	si	si	si	no	no	no	no
	Alquiler de autos	si	si	si	si	no	no	no	no
	Venta de autos (vehículos livianos)	si	si	si	si	no	no	no	no
	Litografía, Imprenta	si	si	si	si	no	no	no	no
	Tapicería	si	si	si	si	no	no	no	no
	Bar	si	si	si	si	no	no	no	no
	Centro de acopio para reciclaje	si	si	si	si	no	no	no	no
	Mercado y Supermercado	si	si	si	si	no (11)	no	no	no
	Laboratorio de radiología, patología, disección de cadáveres	si	si	si	si	no (9)	no	no	no
	Crematorio	si	si	si	si	no (10)	no	no	no
	Laboratorio clínico	si	si	si	si	si	no	no	no
	Venta de muebles	si	si	si	si	si	no	no	no
	Funeraria y Capilla de velación	si	si	si	si	si	no	no	no
	Catering Service y Servicio Express	si	si	si	si	si	no	no	no
	Hotel, Pensión y similares	si	si	si	si	si	no	no	no
	Ciclo y Venta de bicicletas	si	si	si	si	si	no	no	no
	Pool, Billar,	si	si	si	si	si	no	no	no
	Sede diplomática	si	si	si	si	si	no	no	no
Venta de gas doméstico	si	si	si	si	si	no	no	no	
Ferretería	si	si	si	si	si	no	no	no	
Pescadería	si	si	si	si	si	no	no	no	
Parqueo público y privado	si	si	si	si	si	no	no	no	
COMERCIO Y SEVICIOS (3) (4)	Clínica veterinaria, Acuario	si	si	si	si	si	no	no	no
	Juegos electrónicos	si	si	si	si	si	no	no	no
	Óptica	si	si	si	si	si	no	no	no
	Tienda, Boutique	si	si	si	si	si	no	no	no
	Librería	si	si	si	si	si	no	no	no
	Gimnasio de acondicionamiento físico	si	si	si	si	si	no	no	no
	Venta de artesanía	si	si	si	si	si	no	no	no
	Galería de arte	si	si	si	si	si	no	no	no
	Servicio de Internet	si	si	si	si	si	no	no	no
	Centro de copiado y empaste	si	si	si	si	si	no	no	no
	Lavandería	si	si	si	si	si	no	no	no
	Restaurante	si	si	si	si	si	no	no	no
	Oficina administrativa y de servicios varios	si	si	si	si	si	no	no	no
Oficina personal profesional	si	si	si	si	si	no	no	no	
COMERCIO Y SEVICIOS Complementarios a vivienda (7) (4) (3) (14)	Pulpería	si	si	si	si	si	si (6)	no	no
	Sastrería	si	si	si	si	si	si (6)	no	no
	Verdulería	si	si	si	si	si	si (6)	no	no
	Reparación de calzado	si	si	si	si	si	si (6)	no	no
	Bazar	si	si	si	si	si	si (6)	no	no
	Soda	si	si	si	si	si	si (6)	no	no
	Mini Super, Abastecedor	si	si	si	si	si	si	no	no
	Farmacia	si	si	si	si	si	si	no	no
	Peluquería, salón de belleza, barbería	si	si	si	si	si	si	no	no
	Carnicería	si	si	si	si	si	si	no	no
Panadería, repostería	si	si	si	si	si	si	no	no	
SERVICIOS INSTI TUCI ONAS LES	Cementerio	si	no	no	no	no	no	si	no
	Centro de Salud	si	si	si	si	si	no	si	no
	Hospital	no (2)	si	si	si	no	no	si	no

	Clínica de Servicios Médicos (consultorio médico)	no (2)	si	si	si	si (8)	no (3)	si	no
	Clínica de Servicios Médicos (con hospitalización)	no (2)	si	si	si	no	no	no	no
	Museo, Teatro	no (2)	si	si	si	si	no	si	no
	Biblioteca	no (2)	si	si	si	si	no	si	no
	Centro Universitario	no (2)	si	si	si	si	no	si	no
	Centro de Enseñanza Secundaria	no (2)	si	si	si	si	no	si	no
	Centro de Enseñanza Primaria	no (2)	si	si	si	si	no	si	no
	Kinder	no (2)	si	si	si	si	si (1,4,3,14)	si	no
	Guardería Infantil	no (2)	si	si	si	si	si (1,4,3,14)	si	si
	Asilo, Albergue	no (2)	si	si	si	si	no (14)	no	no
	Iglesia	si	si	si	si	si	no	si	no
	Salón Comunal	si	si	si	si	si	si (1)(4)(3)	si	si
	Juzgado, Alcaldía	si	si	si	si	si	no	si	no
	Correo	si	si	si	si	si	no	si	no
	Estación de Bomberos	si	si	si	si	si	no	si	no
	Instalación Recreativa Comunal	si	si	si	si	si	si (1)(4)(3)	si	si
	Estación de Policía	si	si	si	si	si	no	si	no
	Cruz Roja	si	si	si	si	si	no	si	no
	Agencia Bancaria	si	si	si	si	si	no	si	no
	Instalación Deportiva Comunal	si	si	si	si	si	si (1)(4)(3)	si	si
	Zona Verde, Plaza, Parque	si	si	si	si	si	si	si	si
<b>RESIDENCIAL</b>	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.
- (5) En Zonas Residenciales sobre alamedas peatonales, únicamente se autorizará el uso residencial.
- (6) Se permiten sobre vías locales terciarias con un área máxima de 25m<sup>2</sup>.
- (7) En Zonas Residenciales se permiten sobre vías locales primarias y secundarias con un área máxima de 50m<sup>2</sup> (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>.
- (8) Se permiten con un área máxima de 200m<sup>2</sup>.
- (9) Se permiten en colindancia con hospitales, dos cuadras de distancia como máximo del edificio hospitalario.
- (10) Se permiten en colindancia con cementerios.
- (11) Se permiten con un área máxima de 500m<sup>2</sup>.
- (12) Se permiten los PYMES hasta un área máxima de 100m<sup>2</sup> de área útil.
- (13) Se permiten con un área mayor de 500m<sup>2</sup> en vías locales y mayores de 1000m<sup>2</sup> en vías nacionales.
- (14) Se permiten 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.

## ANEXO Nº2 TABLA DE REQUISITOS DE TRÁMITES DE LICENCIAS URBANISTICAS

TIPOS DE LICENCIA	REQUISITOS DE TRAMITE																										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
1	Visto Bueno para Catastrar (Segregación /Unión de fincas).	1			1	1	1																				1
2	Visado Plano Catastrado.	1	1	3	1		1																				1
3	Certificado de Uso de Suelo (Patente / Construcción)**			3*			1																				
4	Licencia de Demolición			1*	1		1	1								1	1									1	1
5	Licencia de movimiento de tierra o escombros, excavaciones y rellenos,***			1*	1		1	1									1	1								1	1
6	Permiso Construcción (Obra Menor)			3*	1		1			2							1	1					1xx				1
7	Permiso Construcción (Obra Mayor)			3*	1		1					2				1	1	1					1xx		1		1
8	Aprobación de Anteproyecto de Urbanizaciones			3*	1		1							1	1								1xx				1
9	Licencia de Proyecto de Urbanizaciones						1						2			1	1	1	1	1	1				1		1
10	Licencia de Proyecto de Condominio			3*	1		1						2			1	1	1					1xx		1		1
11	Recibo de Obras de Urbanización				1					1												1		1			
12	Licencia Publicidad Exterior (Rótulos y Vallas Publicitarias)			3*	1		1				2					1							1xx				1
13	Autorización para ocupación de espacio público (fines privados)			2*						1		2					1						1xx				1

\* Debidamente visados por el municipio y con alineamiento respectivo de las siguientes instituciones:

- Municipalidad San José: \_\_\_\_\_ Propiedades frente a Vías Locales.
- Ministerio Obras Publicas y Transporte: \_\_\_\_\_ Propiedades frente a Ruta Nacional.
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo: \_\_\_\_\_ Propiedades cuyos linderos limiten ríos o quebradas
- Compañía Nacional de Fuerza y Luz: \_\_\_\_\_ Propiedades afectadas por servidumbres eléctricas
- Instituto Costarricense de Ferrocarriles: \_\_\_\_\_ Propiedades afectadas por servidumbres de línea de ferrocarril
- Acueductos y Alcantarillados: \_\_\_\_\_ Propiedades afectadas por servidumbres de Aguas
- Instituto Costarricense de Electricidad: \_\_\_\_\_ Propiedades afectadas por servidumbres eléctricas
- Para parqueos públicos adjuntar permiso de operación y número de plazas otorgado por la Dirección de Ingeniería del MOPT

\*\* Para usos cuya resolución establezca un uso no conforme aplicará lo establecido en el Acuerdo 10, Art. III, sesión 116 del 20 Julio 2004 y Acuerdo 1, Art III, sesión 111 del 6 Julio 2004, Publicados en la Gaceta 159 del 16 de Agosto 2004)

\*\*\*Cuando tanto el lote generador como el receptor de tierra o escombros se ubiquen en el cantón de San José, estos requisitos se aplicarán a ambos.

- Visado por la MSJ
- XX Aplica para las propiedades que forman parte de las Zonas de Interés Cultural y Turístico según mapa correspondiente.

Rige a partir de esta publicación.

Acuerdo firme N° 3, artículo III, de la sesión ordinaria 166, celebrada por la Corporación Municipal del Cantón Central de San José, el 5 de julio del 2005.

Los presentes documentos se pueden acceder en la página webb de esta institución [www.msj.co.cr](http://www.msj.co.cr).

San José 19 de julio del 2005. Departamento de Comunicaciones. Teo Dinarte, Jefa.