

# MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

## REGLAMENTO I

### REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

(Enero de 2000)

#### CAPÍTULO I

#### ESTABLECIMIENTO DEL REGLAMENTO Y OBJETIVOS

##### **ARTÍCULO 1: ESTABLECIMIENTO DEL REGLAMENTO**

La Municipalidad de Goicoechea, reconociendo la necesidad de reglamentar el uso de los terrenos y edificios en su jurisdicción, DICTA el presente reglamento de zonificación para ser aplicado en todo su territorio, el Cantón 8º de la Provincia de San José, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana N°.4240 del 15 de Noviembre de 1968, con especial referencia a sus ARTÍCULOS 15, 16, 17, 19, 20, 21, 24, y 25; y en acatamiento a lo establecido en el ARTÍCULO 169 de la Constitución Política.

Complementa a este Reglamento un Plano de Zonificación de todo el Cantón, donde se demarcan las zonas que en este Reglamento se regulan, así como todas las normas que no se le opongan, ya sean de esta Municipalidad o normas generales de aplicación para todo el país, sin perjuicio de las facultades que la ley otorga al Ministerio de Salud.

##### **ARTÍCULO 2: OBJETIVOS**

Este reglamento tiene por objeto:

1. Definir los usos del suelo que puedan darse en el cantón, su ubicación, y la relación de unos respecto a otros.
2. Indicar los requisitos urbanísticos en las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos, (aplicables a los lotes a segregar), los requisitos de construcción, (aplicables a los proyectos de edificaciones que solicitan permiso de construcción), requisitos de obras o elementos complementarios (rótulos, afiches, verjas, tapias), requisitos de obras de infraestructura urbana (plantas de tratamiento de líquidos o sólidos, canalizaciones y desfuegos de aguas pluviales), y otros requisitos atinentes.
3. Indicar los requisitos de sanidad ambiental de establecimientos industriales, comerciales o de servicio, que no están cubiertos por la Legislación o reglamentaciones generales del Ministerio de Salud, y que sea del interés de la Municipalidad cautelar.
4. Coadyuvar a mantener la percolación natural del agua en los terrenos de las partes altas del cantón (alimento de los mantos freáticos), y contribuir a mantener la proporción y calidad de la vegetación de esas partes, que constituyen y albergan el Sistema Ecológico propio y le imprimen el carácter que tienen dichas partes altas, el cual se desea conservar.
5. Evitar el incremento desmedido de superficies impermeables en las partes altas, a fin de frenar el incremento de las escorrentías actuales y mitigar así los problemas de inundaciones en las partes bajas, dentro del Cantón y allende éste aguas abajo.
6. Evitar que se continúe urbanizando en los terrenos en que no hay condiciones apropiadas, sin posibilidades a un futuro próximo de dotar de agua potable, y adecuada conducción de las aguas pluviales a los ríos y quebradas.
7. Propiciar la ubicación de los comercios, servicios y equipamientos comunitarios en forma polinuclear para que adquieran carácter de centro en los distintos barrios o sectores, y así servir en forma más armónica y funcional a la población.

8. Orientar las inversiones en vías, terminales de buses, servicios de salud, educación y seguridad, de acuerdo a un asentamiento esperado futuro de la población.
9. Prever un equilibrio entre las áreas ocupadas y áreas libres de edificaciones: a) en la medida que lo permitan las posibilidades de adquirir terrenos para parques o espacios de usos al aire libre; b) aprovechando los terrenos que no conviene edificar (los cajones de los ríos y quebradas) para que funjan como pulmones urbanos; c) asignándoles a ciertas áreas una muy baja densidad y, d) permitiendo y estimulando usos privados de espacios abiertos, especialmente en las áreas actualmente densas.
10. Promover y proteger así, la salud, seguridad, comodidad, economía y bienestar de la población del cantón. (Art. 19, ley 4240).

## **CAPÍTULO II**

### **DISPOSICIONES PREVIAS**

#### **ARTÍCULO 3: DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS UTILIZADOS**

(Estas definiciones complementan las dadas en la Ley N°4240 en su ARTÍCULO 1º, las dadas en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones CAPÍTULO I, Ley de Construcciones Decreto Ley N°833 y sus reformas, y Reglamento de Construcciones)

##### **1.- Zonas**

Son circunscripciones territoriales definidas en el Plano de Zonificación del Plan Regulador, las cuales son objeto de regulación específica en cuanto al uso que en ellas se puede dar, y en cuanto a los requisitos urbanísticos y de construcción que se le imponen a los edificios que en ella se vayan a construir. La regulación de una zona ha de ser homogénea dentro de la misma.

##### **2.- Límite de Zona**

Línea que define una zona, envolviéndola. Está demarcada en el Plano de Zonificación y puede variar hasta 100 metros en uno u otro sentido, de acuerdo al ARTÍCULO 6, de este Reglamento.

##### **3.- Usos permitidos**

Es el destino o utilización que un terreno o edificio puede tener. Se establece la lista de ellos para cada zona.

##### **4.- Usos condicionales**

Es el destino o utilización que un determinado lote o edificio puede tener, condicionado a una autorización expresa de la Municipalidad y de la Dirección de Urbanismo. En esta autorización deben consignarse las restricciones particulares de uso e intensidad de uso que se estime conveniente, como también los requisitos urbanísticos y de construcción que en él se deben cumplir y los cuales no podrán ser inferiores en exigencia a los requisitos de los usos permitidos.

##### **5.- Usos prohibidos**

Son aquellos que, no existiendo de previo a la fecha de vigencia de este Reglamento, no se acepta que se implanten en una determinada zona, sea como una construcción nueva (a la cual no se le da permiso de construcción), sea como un uso en un lote vacío, o como un uso en un edificio existente.

##### **6.- Usos no conformes**

El uso no conforme es aquel que no se ajusta a la zonificación indicada (que no está en la lista de usos permitidos ni condicionados) pero que existía de hecho a la fecha de vigencia de este reglamento y, por lo tanto, puede continuarse bajo el concepto de no-retroactividad de la ley, pero con limitaciones.

Estas limitaciones son:

- 6.1 No podrá ampliarse.
- 6.2 No podrá reconstruirse un edificio si por algún motivo fuere destruido en más de un 40%, del área total construida.
- 6.3 No podrá remodelarse parcial o totalmente sin previa autorización especial de la Municipalidad y de la Dirección de Urbanismo y en ningún caso si esto implica ampliación del uso o de la intensidad de uso de tal uso "no conforme".
- 6.4 No podrá cambiarse a otro uso no conforme.

## **7.- Fraccionamiento**

Fraccionamiento es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación del uso urbano de los bienes inmuebles, (Código Urbano).

## **8.- Urbanizaciones**

Urbanización es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios, (Código Urbano).

## **9.- Condominios**

Es una finca que tiene varios dueños y cada uno de ellos posee derechos análogos al de propiedad sobre porciones de la misma, bien delimitados, sobre las cuales se construyen simultáneamente a su constitución, edificios (de cualquier uso permitido), se establece un régimen de obligaciones y derechos sobre los servicios y las porciones comunes, y un sistema de administración del conjunto. De acuerdo a la Ley N°5317 del 30 de julio de 1973 y de acuerdo a la Ley N°3670 del 22 de marzo de 1966, reformada por Ley N°6890 del 17 de setiembre de 1983 y de acuerdo a la Ley vigente.

## **10.- Requisitos urbanísticos**

Son las condiciones que se le fijan a un lote para que se pueda fraccionar tales como tamaño, superficie o cabida mínimos y de dimensión o ancho mínimo frente a calle. Van indicados en el Plan Regulador por zonas, o en ausencia de éste, en el Reglamento Para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, Sesión N°5391 del 13 de Diciembre de 1982. Se integran a los requisitos de construcción.

## **11.- Requisitos de construcción**

Son las condiciones que se le fijan a un diseñador de previo a aprobar un proyecto de construcción en relación a retiros frontales o alineamientos, retiros laterales de las colindancias laterales, retiro posterior de la colindancia del fondo (supone lotes rectangulares, y en caso de lotes irregulares se establecen por analogía), área total que se puede construir (área de piso, que incluye la totalidad de las áreas sumando las de todos los pisos), cobertura o el porcentaje del terreno que puede ser techado, superficie pavimentada, alturas de edificación máximas y niveles de desplante del primer piso terminado en relación al de la calle y algún otro requisito que el Reglamento considere pertinente.

## **12.- Requisitos de prácticas**

Son condiciones de prácticas o manejos relativos a los usos o actividades que se puedan dar sobre un terreno las cuales ya están reguladas por Leyes y reglamentos ya existentes como son:

- Ley de Planificación Urbana
- Ley del Ambiente
- Ley de Salud
- Y otros

La Municipalidad a través de la Dirección de Ingeniería serán vigilantes de la buena práctica de dichas regulaciones conducentes a la preservación de la Naturaleza.

### **13.- Cobertura**

Cobertura es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura, (Código Urbano). Se especifica en los requisitos de cada zona el porcentaje máximo posible de alcanzar o "cobertura máxima", pudiendo el diseño de un proyecto llegar a porcentajes menores.

### **14.- Superficie Pavimentada**

Son las áreas impermeables que ocupan los caminos de ingreso, los estacionamientos o áreas de tránsito de los vehículos al aire libre, las piscinas, las canchas de tenis y de otros deportes y, en general, las superficies que estén pavimentadas con concreto u otro material impermeable a los efectos de la infiltración o percolación del agua de lluvia (dentro de lo cual se incluye el lastre). En los requisitos por zonas se indica la "superficie pavimentada", entendiéndose que es un porcentaje del lote máximo permitido, pudiendo ser menor. Una superficie pavimentada y a la vez techada se computa como cobertura y no como superficie pavimentada. El bloque-zacate se computa como superficie pavimentada, salvo taludes que no se utilicen para tránsito. (La Gaceta # 193 del 8 de octubre de 1997).

### **15.- GAM: Gran Área Metropolitana**

Decreto Ejecutivo No 12590-9, del 11 de mayo de 1981, publicado en La Gaceta No. 119 del 22 de junio de 1982, que regula los usos en forma general en los cantones que conforman la principal área urbana del país desde Cartago hasta Alajuela. Establece un Cinturón o Anillo de Contención del desarrollo urbano, más allá del cual no se permiten urbanizaciones nuevas y se restringen los fraccionamientos, los condominios, y los proyectos de impacto. Se pretende densificar el uso urbano al interior del anillo y evitar el desarrollo prematuro fuera de él, a fin de ahorrar los esfuerzos de atención de servicios urbanos y focalizar los esfuerzos de mejorar la infraestructura. Establece una zonificación industrial (con su reglamentación) al interior del anillo y algunas al exterior del mismo, y define el área posible de expansión de núcleos urbanos preexistentes ubicados fuera del anillo de contención pero dentro del área de control. (Se pueden conceptualizar como "islas urbanas" en el área rural sujeta a control urbanístico)

### **16.- Renovación Urbana**

Es el proceso de mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso; a la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro.

### **17.- Remodelación Urbana**

Es un caso particular de renovación urbana, que implica destruir totalmente un área, dejándola en condiciones de terreno limpio o desmontado, e implantar en él un edificio o un conjunto de edificios, nuevas vías y servicios básicos, e instalaciones conexas al uso propuesto.

### **18.- Servicios Básicos**

Son las redes de agua potable, electricidad, telefónicas, alcantarillado pluvial y sanitario, etc., vale decir, la infraestructura básica necesaria y fija al terreno, que permite su uso para fines urbanos.

### **19.- Facilidades Comunes**

Son los servicios comunales que brinda una comunidad (y que le son brindados a una comunidad) para mantener una calidad de vida e interacción social propia de su cultura en ese momento. Son ofrecidos por parte del Estado (escuelas, Guardia Rural, salud, guarderías infantiles, servicios bancarios, áreas de recreación, verdes y de reposo, etc.) y por parte de particulares (kinder, escuelas privadas, centros de recreación rentados o abiertos al público, cines, salones comunales, etc.).

Son actividades que pueden darse sobre áreas comunales o particulares, indistintamente.

### **20.- Equipamiento comunitario**

Es el equipamiento comunitario que le corresponde brindar al Estado, en todos sus niveles y poderes, o instituciones para-estatales como las Asociaciones de desarrollo comunal.

## **21.- Industria Inocua**

Este tipo de industrias son las que se pueden ubicar en cualquier zona excepto las residenciales a no ser que sean pequeñas, del tipo artesanal. Se caracterizan por no tener condiciones que vayan en detrimento del ambiente por lo cual se pueden ubicar dentro de sitios poblados, (Reglamento de Zonas Industriales del G.A.M.).

*Nota:* pequeñas igual a no más de cinco trabajadores permanentes.

## **22.- Uso secundario**

El uso secundario es aquel que se subordina a los otros usos indicados como permitidos, en el sentido que el propietario o usuario de ese uso acepta que no podrá alegar molestias o inconveniencias provocadas por el otro uso. El usuario de los usos principales en cambio sí podrá alegar molestias del uso secundario, si las hubiere.

## **23.- Líneas**

- 23.1 Línea de construcción es la que demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad.
- 23.2 Línea de propiedad es la que demarca el límite de la propiedad con la vía pública o las vías públicas que enfrente.
- 23.3 Retiro frontal es la distancia entre la línea de propiedad y la línea de construcción, y es un requisito que establece el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador. Antes de la vigencia de éste o en su defecto, rige el ARTÍCULO VI.3.8 del Reglamento de Construcciones, basado en el Art. 22 de la Ley de Construcciones.
- 23.4 Antejardín es el área de terreno comprendida entre la línea de construcción y la de propiedad, a todo lo ancho de un lote.
- 23.5 Alineamiento: definido en el ARTÍCULO I.3 del Reglamento de Construcciones. El dar alineamiento es el acto de fijar la línea de construcción. Esta puede ser paralela a línea de propiedad o no, paralela a la línea de centro de calle, o no. Puede tener cualquier figura. Los alineamientos de las carreteras nacionales los da el MOPT, y el de las calles urbanas y caminos vecinales los establece la Municipalidad.
- 23.6 El alineamiento que se da en este Reglamento se describe en el Reglamento de Vialidad, en el ARTÍCULO de Alineamiento en el sector Central (tabla PT), y en la indicación de Retiro Frontal por zonas de uso. El alineamiento del MOPT prevalece sobre el Municipal, en Vialidad, éstos prevalecen sobre los de la tabla PT, y los de la tabla PT prevalecen sobre los retiros frontales.
- 23.7 Los retiros frontales son siempre paralelos a la línea de propiedad. Los alineamientos por lo general no son paralelos a la línea de propiedad; se pretende corregir o enderezar las líneas de construcción de lotes contiguos que no siguen una alineación. Los alineamientos no implican compra ni expropiación del antejardín, y el propietario mantiene su dominio en estas fajas para todos los efectos salvo para construir en ella.
- 23.8 Colindancias o linderos son el resto de las líneas límite de una propiedad, hasta que cierren un polígono.
- 23.9 Retiro lateral es el equivalente al retiro frontal medido desde el lindero lateral, y se indica "a un solo lado" o "a ambos lados".
- 23.10 Derecho de vía es la distancia entre las líneas de propiedad de los lotes que enfrentan un mismo tramo de vía. Se distingue entre derecho de vía existente y derecho de vía propuesto. Este último implican la necesidad de compra o expropiación por parte del MOPT o la Municipalidad de las fajas de terreno que se le cercenen a una propiedad, al momento de hacerse efectivos.
- 23.11 Línea de "centro de calle" es el eje de la calle. Se distingue entre eje existente y eje propuesto (o proyectado) El eje existente es la línea que va al centro promedio de una calle en una cuadra (máximo de 200m). El eje proyectado es una línea que fija el MOPT o la Municipalidad, en su caso.

## **24.- Niveles**

- 24.1 Nivel de referencia es el nivel del punto ubicado en la intersección del eje de la calle con su perpendicular que pasa por el centro del frente del lote. El nivel de referencia es el nivel 0 para los efectos de fijar alturas de edificación o profundidades de sótano.

24.2 Nivel de desplante es el nivel del fondo de la placa más baja o profunda de una construcción.

#### **25.- Lote No Conforme**

Es aquel lote existente y registrado (catastrado), que no se ajusta a los requisitos normados en la zona.

### **ARTÍCULO 4.- PROCEDIMIENTOS Y TRAMITES**

#### **1.- Certificado de Zona**

De previo a iniciar un proyecto o gestionar una patente, todo interesado deberá recabar un Certificado de Zona que la Ingeniería Municipal emitirá consignando en él, tipo de zona, los usos permitidos y condicionados y los requisitos urbanísticos y de construcción. En este certificado deberá constar, a la hora de proceder a dar un permiso, que ha sido visto conforme por el funcionario responsable del otorgamiento de un permiso previo de alguna institución ajena a la Municipalidad.

En el visado de planos de nuevas segregaciones, el topógrafo deberá indicar en el plano de cada lote a inscribir las restricciones de la zona a las cuales estará sujeto, por ejemplo: uso, altura, retiros, etc., además deberá indicarlas en el plano de la finca-madre que muestra los lotes a fraccionar (las porciones y resto de finca resultante), especificando que cada uno cumple con la normatividad vigente.

#### **2.- Permisos de fraccionamiento**

La Municipalidad no autorizará fraccionamientos que no se ajusten a los requisitos indicados por zona en este Reglamento y requerirá para los inicios del trámite de permiso el respectivo Certificado de Zona que entregue la Ingeniería Municipal.

Para visar un plano resultante de un fraccionamiento, a los efectos de su inscripción en el Registro Público (Art. 33 y 34 de la ley 4240), deberán estar concluidas y recibidas por la Municipalidad las obras de habilitación y dotación de servicios básicos e indispensables, de la calle que sirve al fraccionamiento, amén de los traspasos de áreas a ceder y de los otros requerimientos solicitados por la Municipalidad o establecidos en las normas generales (Art.36, ley 4240). Este Reglamento de Zonificación del Plan Regulador del Cantón de Goicoechea deroga específicamente los ARTÍCULOS II.2.2 y II.2.4. del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, ya que se oponen a la norma que aquí se impone, válida para todo el territorio del cantón. Esto es aplicable para fraccionamientos, no para urbanizaciones (Art.39, ley 4240).

#### **3.- Permisos de construcción y de urbanización**

La Municipalidad no otorgará permisos de construcción, ampliación o remodelación de edificios ni de obras de urbanización, ni cambios de uso en edificios existentes, si no se ajustan a la zonificación y a los lineamientos establecidos en este reglamento.

En los casos de urbanizaciones, se indicará, además de los usos permitidos y los requisitos, lineamientos de diseño a nivel de anteproyecto.

En los casos de construcciones de uso público, además del Certificado de Zona. La Ingeniería Municipal podrá solicitar un anteproyecto, previa tramitación en las Instituciones que se trate: Colegio de Ingenieros y Arquitectos de C.R, Ministerio de Salud de acuerdo al decreto # 27967, si lo estima como un posible impacto de importancia para el medio urbano, el cual deberá concordar con los planos definitivos en sus líneas generales.

En los casos de construcciones particulares de tipo "torre", (cuatro o más pisos), deberá obtenerse también la aprobación de un anteproyecto, en el cual se señalarán los requerimientos de diseño que a juicio de la Ingeniería Municipal, lo ameriten.

El permiso, visado o aprobación a nivel de anteproyecto, lo cual no implica necesariamente la obligación de aprobar el proyecto (planos constructivos), ni faculta al usuario a negociar ni a ofrecer los bienes relacionados.

#### **4.- Otorgamiento de Licencias y Patentes**

La Municipalidad no otorgará licencias de uso a establecimientos si no se ajustan, en su uso y requisitos con respecto a su ubicación o zona, a los establecidos en el presente Reglamento de Zonificación.

Tampoco renovará la licencia a los rótulos que contravengan a este Reglamento o al Reglamento de Rótulos.

No se tramitarán licencias si no se adjunta el Certificado de Zona, otorgado por la Municipalidad .

La inclusión de otros usos amparados a una licencia, se considerará como una nueva actividad, y requerirá de su licencia propia.

Los edificios públicos que dentro de sus dominios permitan otros usos que contravengan el uso asignado a la zona y a la licencia, serán requeridos por la Municipalidad para terminar con ese uso.

#### **5.- Procedimientos para la cautela ecológica**

En aquellos lotes ubicados en las zonas de Cautela Ecológica, Suburbana, Muy Baja Densidad, de Cautela Urbana, establecidas en esta regulación, y en una franja de tierra de 50 metros de ancho medidos desde la ribera (de Goicoechea) del Río Torres, se exigirá un anteproyecto previo a la tramitación de permisos y en él se deberán incluir la ubicación de los árboles existentes y la identificación de cada uno según su especie, los cursos de agua, curvas de nivel (a cada metro), la silueta del edificio (en líneas punteadas), el cálculo de las áreas impermeables (techos y pavimento), y la cobertura.

De acuerdo con el uso proyectado, Ingeniería Municipal podrá solicitar informes o visados específicos de otras instituciones controladoras relacionadas (ejemplos: MINAE, Ministerio de Salud, MAG, entre otros).

Lo anterior no exime al interesado en desarrollar algún proyecto de aportar todas las certificaciones y visados que legalmente exigen las actuales entidades controladoras.

Las restricciones de cautela ecológica propiamente municipales son aplicables a cualquier proyecto que se pretenda desarrollar, ya sea de particulares o de las instituciones del Estado, incluidas entre ellas, en primer lugar, las que se tienen que autorregular.

#### **6.- Construcción para usos públicos**

Toda construcción de usos públicos (de instituciones del Estado), requiere presentar planos completos a la Municipalidad igual que un particular.

#### **7.- Áreas verdes municipales**

En ningún área verde pública Municipal se podrán hacer construcciones fijas salvo teléfonos públicos, casetillas de abrigo para la policía, bancas de concreto, fuentes, bustos, placas conmemorativas, elementos todos estos propios de un parque urbano. No podrá variarse el uso de recreación pasiva.

#### **8.- Lotes no conformes de acuerdo a la zona**

Para los lotes no conformes (menores a lo mínimo a segregar) rigen disposiciones distintas por zona en cuanto a la posibilidad de construir.

Para las zonas residenciales, CRI, de talleres, Cautela Ecológica, Suburbana, Centro Rancho Redondo, y Residencial Central, puede construirse de acuerdo a los requisitos de construcción indicados, aunque el lote sea menor.

Para las zonas de Comercio Central, de Comercios y Servicios al Automovilista, para la zona Torres de San Francisco y para la zona Borde de Boulevard, la reunión de fincas es requisito ineludible para poder construir más de dos pisos y hasta diez pisos que es lo máximo permisible, pudiéndose hacer para un solo piso con requisitos indicados para tal caso.

Para las otras zonas, podrá construirse en un lote menor, siempre que se cumpla el resto de los requisitos y según el uso que se le vaya a dar, a juicio de la Municipalidad y de la Dirección de Urbanismo.

Siempre podrá destinarse un lote no conforme a un uso permitido o condicional autorizado que no implique construcción.

En casos calificados por la Municipalidad en cuanto a lotes no conformes con el frente mínimo, podrá la Municipalidad exonerar a esos lotes del retiro lateral cuando éste, de observarse, haga imposible construir.

## **ARTÍCULO 5: VIGENCIA DE LAS NORMAS GENERALES**

### **1.- De las aplicaciones generales y específicas**

Este Reglamento prevalece sobre los reglamentos generales que regulen la misma materia, en virtud de lo específico y delimitado de su territorio de aplicación (en particular sobre el decreto ejecutivo No 12590-9, del 11 de Mayo de 1981, conocido como GAM), y sobre cualquier disposición administrativa o norma general del gobierno central o de instituciones autónomas de nivel de imperio inferior al de una Ley de la República.

### **2.- Vigencia de las regulaciones generales existentes y nuevas**

Sin embargo, éste reglamento hace suyas y se aplicarán en Goicoechea todas las regulaciones establecidas en los reglamentos generales existentes a la fecha de vigencia de este Reglamento que no se opongan a sus normas. Tal es el caso del Reglamento de Construcciones, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, el Reglamento de la Ley de Catastro Nacional, el Decreto Ejecutivo No. 12590-9 (decreto del GAM), reglamentos complementarios a la Ley de Salud y a la Ley Forestal, etc. Al crearse otra norma o modificarse las existentes de similar tema, se hará propia en todo aquello que no se oponga a las disposiciones del presente Reglamento y la Municipalidad deberá estudiarlas y determinar sobre ellas su compatibilidad.

### **3.- Confrontación de regulaciones**

Al aplicar las normas generales, será guía de interpretación de las mismas el Código Municipal y la Ley de Administración Pública. En caso de producirse una confrontación de regulaciones, (en la que no sea absolutamente clara la oposición a una norma de este Reglamento) la Ingeniería Municipal resolverá al tenor de los preceptos del Código Municipal. De no darse por satisfecho el afectado podrá éste recurrir a dictámenes de la Comisión de Obras y de continuar la inconformidad, al Concejo Municipal mismo, con lo cual se agota la vía administrativa. La Municipalidad podrá hacer consultas pertinentes a otros entes (Dirección de Urbanismo, IFAM, etc.), sin perder su potestad territorial y política.

## **ARTÍCULO 6: AJUSTE DE LIMITES DE UNA ZONA**

### **1.- Ajuste de límites de zona en un área previamente urbanizada**

Si un lote se encuentra partido por un límite de zona, el límite de zona se podrá correr hacia cualquiera de los linderos, la decisión de cuál es el sentido del desplazamiento (y a cuál zona pertenece el lote) la tomará la Ingeniería Municipal al tenor de los objetivos del presente Reglamento (ARTÍCULO 2).

### **2.- Ajuste de límites de zona en un área no urbanizada**

Si una finca se encuentra partida por un límite de zona en un área no urbanizada, el límite de zona podrá correrse, con un desplazamiento máximo de 100 metros, solamente para los efectos de una segregación, para incorporar al lote o finca resultante a una de las zonas colindantes, de tal manera que coincidirá el límite de zona con uno o más linderos. La decisión de cuál es el sentido del desplazamiento (y a cuál zona pertenecerá el lote a segregar) la tomará la Ingeniería Municipal al tenor de los objetivos del presente Reglamento (ARTÍCULO 2) La cabida del lote a segregar no podrá ser inferior al área de lote menor de las dos zonas colindantes. No puede crearse una zona distinta a las colindantes.

## **ARTÍCULO 7: USOS: Lista, Calificación, y Pormenorización de usos**

### **1.- Lista de Usos**

La siguiente es una lista de usos elaborada por el INVU que este Reglamento adopta a los efectos de establecer usos permitidos, prohibidos y condicionales por zona.

#### **LISTA GENERAL DE USOS**

1. Albergues.
2. Almacenes de ventas al por mayor.
3. Aserraderos.

4. Bares.
5. Basureros y botaderos.
6. Bazares.
7. Beneficios de café.
8. Bibliotecas.
9. Bomberos.
10. Bosques.
11. Canteras, tajos y minas.
12. Cementerios de automóviles y depósitos de chatarra.
13. Cementerios.
14. Centros comerciales.
15. Centros de acopio de desechos reciclables.
16. Centros de lavado en seco.
17. Centros de reclusión y prisiones.
18. Cerrajerías.
19. Chancheras.
20. Cines, teatros y salas de espectáculos.
21. Clínicas de animales y veterinarias.
22. Clubes nocturnos.
23. Clubes privados.
24. Colegios (públicos y privados).
25. Comercios menores (no listados y referenciados al ARTÍCULO N°7).
26. Condominios.
27. Cruz Roja.
28. Depósitos de materiales de construcción y ferreterías.
29. Edificios de apartamentos.
30. Edificios para oficinas.
31. Embalses.
32. Escuelas (públicas y privadas).
33. Estacionamientos de buses y microbuses.
34. Estaciones de servicio y gasolineras.
35. Estructuras declaradas de interés público, con valor Histórico y cultural.
36. Gimnasios en general.
37. Grandes almacenes de depósito: general, fiscal, de contenedores Gray de furgones.
38. Grandes bodegas (con más de 400 m de planta).
39. Granjas avícolas.
40. Granjas de ganado menor.
41. Guardia Rural.
42. Hospitales y clínicas.
43. Hoteles.
44. Industria: peligrosa, insalubre e incómoda.
45. Jardín de niños (maternales, prekindergarten, preparatoria).
46. Juegos de video.
47. Lecherías.
48. Mataderos.
49. Mercados en general.
50. Miradores.
51. Oficinas y establecimientos gubernamentales.
52. Ópticas.
53. Parques.
54. Patios o edificios para estacionamiento público de automóviles.
55. Perreras y similares.
56. Piscinas y balnearios.
57. Pistas para deportes motorizados.
58. Pistas para deportes no motorizados.
59. Plantas potabilizadoras de agua.
60. Plazas y estadios.
61. Presas hidroeléctricas.
62. Procesadores de alimentos.
63. Pulperías.
64. Rellenos sanitarios.
65. Reservas ecológicas y forestales.

66. Restaurantes.
67. Salas de patinaje.
68. Salón comunal.
69. Salones de baile y discotecas.
70. Servicios varios (no listados y referenciados al ARTÍCULO N°7).
71. Sistemas de tratamiento para aguas negras y servidas.
72. Sodas.
73. Supermercados grandes, con más de 200 m de planta.
74. Tabernas y cantinas.
75. Talleres de carpintería y ebanistería.
76. Talleres de enderezado y pintura.
77. Talleres de forja, hojalatería y plomería.
78. Talleres de mecánica de precisión.
79. Talleres de reparación de artefactos eléctricos.
80. Talleres mecánicos y de reparación de baterías.
81. Tanques sépticos.
82. Tanques y silos.
83. Taquerías.
84. Terminales de buses y microbuses.
85. Tiendas de ropa nueva y usada.
86. Universidades (públicas y privadas).
87. Urbanizaciones.
88. Venta y exhibición de maquinaria e implementos agrícolas.
89. Verdulerías.
90. Viveros.
91. Vivienda.
92. Zapaterías.
93. Zonas de cultivo (cualquier escala) y contaminante.
94. Zonas de cultivo a baja escala y no contaminante.
95. Zonas de cultivo a gran escala y no contaminante.
96. Zonas de pasto y repasto.
97. Zoológicos.

## 2.- Calificación de usos

La calificación de usos la hará la Municipalidad previa consulta al Ministerio de Salud, cautelando siempre y prioritariamente la defensa de la calidad de vida de los vecinos de Goicoechea. En caso que el uso a calificar corresponda a un uso condicional que se daría en una zona, la calificación del uso deberá ser compartida con la Dirección de Urbanismo.

La calificación del uso "industria inocua" se hará conforme el párrafo anterior pero incluirá la distinción expresa entre aquellas que producen sólo bienes y aquellas que producen bienes y además brindan servicios.

## 3.- Pormenorización de usos

Se distinguen cinco categorías de uso básicas:

- a) Uso residencial.
- b) Comercio y servicios.
- c) Uso público - institucional.
- d) Industria
- e) Áreas verdes.

Cada una de ellas puede ser subdividida en categorías menores o en la indicación del uso preciso, en cada zona al indicar usos permitidos, condicionales y prohibidos.

En este ARTÍCULO se definen algunas subcategorías:

Uso Básico	Subcategoría
A.- USO RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar.

Vivienda multifamiliar:  
Apartamentos y condominios residenciales.  
Vivienda y comercio en el garaje.  
Vivienda y servicios en el garaje.  
Vivienda y servicios profesionales  
(consultorios y oficinas).  
Residencia para estudiantes.

a-1) Usos conexos al residencial:

Pulpería	Alojamiento y desayuno ("bed and breakfast")
Abastecedor	Guardería infantil
Heladería	Parque infantil
Salón de belleza	Deporte de barrio.
Librería Escolar	Escuela

B.- COMERCIO Y SERVICIOS: (Se entiende por Comercio la venta de bienes, y por Servicios la venta de una labor o actividad).

b.1) Comercio menor o de barrio (incluye servicios).

Abastecedor	Soda- Restaurant
Verdulería	Heladería
Floristería	Jardín de niños (Kinder)
Vivero	Billar-Pool
Pulpería	Salas de belleza
Taller TV	Peluquerías Unisex
Ciclo	Bazar (con ropa)
Librería escolar-papelería-fotocopiado	

b-2) Servicios conexos a la vivienda:

Son servicios técnico-profesionales que se realizan en la misma casa (Ejemplo, un contador o un topógrafo que atiende en su casa). No deberán generar tránsito intenso de automóviles.

b-3) Oficinas (edificios de): Donde se brindan servicios que generan tránsito intenso de clientes.

b-4) Ventas especializadas: Generalmente en un local comercial amplio: Venta de repuestos de automóvil, Ferretería, Farmacia, Carnicería, Venta de Muebles. Requieren estacionamiento temporal de automóviles próximo.

C.- USOS PÚBLICO-INSTITUCIONALES

Actividades de educación formal (escuelas, colegios, universidades) y no formal (bibliotecas, museos); actividades religiosas y de culto; actividades de atención de la salud (clínicas y hospitales); servicios de protección y afines (policía, bomberos, Cruz Roja, tribunales), servicios gubernamentales y similares (correos, registro, oficinas de impuesto, etc.).

D.- INDUSTRIAS

(Transformación de bienes que se adquieren agregándoles valor para obtener un bien final distinto).

d-1) Pequeña industria: el dueño coordina las labores de los empleados u obreros. No emplean más de 5 empleados y no ocupa más de 250 metros cuadrados.

d-2) Artesanía: El dueño es el operario (puede tener ayudantes) y fabrica los bienes de uno en uno.

d-3) Industria inocua : Definida anteriormente, cuya característica esencial es que es compatible con el uso residencial, dentro de la aceptación cultural de los vecinos del área residencial específica en la cual se pretende ubicar.

d-3) Industria Propiamente: Emplea a más de 5 obreros, ocupa más de 200 m<sup>2</sup> y genera más de un vehículo diario en trasiego.

El párrafo anterior no excluye las definiciones y clasificaciones de industrias del Ministerio de Salud. La utilizará la Municipalidad para sus propios fines de calificación de uso.

#### **E.- ÁREAS VERDES**

Se distinguen áreas verdes públicas, áreas verdes particulares, y áreas verdes de preservación o parque natural.

e-1) Áreas verdes públicas: Incluye parques, plazas, plazoletas, aceras arboladas, instalaciones deportivas y recreativas al aire libre a las cuales tenga acceso el público para fines de recreación (acceso cuyos efectos ambientales hayan sido debidamente estudiados y aprobados por la autoridad competente).

e-2) Áreas verdes particulares: Son instalaciones recreativas y de deporte al aire libre de propiedad particular, a las cuales tienen acceso los dueños, los socios, y el público que compra la entrada, cuya característica esencial es que son pulmones verdes dentro de la ciudad.

e-3) Áreas verdes de preservación o parque natural: Son aquellas áreas sometidas a un régimen de preservación de la Naturaleza (los márgenes de los ríos, el entorno de las nacientes, los estanques o embalses, las áreas de recarga acuífera delimitadas como tales, los parques nacionales y municipales, áreas de bosques o potreros específicas, y los acantilados, cañones de ríos y similares). Podrán ser de propiedad pública o privada, a las cuales podrá tener acceso el público para fines de recreación o no.

Dos casos particulares de área verde de preservación o parque natural son, y se definen en el Plano de Zonificación de este Reglamento, la Zona de Cautela Ecológica y la Zona de Cautela Urbana.

Un tercer caso es el Parque Nacional Volcán Irazú, sobre el cual se aplicarán las normas de este Reglamento. (es Parque Nacional y a la vez parque natural).

### **ARTÍCULO 8: REQUISITOS DE LOS USOS CONDICIONALES**

Al autorizar un uso condicional tanto la Municipalidad como la Dirección de Urbanismo del INVU podrán establecer conjunta o separadamente requisitos adicionales a los consignados para los usos permitidos de la zona del caso. Los requisitos no podrán ser de menor cuantía o nivel de exigencia con respecto a los consignados en el reglamento, para usos permitidos, pero no podrán ser de una exigencia tal que anule la posibilidad de realizar una obra (o permitir un uso) que esté dentro de los propósitos de la zona. En todo caso, el afectado o la Municipalidad podrá recurrir a lo dispuesto en el ARTÍCULO 13 de la Ley 4240.

Regirán además para los casos que corresponda los requisitos que establecen las normas generales (los del Ministerio de Salud, de Aviación Civil, del Instituto Costarricense de Turismo, de Acueductos y Alcantarillados, del Ministerio de Obras Públicas, etc.), pero sin tener que limitarse a ellos.

### **ARTÍCULO 9: ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y PROFUNDIDAD DE SÓTANOS**

Los edificios pueden construirse hacia arriba o hacia abajo del nivel de referencia (definición Art.3-24). Hacia arriba se regulan por la altura de edificación, dada en metros o en pisos, por el área de piso, o por ambos conceptos, y hacia abajo por la profundidad de sótanos tomando como referencia el nivel de la calle que habilita el terreno.

#### **1.- Alturas de edificación**

Se indica en los requisitos por zona la altura máxima a la cual se puede construir, la altura a la cual hay que llegar, o no se fija del todo, según lo que se pretenda regular. La limitación en altura se da también con el área de piso.

Cuando se limita el área de piso y no la altura, el diseñador tiene más libertad para expresar su voluntad de forma o expresión estética que cuando se le limita la altura. Con este Reglamento la Municipalidad quiere limitar lo menos posible la creación del artista, y con la limitación del área de piso puede regular en la mayoría de los casos la densidad de población y la intensidad de uso de un terreno, y por ende de una zona.

La seguridad estructural de un edificio está suficientemente controlada por el código sísmico. Todo edificio de más de dos pisos deberá presentar a la Municipalidad la memoria de cálculo.

Los efectos o impactos sobre el entorno son más importantes para justificar límites a la altura de edificación. Por eso en las zonas céntricas (Distrito Financiero, Torres de San Francisco, Comercio Central) sí se establece altura máxima de edificación, previendo el peligro de congestionar las vías por el flujo de salida de automóviles, las tuberías de alimentación y de descarga, las complicaciones de atender un incendio, y otras razones de esta naturaleza.

Se exigen alturas también en esas zonas por los efectos estéticos, porque se pretende imprimir representatividad o identidad, para inducir a un aprovechamiento mayor de la infraestructura urbana existente, y para evitar la proliferación de usos comerciales y de servicios que invaden zonas residenciales céntricas que se pretende conservar.

En otras zonas, donde no median razones especiales, se indica como límite de altura máxima lo que fija el Reglamento de Construcciones, una y media vez en derecho de vía de la calle mayor que enfrente.

## 2.- Profundidad de sótanos

En general los límites de profundidad los establece el análisis económico del desarrollador, ya que los sótanos son caros. Pero en ciertas áreas, particularmente en la zona Torres de San Francisco, habría un buen aprovechamiento del terreno en sótanos. Las limitaciones en esos casos son para prevenir trastornos en las napas (capas) freáticas y para asegurar la estabilidad de los fondos de placa.

Los proyectos de edificios que planteen más de un piso sótano deben presentar para su aprobación estudios de suelos que incluyan, además de lo normal, información sobre los mantos acuíferos y corrientes subterráneas, del terreno y de su entorno inmediato. En ningún caso puede hacerse una excavación más honda que a 6 metros sobre el nivel del lecho del río o quebrada más próximo, medido a partir del nivel del punto de distancia.

El área de los sótanos no se computará como área de piso, entendiéndose por sótano el que tiene un nivel en el cielo inferior al nivel de referencia.

El alineamiento de los sótanos lo fijará el derecho de vía propuesto, sin retiros. (El MOPT lo fija en las vías nacionales y la Municipalidad en las vías locales).

## CAPÍTULO III

### REGULACIONES POR ZONAS

#### DENSIDADES:

Para todos los efectos subsiguientes de Regulaciones se estiman las densidades según se indica en la Memoria Descriptiva:

La Densidad por sectores:

-	Sector 1	San Francisco	67 hab/Ha.
-	Sector 2	Calle Blancos	214 hab/Ha.
-	Sector 3	Sector Central de Guadalupe	122 hab/Ha.
-	Sector 4	El Alto	96 hab/Ha.
-	Sector 5	Ipís	145 hab/Ha.
-	Sector 6	Purral	66 hab/Ha.
-	Sector 7	Mata de Platano	35 hab/Ha.
-	Sector 8	Sector Estefania-Vistas de Valle	24 hab/Ha.
-	Sector 9	Sector del Este (Rancho Redondo)	3 hab/Ha.

- Los sectores no corresponden exactamente a los distritos.

Estas son densidades muy normales y aceptables en nuestro contexto nacional.

Dividiendo población entre área de la zona y clasificado así: según GAM.

	Hab/Ha.	Lote m2
BAJA DENSIDAD	1-69	5500 – 438
MEDIA DENSIDAD	70-249	438 – 121
ALTA DENSIDAD	250-499	121 - 61
MUY ALTA DENSIDAD	500 O más	60 y multifamiliares

### **ARTÍCULO 10: ZONA DE CAUTELA ECOLÓGICA (ZCE)**

Es aquella demarcada en el Plano de Zonificación y nominadas bajo las siglas ZCE. Corresponde a los cañones de los ríos y quebradas al Este de la ordenada 5<sup>37</sup>-IGN, y a las primeras estribaciones del Volcán Irazú. En general el terreno es de pendiente mayor al 25 % y todavía se conserva allí bosque primario y su correspondiente fauna.

#### **1.- Propósitos:**

El propósito de esta zona es el de cautelar en forma especial el uso de esos terrenos, a fin de impedir en ellos un asentamiento residencial de alta densidad, la ubicación de industrias, los usos urbanos de actividad intensa, y además, el emplazamiento de actividades agropecuarias que generen efluentes o residuos dañinos.

Esta zona, dadas sus características de pulmón o desahogo de la Naturaleza, contiene el vivero natural para la flora y la fauna existente, es de topografía abrupta y proclive a la erosión y los deslizamientos, y presenta lejanía o dificultad para atenderla debidamente con los servicios municipales.

Esta cautela se hace al amparo del concepto "Zona Especial" establecido en el ARTÍCULO 25 de la Ley de Planificación Urbana.

Se ubica esta zona en la parte del extremo Este del cantón (Distrito de Rancho Redondo próxima al Parque Nacional Volcán Irazú), y comprende los cañones de los ríos y quebradas que transcurren en sus cuencas superiores.

#### **2.- Usos permitidos:**

- Como parque natural, y sus correspondientes facilidades tales como senderos turísticos, bancos para reposar, bardas o protecciones de los senderos y elementos menores afines.

- Aquello que corresponda al paso de alguna infraestructura como tuberías, quiebra gradientes, acequias, tendido eléctrico, desfuegos pluviales, pozos, represas, pluviómetros e hitos.

#### **3.- Usos Condicionales:**

3.1 El uso agrícola, sometido a las normas de preservación de suelos actualmente en vigencia o las que al efecto establezca el Ministerio de Agricultura, el Ministerio del Ambiente o la Municipalidad, conjunta o separadamente. El uso agrícola podrá crecer a expensas de los potreros, y del charral o tacotal, no a expensas del bosque.

3.2 El uso forestal, sometido a las reglas de manejo de bosques actualmente en vigencia.

3.3 Aquellos de apoyo al parque natural que requieran edificaciones, siempre y cuando se ajuste a los propósitos de la zona, en particular la baja intensidad del uso.

3.4 Aquellos de carácter turístico y recreativo tales como albergues de muy baja intensidad de uso, miradores, centros de información y vigilancia y similares.

3.5 Instalaciones conexas con el uso agropecuario prevaleciente que impliquen superficies techadas de hasta 100 metros cuadrados.

3.6 Relleno Sanitario Municipal, previo estudio de impacto ambiental.

#### **4.- Usos No Conformes:**

La mayoría del uso prevaleciente en esta zona es el de ganadería. Sin embargo, esta zona, por gradientes, por el daño que hace el ganado, por constituir parte importante de la recarga acuífera, y porque hay que preservar su capacidad de retener el agua para evitar inundaciones, no es apta para la ganadería. Por ser inconveniente pero prevaleciente, la ganadería pasa a ser un uso no conforme.

#### 5.- Usos Prohibidos:

Todos los usos excepto los mencionados en este ARTÍCULO como permitidos o condicionales, en especial los rótulos y avisos comerciales.

#### 6.- Prácticas Prohibidas:

- Extracción de musgos, parásitas, y plantas ornamentales.
- Cacería.
- Tala de árboles del bosque primario con propósitos comerciales
- Todos aquellos que señala la Ley del Ambiente y de Conservación de Flora y Fauna.
- Actividades culturales masivas y ruidosas.

#### 7.- Requisitos:

Estos terrenos son parte de fincas de explotación agropecuaria y por lo tanto se pueden dar las instalaciones de apoyo a la agricultura, pero bajo la consideración de uso condicional. Los requisitos de las instalaciones que se autoricen serán las siguientes:

- La cabida o superficie de una finca a segregar que esté totalmente en esta zona será de 5 hectáreas.
- La cabida de una finca a segregar que esté parcialmente en esta zona y parcialmente en la zona suburbana, será la de la zona suburbana.
- Cobertura máxima.....0.5 % del área de finca.
- Retiros frontal, lateral y posterior.....20 metros.
- Altura máxima.....Dos pisos.

### **ARTÍCULO 11: ZONA RURAL AGRICOLA (ZRuA)**

Es aquella demarcada en el Plano de Zonificación y nominada ZRuA. Se ubica en los distritos de Rancho Redondo y Mata de Plátano en su parte superior y con pendientes en general menores al 25 %.

#### 1.- Propósito:

El propósito de esta zona es el permitir continuar en ella el uso agropecuario, en particular la lechería que allí se da y defender este uso de la incursión del uso residencial intenso.

#### 2.- Usos Permitidos:

- Usos agrícolas, pecuarios y forestales.( incluye la ganadería y usos agrarios tales como el cultivo de flores, helechos, arbolitos para navidad, etc.)
- Viviendas:
  - a) Vivienda conexas a la explotación agropecuaria y en número no mayor de 3 por finca pudiendo aumentar proporcionalmente de acuerdo al tamaño de la finca.
  - b) Vivienda unifamiliar
  - c) Vivienda de apoyo a la actividad turística:
    - Hospedajes en casas de familias existentes.
    - Albergues tipo alojamiento y desayuno ("bed and breakfast").
    - Miradores.

#### 3.- Usos Condicionales:

- Instalaciones conexas a la explotación agropecuaria y forestal.
- Hoteles de montaña.
- Restaurantes.

- Comercio menor.
- Servicios indispensables tales como: una caseta de la Guardia Civil, parada de buses, oficina de información, estaciones transformadoras del ICE.
- Paso de redes de servicios y sus instalaciones conexas.
- Pistas de Motocross y deportes similares.
- Granjas avícolas y chancheras.
- Instituciones de educación relacionadas con lo agropecuario y lo ambiental.

**4.- Requisitos:**

- Tamaño mínimo del lote.....8000 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo del lote.....40 m
- Retiro frontal.....15 m
- Retiro lateral a ambos lados.....6 m
- Retiro posterior.....5 m
- Cobertura máxima.....10 %

**5.- Prohibiciones:**

Apertura de calles y todos los usos citados en el ARTÍCULO 7, excepto los mencionados como usos permitidos y usos condicionales.

Además, la Municipalidad quiere enfatizar como usos prohibidos las chatarrerías, los cementerios de carros, los patios de estacionamiento de furgones y los rótulos de propaganda comercial.

**ARTÍCULO 12: ZONA DE FALLA (FALLA)**

La zona de falla, nominada FALLA, es el área de influencia inmediata de las fallas geológicas, ubicadas en las partes altas del cantón.

Hay dos fallas que cruzan el cantón de Goicoechea en su parte alta, registrados en el plano de fallas de la Comisión Nacional de Emergencias.

Estas se ubican la primera a lo largo de la línea A-B, definida por los puntos:

A: 5<sup>38</sup> E. 2<sup>17.15</sup> N.                      B: 5<sup>42</sup> E. 2<sup>15</sup> N.,

y la segunda a lo largo de la línea C-D, definida por los puntos:

C: 5<sup>46</sup> E. 2<sup>16</sup> N                      D: 5<sup>43</sup> E. 2<sup>18.5</sup> N.

de la cuadrícula de la proyección Lambert para C.R.N del mapa escala 1/50000.

La línea recta que une los puntos AB y CD se definen como eje; las zonas FALLA son dos fajas de terreno de 200 m. de ancho (100 m. a cada lado del eje). En estas zonas podría haber temblores y deslizamientos mayores que en el resto del cantón.

**1.- Propósito:**

El propósito de esta zona es cautelar en ella los usos que se den, en razón del peligro de temblor o deslizamiento.

**2.- Usos Permitidos:**

- Desarrollos forestales
- Potreros y repastos

**3.- Usos condicionales:**

- Galeras para el ganado
- Obras de infraestructura de paso (acueductos, carreteras)

#### 4.- Requisitos:

- Toda obra de infraestructura que se construya en esta zona deberá presentar a la Municipalidad una memoria de cálculo sísmico y el diseño de las juntas de dilatación en su caso. Deberá incluirse una hoja de requisitos de diseño utilizados para la elaboración de los planos constructivos.

#### 5.- Prohibiciones:

Se prohíbe todo uso salvo los permitidos y los condicionales.

### **ARTÍCULO 13: ZONA LOCALIDAD DE RANCHO REDONDO (ZRR)**

Es aquella que corresponde a la localidad de Rancho Redondo y denominada en el plano de zonificación como Centro Rancho Redondo. (ZRR).

#### 1.- Propósito:

El propósito de esta zona es contribuir a conformar en la localidad de Rancho Redondo un centro urbano de apoyo a la zona agropecuaria circundante y a la actividad turística.

#### 2.- Usos Permitidos:

- Viviendas.
- Equipamiento comunitario
- Pulperías y Abastecedores
- Ventas de insumos agropecuarios
- Sodas

#### 3.- Requisitos:

- Tamaño mínimo de lote.....425 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de lote.....15 m
- Retiro frontal.....5 m
- Retiro lateral.....3 m
- Retiro posterior.....5 m
- Cobertura máxima.....50 % del área del lote
- Área de piso.....Dos veces la cobertura.
- Altura de edificación.....Dos pisos
- Área de drenaje de tanque séptico.....50 m<sup>2</sup> o según estudio de permeabilidad
- Superficies pavimentadas.....25 % del área del lote.
- Verjas.....Tipo 0,1,2,4 y 8
- Tapias: posterior.....2,50 m altura máxima  
laterales.....2,50 m altura máxima y  
sólo en la mitad interior del lote.

#### 4.- Usos Condicionales:

- Instalaciones turísticas, hoteles y hospedajes, con previa autorización del I.C.T.
- Los demás usos urbanos listados excepto los prohibidos.
- Cantinas: el distanciamiento mínimo entre cantinas queda limitado a una longitud de 200 metros.

#### 5.- Prohibiciones:

- Industrias.
- Chatarrerías.
- Botadero de basura.
- Instalaciones ruidosas.

## 6.- Cálculo Estructural

Se adoptarán las indicaciones del código sísmico correspondientes a la zona III (edición 1990). Las edificaciones de más de un piso, (u obras complejas que la Municipalidad lo solicite) deberán presentar una Hoja de Requisitos de Análisis de Diseño utilizados para la realización de los planos constructivos.

## ARTÍCULO 14: ZONA DE CAUTELA URBANA (ZCU)

### 14-a) SUBZONA DE CAUTELA URBANA DEL ESTE (SZCU-E)

Se ubica en los cañones de los ríos y quebradas de los Distritos de Purral, Mata de Plátano e Ipís, entre el cruce a Moravia y la ordenada 5<sup>373</sup>-E (IGN). Corresponde a los terrenos de pendiente mayor a un 25 %. Está demarcada en el plano de zonificación y se denomina SZCU-E.

#### 1.- Propósito:

El propósito de esta subzona es desalentar ahí el uso urbano denso y proteger de esta manera al propio habitante de condiciones de riesgo de deslizamiento y al resto de la ciudad de riesgos de inundación y contaminación. Es también propósito de esta subzona proporcionar, en un área en general densa, pulmones de desahogo manteniendo espacios abiertos y con vegetación.

#### 2.- Usos Permitidos:

- Viveros
- Instalaciones deportivas
- Agricultura. Se prohíben los agroquímicos que puedan contaminar los cursos de agua, según regulaciones de organismos competentes.

#### 3.- Requisitos:

Tamaño mínimo de finca.....	2.5 Hectáreas.
Frente mínimo de finca.....	De acuerdo a las normas generales.
Cobertura máxima.....	10% del área del lote o finca
Área máxima de piso.....	20 % del área del lote o finca.
Altura de edificación.....	Hasta tres pisos
Tratamiento de aguas servidas.....	De acuerdo a normas del Ministerio de Salud, salvo indicaciones de la Dirección de Ingeniería Municipal.
Verjas .....	Tipos 1, 2, 4 y 8 (según ARTÍCULO verjas)
Tapias.....	Convencionales en los retiros posterior y laterales .
Rótulos.....	No se permiten.

#### 4.- Usos Condicionales:

- Instalaciones turísticas.
- Tabernas, restaurantes y bares.
- Instalaciones recreacionales tipo club.
- Condominios residenciales, sujetos a estudio de impacto ambiental.
- Edificio de apartamentos, sujeto a estudios de impacto ambiental.
- Sistemas para tratamiento de aguas negras.

Para dar trámite a la aprobación de estos usos condicionados, se deberá contar con la aprobación del ente gubernamental respectivo: Ministerio de Salud, Ministerio del Ambiente, ICT

#### 5.- Prohibiciones:

Todos los usos enlistados en el ARTÍCULO 7.1 excepto los permitidos y condicionales.

### 14-b) SUBZONA DE CAUTELA URBANA EN ÁREAS DENSAS (SZCU-AD)

Se ubica del cruce de Moravia, de la ordenada 5<sup>31</sup> al Oeste hasta el límite Oeste del cantón. Está formado por el cañón del Río Torres (Goicoechea) y las áreas confinadas por la intersección futura de la Circunvalación con la Braulio Carrillo. Corresponde a los terrenos con pendiente al cajón del Río Torres y la Quebrada Rivera.

**1.- Propósito:**

El propósito de esta subzona es proporcionar en un área en general densa, pulmones de desahogo manteniendo espacios abiertos y con vegetación. En el cajón del río Torres la edificación que se realice debe contribuir a la conformación de un parque lineal. Este se describe y se regula en el ARTÍCULO 8 del Reglamento de Infraestructura Urbana.

**2.- Usos Permitidos:**

Parque lineal y jardines.

**3.- Usos Condicionales:**

- Parque lineal
- Usos institucionales con carácter de parque
- Edificaciones de servicios adaptadas al parque lineal y que no impidan la continuidad del parque mismo.
- Viveros
- Cría de mariposas y similares
- Obras de infraestructura urbana.
- Servicios a la actividad turística (restaurante-souveniers-información).

**4.- Requisitos:**

a) Obras:

- Cualquier obra a realizar debe presentar estudio de impacto ambiental
- Análisis de suelos (deslizamientos) y propuestas de obras que aseguren la estabilidad de las edificaciones (propias y vecinas)
- Soluciones técnicas integrales de la conducción de aguas de lluvia al río y de las aguas negras al colector
- Otros requisitos técnicos que solicite la Dirección de Ingeniería Municipal

b) Lotificación:

- Tamaño del lote.....600 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo.....20 m
- Cobertura .....40 %
- Área de piso.....Dos veces la cobertura
- Altura.....15 metros desde el nivel de desplante no debe sobrepasar la altura máxima de la copa de los árboles existentes.
- Verjas.....Tipo 1, 5 y 8
- Tapias.....no se permiten sólo como diseño de verjas.
- Nivel de desplante.....6 metros sobre el nivel más alto del curso de aguas aledaño
- Retiro frontal.....3 m de línea de propiedad
- Retiro lateral.....3 m a ambos lados
- Retiro posterior.....el que fije el MINAE o INVU pero nunca inferior a 10 m

c) Polución Ambiental:

En los terrenos ubicados en esta Subzona, no se permitirá contaminación de los terrenos ni arrojar agentes contaminantes al río; el dueño de los terrenos será el responsable ante la evidencia de la contravención de esta norma.

## **ARTÍCULO 15. ZONA RURAL AGROPECUARIA INMEDIATA (ZRA-I)**

### **15-a) Sub Zona General SZ-G**

Esta zona se ubica en el área de la calle Estefanía , al Sur de Vistas del Valle, en Vista de Mar y en el Sector a ambos lados de la carretera principal de El Carmen.

#### **1.- Propósitos:**

El propósito de esta zona es el servir de transición de un hábitat rural y suburbano a un hábitat urbano.

#### **2.- Usos Permitidos:**

- a) Usos agrícolas, pecuarios y forestales, (incluye la ganadería y usos agrarios tales como el cultivo de flores, helechos, arbolitos para navidad, etc.).
- b) Viviendas tipo quinta.
- c) Urbanizaciones de baja densidad.
- d) Vivienda convexa a la explotación agropecuaria y en número no mayor de 3 por finca pudiendo aumentar proporcionalmente de acuerdo al tamaño de la finca.
- e) Vivienda unifamiliar
- f) Albergues de apoyo a la actividad turística:
  - Hospedajes en casos de familias existentes
  - Albergues tipo alojamiento y desayuno ("bed and breakfast")
  - Miradores

#### **3.- Usos Condicionales:**

- Instalaciones conexas a la explotación agropecuaria y forestal
- Servicios conexas al uso residencial (salud, seguridad y servicios de transporte)

#### **4.- Requisitos:**

- Tamaño mínimo del lote.....1000 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo del lote.....20 m
- Retiro frontal a vía pública .....6 m
- Retiros laterales.....3 m
- Retiro posterior.....3 m
- Cobertura máxima.....30 % del lote
- Altura de edificación.....2 pisos o 7 m
- Verjas.....Tipos: 0, 1, 2, 4, o 5
- Tapias.....convencionales respetando el retiro frontal

### **15-b) SUBZONA VISTAS DEL VALLE (SZV-V)**

Se ubica en el poblado de Vistas del Valle y está delineado en el plano de zonificación bajo las siglas V-V.

#### **1.- Propósitos:**

El propósito de esta subzona es el dar equipamiento comercial, de servicios y de facilidades comunales al poblado mismo y a la zona en general (zona Residencial de Baja Densidad), y permitir una expansión moderada de la población en un hábitat urbano similar al actual. Este poblado será el centro de servicios de la zona Residencial de Baja Densidad, y evitará así la proliferación de pulperías en toda la zona. En este centro se permitirán urbanizaciones y enlaces de vías para conformar mejor cuadrante.

#### **2.- Usos permitidos:**

- Residencial unifamiliar
- Residencial multifamiliar
- Comercio menor
- Abastecedores y supermercados
- Farmacias, puestos de fruta y verduras, ferreterías
- Sodas

- Carnicerías
- Panaderías (fabricación y expendio)
- Restaurantes
- Hoteles
- Facilidades comunales

**3.- Usos Condicionales:**

- Tabernas y cantinas
- El resto de los usos enlistados en el ARTÍCULO 7.1 excepto los permitidos y los prohibidos.

**4.- Requisitos:**

- Tamaño mínimo de lote para vivienda.....250 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de lote.....10 m
- Retiro frontal.....3 m
- Retiro posterior.....3 m
- Cobertura máxima.....70 % del lote
- Área de piso máxima.....dos veces la cobertura
- Altura de edificación.....tres pisos
- Área de drenaje del tanque séptico.....según estudio de permeabilidad
- Verjas.....todos los tipos salvo tapia y malla ciclón
- Tapias.....convencionales respetando el retiro frontal.
- Rótulos.....los de anuncio de local

**5.- Usos Prohibidos :**

- Industrias
- Terminales de furgones
- Talleres de enderezado y pintura
- Granjas avícolas y chancheras
- Lecherías

**15-c) SUBZONA SALITRILLOS (SZ SAL)**

Se ubica a 800 m al sur de la escuela José Cubero con el cruce de la calle Estefanía.

Está definida en el plano de zonificación y demarcada bajo las siglas SZ SAL.

**1.- Usos:**

Los usos son los mismos de La Vista del Valle.

**2.- Requisitos:**

	<b>Vivienda</b>		<b>Comercio</b>
Tamaño mínimo de lote	170 m <sup>2</sup>		120 m <sup>2</sup>
Frente mínimo		8 m	
Retiro frontal	3 m		-
Retiro posterior		3 m	
Cobertura	70 %		80 %
Área de piso máxima		Dos veces la cobertura	
Altura de edificación		Tres pisos	
Área de drenaje de tanque séptico		Según estudio de permeabilidad	
Verjas		Todos los tipos salvo tapia y malla ciclón	
Tapias		Convencionales respetando el retiro frontal	
Rótulos		Los de anuncio de local	

**3.- Usos Prohibidos:**

- Industrias
- Terminales de furgones

- Granjas agrícolas y chancheras
- Lecherías
- Talleres de enderezado y pintura

4.- **Usos Permitidos**

- **Residencial unifamiliar**
- **Residencial multifamiliar**
- **Comercio menor**
- **Abastecedores y supermercados**
- **Farmacias, puestos de fruta y verduras, ferreterías**
- **Sodas**
- **Carnicerías**
- Panaderías ( fabricación y expendio )
- Restaurantes
- Hoteles
- Facilidades Comunales

5.- Usos Condicionales:

- Tabernas y cantinas
- El resto de los usos enlistados en el Artículo 7.1 excepto los permitidos y los prohibidos.

**ARTÍCULO 16: ZONA RESIDENCIAL MATA DE PLATANO (ZRMP)**

Se ubica al Oeste de Vistas del Valle entre los cajones del río Purral, del río Torres, hasta la confluencia de ambos ríos.

1.- **Propósitos:**

El propósito de esta zona es permitir una vida urbana de barrio residencial poco denso, de acuerdo a los objetivos (Art. 2, incisos 4, 5, y 9 de este Reglamento) y a las políticas de desarrollo, de densidades y de uso de la tierra, indicadas en la Memoria Explicativa del Plan Regulador en sus CAPÍTULO 6, 7, Y 8.

En particular se destaca la intención de:

- a) Mantener la percolación en los terrenos y la proporción de áreas de espacios abiertos.
- b) Evitar el aumento de las escorrentías.
- c) Mitigar el incremento del tránsito automotor en la carretera principal entre el cruce a Moravia y El Alto.
- d) Impedir el aumento de población densa propia de las urbanizaciones de interés social (lotes de 120 m<sup>2</sup>.), que se contraponen a todo lo anterior.
- e) Mantener el carácter social y ambiental actual, que es concordante con el patrón de densidades decrecientes conforme se acerca al anillo de contención del GAM.

2.- **Usos Permitidos:**

- Residencial Unifamiliar
- Servicios conexos a la vivienda

3.- **Usos Condicionales:**

- Residencial Multifamiliar
- Comercio Menor
- Industria Inocua
- Usos Público-Institucionales
- Áreas Verdes
- Videojuegos

- Hospedajes tipo alojamiento y desayuno ("bed and breakfast")
- Centro de acopio de desechos reciclables
- Parqueos

**4.- Requisitos:**

- Área de lote.....300 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de lote.....12 m
- Retiro frontal.....3 m
- Retiro lateral a un solo lado.....3m por 9m de profundidad desde la línea de propiedad
- Cocheras.....deben respetar el retiro frontal; pueden ocupar el retiro lateral.
- Retiro posterior.....3 m o equivalente.
- Cobertura máxima.....60 %
- Área de drenaje del tanque séptico.....50 m<sup>2</sup> o según pruebas de infiltración
- Área máxima de piso.....dos veces la cobertura
- Verjas.....tipos 0,1,2,4,5,6 y 8
- Tapias.....convencionales en las colindancias, deben respetar el retiro frontal.

**5.- Usos Prohibidos:**

- Industrias
- Botaderos de basura a cielo abierto
- Curtiembres
- Chancheras
- Granjas

**ARTÍCULO 17: ZONA RESIDENCIAL PURRAL (ZR-PURRAL)**

Está ubicada entre los cajones de la quebrada Mozotal y del río Purral, desde la conjunción de ambos hasta la ordenada 5<sup>36.200</sup> IGN. Está demarcada en el plano de zonificación bajo las siglas ZR-PURRAL..

**1.- Propósitos:**

El propósito de esta zona es netamente residencial. Se propone incrementar el área para viviendas en una densidad media que equilibre el exceso de urbanizaciones de interés social ya existentes y propicie la integración de una sociedad más heterogénea

En esta zona no se permitirán más urbanizaciones de interés social en razón de lo anterior, y porque se comparten los propósitos de la zona Residencial Mata de Plátano, pero aceptando un lote más pequeño, de 225 m<sup>2</sup>. En sectores consolidados como "los Cuadros" donde predominan lotes menores de 150 m<sup>2</sup> podrán segregarse nuevos lotes de un mínimo de 150 m<sup>2</sup>, lo anterior no es aplicable en casos de nuevas urbanizaciones.

Como área residencial podrá contener los servicios conexos a la vivienda y comercio menor, pero se propiciará la constitución de nodos de comercios, servicios, áreas verdes y facilidades comunales que se indican como uso condicional, y que formarán un sistema de lugares centrales. La ubicación, preliminar, de estos nodos se muestra en el plano de Facilidades Comunales, que no es de carácter obligante sino consensual y de acuerdo a las posibilidades económicas del Municipio y de las instituciones involucradas.

**2.- Usos Permitidos:**

- Residencial unifamiliar
- Servicios conexos a la vivienda
- Comercio menor

**3.- Usos Condicionales:**

- Residencial multifamiliar
- Facilidades comunales
- Áreas verdes

- Comercio y servicios: Tabernas, videojuegos, bares o cantinas, restaurantes, abastecedores, supermercados, ventas de repuestos, carnicerías, ferreterías, farmacias, verdulerías, y cualquier otro calificado como tal por el INVU.
- Oficinas
- Industria inocua
- Pequeña industria (según ARTÍCULO 7)
- Talleres de artesanía
- Centro de acopio de desechos reciclables
- Patios de furgones y cabezales hasta para tres unidades Y según estudio de la maniobra.  
(Nota: hay zonas de talleres y de industria próximos donde pueden ir patios mayores)

#### 4.- Requisitos:

	Sectores Nuevos	Sectores consolidados
Área de lote	225 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	10 m	8 m
Retiro frontal		3 m
Retiro posterior		3 m
Cobertura máxima	65 %	75 %
Área de piso máxima	Una vez y media la cobertura	
Área de drenaje del tanque séptico		30 m <sup>2</sup>
Área de jardín	25 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
Verjas	Tipos 0, 4, 5, 6 y 8	
Tapias	Convencionales en las colindancias respetando el retiro frontal	

#### 5.- Usos Prohibidos:

- Industrias
- Talleres
- Granjas, Chancheras y Curtiembres.

### **ARTÍCULO 18: ZONA RESIDENCIAL IPÍS (ZR-IPIS)**

Es el área de Ipís, desde Vista de Mar, ordenada 5<sup>37.200</sup> IGN, hasta la plaza de Mozotal y hasta los tanques de agua, la ordenada 5<sup>32.850</sup>-E (IGN), y entre el límite cantonal y la quebrada Mozotal (con su zona de Cautela Urbana correspondiente) demarcada en el plano de Zonificación bajo el nombre ZR-IPIS. Al interior de esta zona se ubica una zona de Remodelación Urbana. La zona RESIDENCIAL IPÍS no incluye a todo el distrito de Ipís.

#### 1.- Propósito:

El propósito de esta zona es residencial, permitiendo una vida urbana de regular intensidad que equilibre el exceso de urbanizaciones de interés social ya existentes y propicie la integración de una sociedad más heterogénea. En esta zona se permitirán urbanizaciones, pero con lote mínimo de 300m<sup>2</sup>. Sin embargo se admiten segregaciones hasta un mínimo de 150 m<sup>2</sup> en aquellos sectores consolidados que tienen lotes pequeños.

#### 2.- Usos Permitidos:

- Residencial unifamiliar.
- Servicios conexos a la vivienda.
- Facilidades Comunes

#### 3.- Requisitos:

	Sectores nuevos	Sectores consolidados
Tamaño mínimo de lote	300 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	15 m	8 m
Retiro frontal		3 m
Cocheras abiertas, con retiro mínimo		3 m
Retiro lateral (a un solo lado); puede ser utilizado con cochera)	3 m	—
Retiro posterior		3 m

Cobertura máxima	60 % del área del lote	70 % del área del lote
Área de piso	Dos veces la cobertura máxima	
Área de drenaje tanque séptico según estudio, mínimo	50 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
Verjas	Tipos 0, 4, 5, 6 y 8	
Tapia	Convencionales en las colindancias y ornamentales en la línea de construcción	

#### 4.- Usos Condicionales:

- Residencial Multifamiliar
- Establecimientos de Gobierno (incluye Escuelas, Colegios).
- Videojuegos.
- Discotheques.
- Relleno Sanitario.
- Centros de acopio de desechos reciclables.

#### 5.- Prohibiciones:

- Industria.
- Botadero de basura a cielo abierto.
- Curtiembres.
- Chancheras.
- Granjas.
- Mataderos

### **ARTÍCULO 19: ZONA RESIDENCIAL DEL ALTO (ZR-ALTO)**

Se ubica entre las ordenadas 5<sup>32.850</sup>-E y 5<sup>31.200</sup>-E, en un sentido, y entre el límite cantonal y la zona de cautela urbana correspondiente a la quebrada Mozotal, el río Purral y el río Torres, en el otro sentido. Está demarcada en el plano de Zonificación y nominada con la palabra ZR-ALTO. En esa área en general se ubican además otras zonas (de Remodelación Urbana, una microzona Industrial, zonas de Control Especial, zona Comercio General).

#### 1.- Propósitos:

El propósito de esta zona es conformar barrios residenciales homogéneos. Se incluyen dentro de ellos subzonas de núcleos de prestación de servicios, indicados en el Plano de Facilidades Comunes, que permiten una mayor gama de usos no-residenciales bajo la consideración de "condicionales". En esta zona se permiten urbanizaciones y condominios.

#### 2.- Usos Permitidos:

- Urbanizaciones, apartamentos y condominios.
- Vivienda unifamiliar.
- Vivienda multifamiliar.
- Servicios conexos a la vivienda.
- Comercio menor.
- Facilidades Comunes

#### 3.- Requisitos:

- Tamaño mínimo de lote.....225 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo del lote.....10 m.
- Retiro frontal.....2 m.
- Verjas.....Tipos 0,4,5,6 y 8 (ARTÍCULO 35).
- Retiro posterior.....3 m o equivalente
- Cobertura máxima.....65% del área total del lote
- Área de piso máxima.....Tres veces la cobertura.
- Tapias.....Convencionales en las colindancias y ornamentales en la línea de construcción.

**4.- Usos Condicionales:**

- Comercio y servicios listados en el ARTÍCULO 7.1.
- Industria inocua
- Artesanía
- Usos de servicio públicos mayores (Ejemplo: Clínica Jerusalén).
- Establecimientos de gobierno.
- Centro de acopio de desechos reciclables.

**5.- Usos prohibidos:**

- Discotheques.
- Cantinas y bares (incluye salones familiares).
- Juegos de video.
- Talleres.
- Industrias.
- Curtiembres.
- Granjas.

**ARTÍCULO 20: ZONA RESIDENCIAL CENTRAL (ZR-C)**

Esta zona se ubica en el área central de Guadalupe. Son barrios residenciales que han quedado embolsados o rodeados de actividad comercial y de vías de tránsito intenso. Son: Magnolia, Yorusti, Santa Eduvigis, Jardín, Moreno Cañas, San Antonio, Santa Cecilia y Napoleón Quesada. Se identifican en el plano de zonificación bajo las siglas RC.

**1.- Propósito:**

El propósito de esta zona es el permitir continuar el uso de barrios residenciales al interior de la ciudad y respetar y defender su condición de tales, frente a la invasión de usos de comercio central u otros que perturben el carácter tranquilo e íntimo de estos barrios.

**2.- Usos Permitidos:**

- Vivienda unifamiliar en una o dos plantas.
- Vivienda multifamiliar o apartamentos.
- Servicios conexos a la vivienda.

**3.- Requisitos:**

- Área verde (mínimo).....10 %.
- Tamaño mínimo del lote.....120 m.
- Frente mínimo del lote.....6 m.
- Cobertura máxima.....80 %
- Área de piso máxima.....Dos veces la cobertura.
- El retiro frontal o alineamiento está indicados en la tabla P.T. Perfiles Transversales, calle por calle.
- Retiro posterior mínimo.....3.5 m o equivalente
- Verjas.....Todos los tipos
- Tapias.....Ornamentales
- Altura máxima.....Dos pisos

**4.- Usos Condicionales:**

- Facilidades Comunes
- Otros usos citados en el ARTÍCULO 7.1 (excepto los permitidos y los prohibidos) que respeten el propósito de la zona.

**5.- Usos Prohibidos:**

- Discotheques.
- Salón de baile.

- Industria.
- Juegos de video.
- Cantinas y bares (incluye salones familiares).
- Almacenes distribuidores.
- Talleres.

### **ARTÍCULO 21: ZONA RESIDENCIAL COLONIA DEL RIO-MIRAFLORES (ZRCo)**

Esta zona está comprendida entre la Circunvalación, el Río Torres, el Centro Comercial Guadalupe y el Asilo Carlos María Ulloa y la Zona de Comercio Central aledaña a la ruta 218.

#### **1.- Propósito:**

El propósito de esta zona es conservar el carácter de barrio residencial tranquilo y aislado. Se pretende impedir que continúe la invasión de usos comerciales y de oficinas.

#### **2.- Usos Permitidos:**

- Vivienda unifamiliar.
- Vivienda en apartamentos.

#### **3.- Requisitos:**

- Tamaño mínimo del lote.....300 m2.
- Frente mínimo del lote.....12 m.
- Cobertura.....70 %.
- Área de piso.....Dos veces la cobertura.
- Altura máxima de edificación.....6 m ó 2 pisos.
- Retiro frontal y posterior.....3 m.
- Verjas.....tipo 0, 4 y 8 .

#### **4.- Usos Condicionales:**

- Los que se propongan en el proyecto Valorización y Rescate del Río Torres.

#### **5.- Usos Prohibidos:**

- Discotheques.
- Cantinas, bares (incluye salón familiar).
- Juegos de video.
- Almacén distribuidor.
- Talleres.
- Industrias.
- Curtiembres.
- Granjas.
- Oficinas.
- Comercio menor y comercio en general.
- Estacionamientos de automóviles rentados.

### **ARTÍCULO 22: ZONA RESIDENCIAL CALLE BLANCOS (ZR-CB)**

Esta zona se ubica entre la carretera Braulio Carrillo, la ruta 109 (a los Colegios de Moravia), la quebrada Barreal y luego quebrada Rivera, y el trazo del proyecto de Circunvalación.

Esta Zona Residencial se divide en dos subzonas, las del Este y la del Oeste; el Este incluye a Montelimar y los otros barrios quedan en el Sector Oeste. Están demarcadas en el plano de Zonificación y nominadas bajo las siglas SZCB-E y SZCB-O.

#### **22-a) SUBZONA RESIDENCIAL CALLE BLANCOS-ESTE (SZCB-E)**

**1.- Propósitos:**

El propósito de la subzona es residencial. Se pretende mantener y aún acrecentar la característica de barrio residencial tranquilo, en una área muy céntrica de la ciudad, y defenderla de la invasión de los usos comerciales.

**2.- Usos Permitidos:**

- Residencial unifamiliar
- Residencial multifamiliar
- Servicios conexos a la vivienda
- Facilidades comunales

**3.- Usos condicionales:**

- Comercio menor

**4.- Usos Prohibidos:**

- Talleres
- Industrias
- Estacionamiento rentado de vehículo

**5.- Usos No Conformes:**

En esta subzona se ubican algunas industrias que serán usos no conformes. Los usos no conforme se rigen por la definición del ARTÍCULO 3 de los mismos. Sin embargo, en esta subzona se les abre la posibilidad de remodelarse internamente, pero siempre en el sentido de minimizar o confinar mejor las molestias que producen.

**6.- Requisitos:**

- Tamaño mínimo de lote.....300 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de lote..... 12 m
- Retiro frontal.....3 m
- Retiro lateral.....no se exige
- Retiro posterior.....3 m o equivalente
- Cobertura máxima.....60 % del lote
- Área de Piso máxima.....tres veces la cobertura
- Área de jardín..... 10 % del lote
- Altura de edificación.....una y media vez el ancho de la calle que enfrente.

**22-b) SUBZONA RESIDENCIAL CALLE BLANCOS-OESTE (SZCB-O)**

**1.- Propósitos:**

El propósito de esta subzona es básicamente residencial. Sin embargo se admite una variedad mayor de usos.

**2.- Usos Permitidos:**

- Residencial unifamiliar
- Residencial multifamiliar
- Servicios conexos a la vivienda
- Facilidades comunales
- Comercio menor
- Usos conexos al residencial (a-1)

**3.- Usos condicionales:**

- Centro de acopio de desechos reciclables.
- Artesanía casera
- Comercio menor o de barrio (b-1)

#### 4.- Usos Prohibidos:

- Talleres
- Industrias

#### 5.- Usos No Conformes:

En esta subzona se ubican algunas industrias que serán usos no conformes. Los usos no conforme se rigen por la definición del ARTÍCULO 3 de los mismos. Sin embargo, para esta subzona se abre la posibilidad de remodelarse internamente, pero siempre en el sentido de minimizar o confinar mejor las molestias que producen.

#### 6.- Requisitos:

- Tamaño mínimo de lote.....150 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de lote.....8 m
- Retiro frontal.....2 m
- Retiro lateral.....no se exige
- Retiro posterior.....3 m o equivalente
- Cobertura máxima.....80 % del lote
- Área de Piso máxima.....dos veces la cobertura
- Área de jardín.....5 % del lote
- Altura de edificación.....una y media vez el ancho de la calle que enfrente.

### **ARTÍCULO 23: ZONA RESIDENCIAL BORDE DEL BOULEVARD. (ZRBB)**

Es el área contigua a la demarcada como Área de Renovación Urbana No 10. ubicada al borde de la Quebrada Barreal y Rivera rectificadas. Se denomina Borde del Boulevard, porque se proyecta construir un boulevard en el cauce modificado de la Quebrada Barreal.

Los límites de esta zona son:

Al Norte, una línea paralela al eje de la quebrada Barreal con el cauce modificado que sigue el derrotero establecido en un anexo de este Reglamento. La línea es paralela manteniendo una distancia constante de 25 metros del eje. Esta línea es límite de zona, pero el ajuste de límite de zona sólo podrá hacerse hacia el Sur.

Al Este y al Oeste, la ruta 109 y la carretera Braulio Carrillo.

Al Sur limita con la zona residencial Calle Blancos.

Esta zona está demarcada en el plano de zonificación e identificada bajo las siglas ZRBB.

Es un proyecto integral de construcción de edificios, servicios básicos y facilidades comunales. En el tanto no se inicie éste, con sus trámites de ley, regirán las regulaciones aquí establecidas.

#### 1.- Propósito:

El propósito de esta zona es aprovechar un parque lineal que se creará al realizar el proyecto de rectificación del cauce de la quebrada Barreal, como un recurso urbano potencial, y ubicar en ella usos residenciales y de servicios metropolitanos, que gozarán de la vista al parque y contribuirán a configurar los límites visuales del mismo. También es propósito de esta zona aumentar la densidad habitacional y de servicios (oficinas) en éstas áreas céntricas, transfiriendo el tipo de edificación prevaleciente a edificios multifamiliares organizados en conjuntos balanceados con áreas verdes o jardines, estacionamiento de automóviles, comercio, servicios de barrio y facilidades comunales. Estos edificios o conjuntos tendrán dos accesos, por el boulevard nuevo y por las vías de Calle Blancos existentes.

#### 2.- Usos Permitidos:

- Edificios de oficinas.
- Edificios públicos
- Viviendas multifamiliares y unifamiliares en conjunto balanceado como se indica en el propósito.
- Edificios de estacionamiento de automóviles.
- Facilidades comunales.

Estos usos permitidos conllevan sus usos conexos, como lo son estacionamiento propio, sala de máquinas y mantenimiento, comercio menor en planta baja, oficina de información y vivienda del conserje.

### 3.- Requisitos:

- Área del lote.....800 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo del lote.....20 m
- Cobertura máxima.....50% del área del lote.
- Área de piso.....Sin límite.
- Retiros: a) Frontal.....5 m
- b) Lateral .....5 m a cada lado.
- c) Posterior.....10 m
- Área verde .....20 % del área del lote.
- Altura máxima.....7 pisos

### 4.- Usos Condicionales:

- A: En edificios multifamiliar (en sótano primer y segundo piso puede ir)
- Comercio compatible con el propósito del edificio.
  - Servicios u oficinas particulares.

- B: En lote independiente:
- Hotel
  - Restaurante
  - Almacén Técnico
  - Supermercado
  - Centro Comercial o Mall.
  - Discotheques
  - Artesanías

- C: Edificios con alturas mayores a siete pisos: si esta de acuerdo a la capacidad de soporte del lugar (entienda capacidad de soporte como el límite de saturación de las vías de acceso, de las tuberías sanitarias, de estacionamiento y salida de vehículos y similares), previa autorización de la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo.

### 5.- Usos Prohibidos:

- Talleres.
- Industrias.
- Curtiembres.
- Granjas.
- Gasolineras.

### 6.- Lotes de área inferior:

Para poder construir en esta zona los lotes han de tener 800 m<sup>2</sup> y 20 m de frente. Aquellos que no alcancen estas magnitudes para poder construir tendrán que agruparse o reunirse, o podrán hacerlo de acuerdo a los usos y requisitos de la Zona Residencial Calle Blancos (colindante) pero sólo en un piso.

## **ARTÍCULO 24: ZONA DE RENOVACION URBANA INDEPENDENCIA (ZRU-IND)**

Esta zona está ubicada a continuación hacia el Este de la zona Borde de Boulevard, y contribuye a conformar el tramo superior del boulevard (descrito en la zona ZRBB).

Limita al Norte con el boulevard (con el derecho de vía del boulevard), al sur con la avenida 9, al Este con la ruta 200 y al Oeste con la ruta 109. Está demarcada en el plano de zonificación y nominada bajo las siglas ZRU-IND.

Tiene dos secciones: a), una faja de terreno de 70 m de ancho contigua al boulevard, y b), el resto. La diferencia entre ambas porciones es que el alineamiento y el nivel de referencia frente al boulevard estarán dados en función del derecho de vía y de la rasante del boulevard, y en la sección b), estarán referidos a la calle que enfrente.

### 1.- Propósitos:

El propósito de esta zona es renovación urbana para uso residencial de alta densidad, pudiendo introducir en el hábitat urbano edificios multifamiliares en varios pisos, bajo un régimen de condominio o de apartamentos rentados.

Como propósito secundario, el organizar unidades integrales de servicio con dotación de comercios, servicios y facilidades comunales que sirven equilibradamente a la población de esta área de renovación y aledaña.

El objetivo básico es corregir un problema de salud y riesgo al rectificar el cauce de la quebrada Barreal y construir el boulevard, y resolver la reubicación de los afectados por las expropiaciones en la misma área urbana. Se aprovecha la oportunidad para de una vez ampliar el área de renovación hasta la avenida 9, para darle más realce al proyecto. Esto es concordante con la política urbana de densificar las áreas interiores del cantón servidas por infraestructura y de esta manera compensar las medidas de freno al desarrollo en las partes altas del cantón.

El tipo de edificación residencial multifamiliar incluye la vivienda y de interés social, pero sin tener que limitarse a ella; implica entonces un intento de desarrollo urbano que albergue una población heterogénea, socialmente, relación normal y tradicional en el cantón de Goicoechea.

### 2.- Usos Permitidos:

- Residencial unifamiliar y multifamiliar
- Estacionamiento de automóviles integrado al edificio

### 3.- Usos Condicionales:

- Servicios conexos a la vivienda
- Comercio menor sólo en primer piso
- Residencial unifamiliar
- Facilidades comunales
- Comercio general y oficinas integradas a núcleos

### 4.- Requisitos:

- Área mínima de lote.....150 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de lote.....6 m
- Cobertura máxima primer piso.....75 % del lote
- Cobertura máxima otros pisos.....75 % del lote.
- Área mínima de jardín.....25 % del lote.
- Tanque séptico no se permite.
- Retiro frontal.....2 m
- Retiro lateral a cada lado.....ninguno
- Retiro posterior.....3 m
- Altura de piso máxima.....no se fija
- Altura de edificación máxima.....una y media vez el derecho de vía de la calle mayor que enfrente.

### 5.- Requisitos adicionales:

- Se adicionan los requisitos de las normas generales. Se hace especial mención al diseño que ha de presentar el desarrollador en materia de seguridad (hidrantes, plantas de emergencia, etc.).

- Al aprobar el régimen de condominio, la municipalidad no aceptará condiciones que contravengan este reglamento.

### 6.- Reunión de lotes:

- Reunión de fincas es la operación catastral opuesta a la segregación.
- En los lotes que no alcancen el tamaño y frente requeridos no se podrán hacer edificios multifamiliares. Para poder hacerlos deberán reunirse. De tamaño y de frente menor sólo podrán

establecerse: vivienda unifamiliar, estacionamientos de automóviles rentado, oficinas y facilidades comunales, cumpliendo siempre las normas generales (requisitos) aplicables a esos usos.

**7.- Usos Prohibidos:**

- Industria
- Almacén distribuidor
- Talleres
- Gasolineras
- Cantinas y bares

**ARTÍCULO 25: ZONA COMERCIAL-RESIDENCIAL-INDUSTRIAL (ZC-RI)**

Esta zona se compone de varias porciones distribuidas en el cantón. Están demarcadas en el plano de zonificación y nominadas bajo las siglas ZC-RI con un subíndice.

**1.- Propósitos:**

El propósito de esta zona es permitir continuar el hábitat residencial actual (sin perjuicio de programas de mejoramiento urbano), que se entremezclen con comercios y servicios, incluyendo talleres e industrias con molestias confinables. Considera este propósito la conveniencia de permitir la existencia de un sector urbano con amplia libertad para la mezcla de usos, expresión natural de la vitalidad de una ciudad.

**2.- Usos Permitidos:**

- Residencial unifamiliar y multifamiliar
- Comercio menor o de barrio.
- Servicios conexos a la vivienda
- Industria (compatible con la vivienda y limitada por las normas generales)
- Facilidades Comunales
- Áreas verdes

**3.- Requisitos:**

- Tamaño mínimo del lote.....120 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo del lote.....6 m.
- Retiros.....Según el uso y de acuerdo al Reglamento de Construcciones .I
- Altura de edificación máxima.....Una y media vez el derecho de vía de la calle mayor que enfrente.
- Cobertura del primer piso.....85% del área del lote.
- Cobertura de cada piso adicional.....70% del área del lote.
- Área de piso.....2 ½ veces la cobertura.
- Verjas.....Todos los tipos.
- Tapias.....Podrán hacerse en la línea de propiedad, pintadas.

**4.- Usos Condicionales:**

Todos los usos indicados en el ARTÍCULO 7.1 salvo los prohibidos.

En caso de hospedajes, como una actividad complementaria a la vivienda deben cumplir con las normas del ICT y con las del Ministerio de Salud.

En el caso de talleres, deberán cumplir como mínimo las normas de talleres de este reglamento, amén de las normas generales.

**5.- Usos Prohibidos:**

- Gasolineras
- Instalaciones que generen tránsito intenso de camiones o maquinaria pesada.
- Patios de furgones

- Granjas, chancheras, mataderos

### **ARTÍCULO 26: ZONA DISTRITO FINANCIERO (ZDF)**

Está ubicada en Barrio Tournón y se extiende a ambos lados de la carretera Braulio Carrillo, según lo indica el plano de zonificación. Se identifica con las siglas ZDF.

#### **1.- Propósito:**

El propósito de esta zona es el continuar e intensificar el uso y desarrollo que actualmente se da (oficinas especializadas, sedes de bancos y entidades financieras, sedes de instituciones del Estado, hoteles).

#### **2.- Usos Permitidos:**

- Edificios de oficinas.
- Edificios de Instituciones del Estado.
- Estacionamientos conexos e integrados al edificio.
- Hoteles.

#### **3.- Requisitos:**

- Tamaño mínimo de lote.....1.000 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo.....20 m.
- Retiro frontal.....5 m.
- Retiro lateral y posterior(1º y 2º piso).....no se exige. En el resto de los pisos 3 m
- Cobertura del primer y segundo piso.....70% área del lote.
- Cobertura de cada piso adicional.....50% área del lote.
- Cobertura de las plantas de sótano.....90% área del lote.
- Área mínima de jardín.....10% área del lote.
- Altura de edificación máxima.....7 pisos.
- Verjas.....Tipo 1, 2, 4, 5 y 6.
- Tapias en el frente .....No se permiten.
- Fachadas laterales y posterior.....Diseño de acabado con especificación de materiales. En particular las paredes de colindancia en primer y segundo piso no pueden quedar en obra gris (sin revestir).

#### **4.- Usos Condicionales:**

- Edificios con alturas mayores a 7 pisos si se justifica su altura de acuerdo a la capacidad de soporte del lugar (entiéndase capacidad de soporte como el límite de saturación de las vías de acceso, de las tuberías sanitarias, de estacionamiento y salida de vehículos y similares), previa autorización de la Municipalidad y de la Dirección de Urbanismo.
- Edificio de estacionamiento.
- Edificios de comercio.
- Cines y salas de espectáculos.
- Facilidades comunales.
- Servicios (sodas, bares, usos similares y afines).

#### **5.- Usos prohibidos:**

Todos los usos citados en el ARTÍCULO 7.1, excepto los permitidos y los condicionales.

### **ARTÍCULO 27: ZONA TORRES DE SAN FRANCISCO (ZTSF)**

Se encuentra ubicada al Este del Distrito Financiero al costado sur de la ruta 108 y entre ésta y el río Torres, según el plano de zonificación. Esta zona consta de dos secciones, A) la subzona Torres de San Francisco propiamente tal, la cual es objeto de renovación urbana por medio de los requisitos que aquí se establecen, y B), la subzona de Transición, que es la sección interior compuesta por barrios residenciales actualmente existentes construidos en la ladera.

Se pretende que paulatinamente la subzona A vaya creciendo a expensas de la subzona B, hasta que toda el área quede con las características de la subzona A. Sin embargo, se le permite a la subzona B una evolución propia limitada.

## **27-a) SUBZONA TORRES DE SAN FRANCISCO (SZTSF).**

### **1.- Propósitos:**

Es la continuación del Distrito Financiero (citado en el ARTÍCULO anterior), pero incorporando vivienda multifamiliar. El propósito de esta subzona es mixto, de residencias multifamiliares y de oficinas, aprovechando un sector muy céntrico, colindante con el Río Torres, al borde del cual se pretende construir un parque longitudinal de valorización del cañón del río (por parte de las Municipalidades de San José, Montes de Oca y Goicoechea). Como complemento a dicho parque y aprovechando el paisaje que se da, se ubicarán edificios en alturas diferentes en forma aislada de tal manera que no se obstruya totalmente la vista al cañón del Torres desde la avenida 108. Además, servirá de transición de uso entre la vivienda y los servicios metropolitanos; de hecho constituirá una zona de remodelación urbana realizada por el inversionista privado.

### **2.- Reunificación de lotes:**

Como proyecto de remodelación urbana, se requieren lotes de 40 metros de frente mínimo, con vacíos (retiros laterales) que aseguren la visibilidad del parque longitudinal del Río Torres. Por lo tanto deben reunirse los lotes para poder construir edificios de acuerdo a los usos y requisitos abajo indicados. Las viviendas existentes en lotes no conformes podrán mantener su uso indefinidamente, y se podrán reparar y remodelar.

### **3.- Usos Permitidos:**

- Edificios de vivienda multifamiliar.
- Edificios de oficinas.
- Edificios de Instituciones del Estado.
- Centros recreativos.
- Comercio y servicios propios de un edificio de vivienda en planta baja y mezanine.
- Estacionamiento en subterráneo o conexo e integrado al edificio.
- Hoteles, tabernas y otros servicios siempre que estén en edificios "torre" o en sótano.

### **4.- Requisitos:**

- La ubicación y diseño de las torres ha de ser de tal manera que no formen pared visual que obstruya la vista al parque y a la ciudad desde la ruta 108 (carretera a San Francisco).
- Fachadas Laterales y Posterior : Diseño de acabado con especificación de materiales.
- Estacionamiento: Presentar a la salida del edificio un ancho mínimo de 6.0 metros, con instalación de un sistema de alarma sónico y visual al cruzar la acera, además de toda la reglamentación estipulada en el Reglamento de Construcciones al respecto.
- Aguas negras: Conectadas al colector que así disponga el Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados.
- Tamaño de lote mínimo.....800 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de lote.....20 m.
- Cobertura de sótanos.....90 % del área del lote.
- Cobertura máxima sobre nivel de referencia.....70 % del área del lote.
- Área de piso.....No se limita.
- Altura máxima de edificación.....10 pisos.
- Altura mínima de edificación.....no se exige
- Retiro frontal sobre ruta 108:
  - a) primer piso.....3 metros de la línea de propiedad  
(o 15 metros a partir de la línea centro de la calzada)
  - b) resto de pisos.....7 metros de la línea de propiedad  
(o 19 metros a partir de la línea centro de la calzada)
- Retiros laterales mínimos:
  - a) en pisos sótano por debajo del nivel de referencia (n de r), no se exigen
  - b) en primer piso, la suma total de los retiros laterales no podrá ser menor al 50 % del frente del lote, y nunca menor de 3 metros.

- c) en los pisos superiores, 6 m. a ambos lados.
- Verjas.....0, 1, 5 o 8.
- Tapias laterales y posteriores.....no se permiten, solo como verjas
- Nivel de desplante .....6 m sobre el nivel más alto de las aguas del Río Torres a la menor distancia del río.

**5.- Usos Condicionales:**

- Comercios aislados.
- Edificios de estacionamiento.
- Otros usos que se puedan dar en edificios de altura que correspondan al propósito de transición de uso de vivienda a servicios metropolitanos.

**6.- Usos Prohibidos:**

- Gasolineras.
- Centros de acopio de desechos reciclables.
- Planta de reciclaje.
- Industria.

**7.- Usos en lotes existentes menores de 800 m<sup>2</sup>:**

Los lotes menores al requisito de lote mínimo para desarrollar los usos permitidos, 800 m<sup>2</sup>, ya existentes, que se encuentren eriazos (baldíos) o se demuela la edificación existente, tendrán como uso permitido:

- Estacionamiento de vehículos en explanada
- Áreas verdes privadas
- Áreas verdes públicas

Y tendrán como uso condicional, usos en explanada sin edificación alguna (puede ir superficie pavimentada).

**27-b) SUBZONA DE TRANSICIÓN (SZTRT)**

Se ubica al sur de la zona Torres de San Francisco, anteriormente descrita. Está demarcada en el plano de zonificación e identificada bajo las siglas SZTRT.

**8.- Propósitos:**

El propósito de esta subzona es permitir en ella la continuación del uso prevaleciente (vivienda con comercio y servicios) y permitir al habitante y al transeúnte el participar de alguna manera del Parque del Río Torres.

El destino final de esta subzona será el de la subzona Torres de San Francisco (SZTSF). Los proyectos que se presenten para realizar en esta subzona los calificará la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo como propios de la subzona A o de la subzona B, y se le exigirán los usos y requisitos de acuerdo a la calificación dada. En caso de ser calificado propio de la subzona A, y de ser aprobado y construido, ello implicará el incremento de la subzona A a expensas de la subzona B (se corre el límite). El proceso no puede ser en el sentido contrario.

**9.- Usos Permitidos:**

- Vivienda y servicios conexos a la vivienda.
- Comercio menor o de barrio.
- Servicios (de barrio o metropolitanos).
- Usos público-institucionales.

**10.- Requisitos:**

- Tamaño mínimo de lote.....300 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de lote.....12 m.
- Cobertura máxima.....60% del área de lote.
- Área de jardín.....25% del área de lote.
- Retiro frontal.....2. m.

- Retiro posterior.....3. m.
- Altura máxima de edificación.....6. m

**11.- Usos Condicionales:**

- Edificaciones de estacionamientos
- Comercio
- Cines y salas de espectáculos
- Facilidades comunales
- Servicios (sodas, bares y afines)

**12.- Usos Prohibidos:**

- Gasolineras.
- Centros de acopio de desechos reciclables.
- Plantas de reciclaje.
- Industrias.

**ARTÍCULO 28 : ZONA DE TALLERES (ZT)**

Esta zona se encuentra distribuida en varias partes del Cantón. Se encuentran próximas a las zonas CRI, y se pueden considerar como una extensión de éstas. Están demarcadas en el plano de zonificación y denominadas ZT con un subíndice numeral.

**1.- Propósitos:**

El propósito de esta zona es darle lugar y primacía a los talleres de servicio de apoyo a la industria, hogar, comercio y automóvil (talleres de ebanistería o torno, por ejemplo), que generalmente se ubican en forma desordenada en cualquier parte y producen molestias de ruidos y desechos. Se procura también agruparlos para que generen y aprovechen economías externas.

Como una situación de hecho, habrán pocos lotes que son de uso exclusivo para talleres, dándose la complementariedad de uso con la vivienda del dueño del taller, o una vivienda independiente. También habrán otros usos existentes de previo a la promulgación de este Reglamento, como pueden ser librerías, bazar, restaurantes, o facilidades comunales. Estos otros usos quedarán en calidad de usos secundarios, lo que implica que no podrán alegar inconformidad con las molestias que producen los talleres. No quedan, por lo tanto, en calidad de uso no conforme, y consecuentemente, podrán ampliarse, reconstruirse, remodelarse, etc.

Podrán incorporarse estos y otros usos distintos a talleres en terrenos dentro de esta zona, pero sólo en calidad de condicionales.

**2.- Usos Permitidos:**

- Taller de ebanistería.
- Taller automotriz (en todas sus especialidades).
- Taller de hojalatería.
- Taller industrial.
- Pequeña industria y artesanía.
- Comercio menor (ventas de repuestos, pulperías).
- Reparación de artefactos eléctricos.
- Taller de reparación de refrigeradores y cocinas.
- Cerrajerías.
- Torno industrial (acero)
- Torno de madera (madera)
- Taller de tapicería

**3.- Requisitos Generales:**

- Todo taller tendrá acceso independiente al de la casa de habitación, si esta existiere.

- Tamaño mínimo del lote.....120 m<sup>2</sup>.
- Tamaño mínimo del local del taller.....18 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo del lote.....6 m.
- Cobertura máxima.....80 % del área del lote.
- Área mínima de jardín.....5 % del área del lote.
- Altura de edificación máxima.....6 m.
- Área de piso.....Dos veces la cobertura.
- Retiros para casa de habitación, si hubiere:
- Frontal.....2 m para zona de antejardín.
- Lateral.....No se exige.
- Retiros para talleres. Ver requisitos especiales.

#### 4.- Requisitos Especiales:

- Para los talleres que generan ruido, vibraciones, etc., (en especial desabolladuras de automóviles y el uso de la esmeriladora angular), la actividad que produce ruido ha de hacerse en un recinto que cumpla con los requisitos impuestos por el Ministerio de Salud y el Instituto Nacional de Seguros, además de utilizar paredes de block (relleno si ha de construirse), con materiales absorbentes de ruidos y con puertas de doble forro relleno. No se permiten estas labores en la vía pública.

- Para los talleres que utilizan pintura en forma predominante, la actividad ha de hacerse en recintos con las especificaciones que dicte el Ministerio de Salud y el Instituto Nacional de Seguros. Las pinturas han de almacenarse en un recinto cerrado, de blocks u otro material retardatario al fuego. Han de disponer de extintor a la vista. No se permiten estas labores en la vía pública.

- Todos los talleres han de permitir el acceso expedito y libre de obstáculo a la unidad de bomberos o a la ambulancia, preferentemente ubicadas en vías principales y de fácil acceso.

- Para los talleres que generan tránsito intenso de camiones por traslado de insumos (ejemplo: perfiles angulares de 6 m) o por producto terminado, ha de disponerse de un paso con un ancho mínimo de 3.0 metros hacia el patio interior, para carga y descarga. Si la carga y descarga se realiza por el frente de la propiedad, deberá proveerse de un retiro de al menos 6.0 metros, a fin de no entorpecer el paso peatonal por la acera (y desde luego, no obstruir la vía).

- Para los talleres que generan residuos líquidos, se exigirá un sistema de recolección, conducción o tratamiento, adecuados para su eliminación, de acuerdo a las normas establecidas por el Ministerio de Salud. Esto es válido también para aquellos talleres que producen residuos de grasas, los que requieren de trampas apropiadas para su manejo y disposición final.

- Para usos mixtos (taller-vivienda), el taller deberá colocarse entre la vía pública y la casa de habitación o bien las líneas de construcción de ambas edificaciones deberán tener el mismo retiro respecto a la línea de centro de la calzada; en ambos casos la entrada principal al taller, estará en paralelo a la línea centro de la calzada, para facilitar los controles municipales de rutina, dejando además, un retiro lateral mínimo de 3.0 metros para acceso a la vivienda, cuando estas se ubiquen en la parte trasera del lote.

- El lote mínimo en estos casos a de ser de 9.0 metros de frente.

- Para uso simple (sólo taller), no se exige retiro, pero si lo dejara, no podrá usarlo para la actividad del taller ni para almacenamiento. Solo podrá usarse este espacio para jardín o para exposición del producto o servicio que se ofrece.

#### 5.- Usos Condicionales:

- Viviendas
- Hospedajes
- Comercio menor o de barrio
- Servicios conexos a la vivienda
- Comercio general
- Servicios menores o de barrio (sodas)
- Talleres no incluidos en la lista de los permitidos
- Industria casera y artesanal (según OPAM)

Los usos condicionales quedarán en calidad de uso secundario, vale decir, no podrán alegar disconformidad con el uso predominante de talleres.

**6.- Usos prohibidos:**

- Granjas.
- Botaderos de basura a cielo abierto.
- Relleno Sanitario.

**ARTÍCULO 29: ZONA DE COMERCIO CENTRAL (ZCC)**

Es el área servida por la avenida principal de Guadalupe a ambos lados (carretera 218), desde La Rotonda (intersección con la Circunvalación) hasta el cruce de Moravia. Dicha avenida tiene un derecho de vía de 24 m., asignado por el MOPT y que este reglamento adopta y refuerza, imponiéndole un retiro adicional de 5 m. para área de parqueos al frente que no ocupen la acera; además, va complementado con un plan de arborización, en la vía pública y en los retiros. Se exceptúan de estas restricciones los edificios de la sede municipal y el Centro Fernando Centeno Guell, por estar declarados de valor patrimonial.

**1.- Propósito:**

El propósito de esta zona es el dar prestancia, dignidad e identidad al centro del cantón alojando en ella actividades de comercio, de servicios especializados, actividades de administración y servicios públicos de toda el área de influencia.

**2.- Usos Permitidos:**

- Comercio.
- Tiendas de departamento.
- Cines y salas de espectáculos.
- Edificios de oficina.
- Consultorías Profesionales.
- Edificios Públicos (salvo escuelas primarias, guarderías y jardines de niños).
- Centros Comerciales.
- Supermercados.
- Hoteles

**3.- Requisitos:**

- Lotes baldíos: con tapia frontal de lámina esmaltada o de concreto, con altura de 2.50 m. y a la línea de retiro frontal
- Tamaño del lote.....800 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo del lote.....20 m.
- Retiro frontal en primer piso.....5 m.
- Retiro lateral en primer piso.....no se permite
- Retiro lateral segundo piso y restantes.....3 m. y hasta 8,00 m de profundidad medidos desde el derecho de vía.
- Retiro frontal en el área del retiro lateral.....8 m
- Retiro posterior en primer piso.....no se exige
- Retiro posterior en segundo y restantes pisos.....de acuerdo a las normas generales, pero no menor de 3 metros.
- Cobertura en primer piso.....85 %.
- Cobertura en segundo piso y restantes.....70 %
- Área de piso.....Sin límite.
- Altura de edificación máxima.....51 m.

- Antejardín: El antejardín o retiro frontal de 5.00 m. podrá pavimentarse e integrarse a la acera en un 80% y utilizarse para parqueo de automóviles de los clientes fuera de la acera, con entrada y salida respectivas. El 20% restante deberá dejarse repartido a ambos extremos y ahí han de plantarse árboles poco densos de ramaje de acuerdo a lo estipulado en el ARTÍCULO FORESTACION del Reglamento Regulaciones Generales. Podrá construirse en el antejardín una marquesina de entrada de dimensiones y diseño condicionada por la Municipalidad.

- Colindancias laterales: La porción de fachada que dé frente al retiro lateral, del segundo y siguientes pisos, han de tener el mismo estilo que la fachada frontal. Las paredes de colindancia lateral propiamente (denominada aquí "culata" carente de ventanas) han de tener un diseño congruente al diseño del edificio, con remate superior horizontal revestido con material de color y textura similar al de la fachada frontal.

- Transición de Fachada. El edificio que se construya estando el del vecino ya construido ha de contemplar 1 m. de fachada de transición entre la existente y la nueva (en planos, alturas, materiales y estilo).

#### **4.- Usos Condicionales:**

- Colegios
- Jardín de niños
- Guarderías infantiles
- Venta y exhibición de automóviles y motos en un local cerrado con vitrina (excluye patios).
- Pensiones y similares

- Todos los usos citados en el ARTÍCULO 7.1, excepto los permitidos y los prohibidos, que se enmarquen dentro de los propósitos de esta zona.

- Todos los usos condicionales quedan en calidad de uso secundario.

#### **5.- Prohibiciones:**

- Lotes baldíos sin tapias.
- Tapias de H.G. sin recubrimiento o pintura.
- Tapia de malla.
- Ocupación de áreas de retiro, para la exhibición y venta de mercaderías.
- Centros de acopio de desechos sólidos.
- Botaderos de basura.
- Industria.
- Depósitos de materiales.
- Estacionamiento de automóviles rentado (se excluye de esta prohibición el estacionamiento propio de un edificio, que debe cumplir con el Reglamento de Construcciones)
- Exhibición y venta de automóviles o maquinaria en patio, abierto o techado.

#### **6.- Lotes No Conformes:**

En esta zona, en los lotes no conforme en el frente mínimo (no interesa la no conformidad en área) , podrán ubicarse los usos permitidos o condicionales autorizados si los requisitos de uso de las normas generales lo permiten, y los requisitos de alineamiento o retiro serán los siguientes:

Retiro Frontal en primer piso.....5 m  
Retiro Lateral en primer piso.....no se permite  
Retiro frontal en segundo piso y restantes.....8 m  
Deberá observarse la Transición de Fachada en las colindancias

#### **7.- Techos, Marquesinas y Transición de Fachada:**

Los techos, azoteas, barandas, marquesinas, y la transición de fachada entre un edificio y sus colindantes, serán objeto de autorización expresa de la Municipalidad.

#### **8.- Estacionamiento de vehículos:**

Rige lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones en cuanto a la adecuada provisión de campos de estacionamiento de automóviles para los usuarios del edificio (en sótanos o pisos), además de los campos dejados en el retiro para los clientes, y las previsiones de cuidados a la salida en defensa del peatón que usa la acera.

### **ARTÍCULO 30: ZONA DE COMERCIO GENERAL (ZCG)**

Esta zona está constituida por varias porciones de terreno, generalmente fajas adosadas a las vías, que se ubican indistintamente en todos los centros urbanos de los distritos del cantón. Corresponden a la jerarquía urbana y a

los corredores de comercio y servicios ya consolidados o propuestos. Están demarcadas en el plano de zonificación y nominadas ZCG

**1.- Propósitos:**

El propósito de esta zona es alojar comercios y servicios y facilitar que la población residente aledaña tenga acceso a bienes y servicios para sus necesidades normales.

**2.- Usos Permitidos:**

- Comercio General.
- Servicios Públicos y Privados.
- Vivienda, considerándolo uso secundario

**3.- Requisitos:**

- Tamaño mínimo del lote.....400 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo del lote.....10 m.
- Retiros.....Ver tabla P.T. o en su defecto 2 m.
- Cobertura máxima.....80 % área del lote.
- Área de piso.....Dos veces la cobertura.

**4.- Usos Condicionales:**

- Depósito de materiales de construcción
- Centros de acopio de desechos reciclables (ambos con previsiones para que los vehículos no obstruyan la vía o la acera)
- Facilidades comunales
- Mas los usos listados en el ARTÍCULO 7.1 que se ajusten al propósito de la zona excepto los permitidos y los prohibidos.

**5.- Usos prohibidos:**

- Industrias.
- Talleres.
- Botaderos de basura.

**ARTÍCULO 31: ZONA DE COMERCIO Y SERVICIOS AL AUTOMOVILISTA (ZCSA)**

Son las fajas de comercio y servicios que se ubicarán entre el Cruce de Moravia y el Colegio Madre del Divino Pastor, a ambos lados de la ruta 218, y en la ruta a Moravia. Está demarcada en el plano de zonificación y nominada bajo las siglas ZCSA.

**1.- Propósitos:**

El propósito de esta zona es alojar comercios y servicios básicos para el automovilista, los cuales se excluyen de la zona de Comercio Central, y comercios y servicios de un nivel de especialización intermedio entre el de las zonas de Comercio General y el de la zona de Comercio Central.

Los usos permitidos y condicionales son los mismos que los de la zona de Comercio General (lo que varía son los requisitos) pero se agrega a los usos prohibidos: escuela primaria, jardín de niños y guarderías infantiles.

**2.- Requisitos:**

- Tamaño mínimo del lote.....425 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo del lote.....15 m.
- Retiro frontal.....5 m
- Retiros laterales y posterior.....3 m.
- Cobertura.....60 %.
- Área de piso.....tres veces la cobertura.

- Área mínima de jardín.....10 %
- Verjas.....tipo 0, 1, 2, 4, y 8.
- Tapias:.....convencionales, sólo en las colindancias
- y hasta la línea de construcción

### 3.- Lotes No Conformes:

En los lotes no conformes con la cabida y el frente mínimo podrá construirse edificios que se ajusten a los requisitos, y además se permitirá el uso de estacionamiento rentado de automóviles en explanada, con techos típicos de estacionamiento.

## **ARTÍCULO 32: ZONA DE ESTACIONAMIENTOS (ZE)**

Esta zona se compone de varias áreas que se ubican próximas a la zona de Comercio Central. Están demarcados en el plano de zonificación y nominados bajo las siglas ZE.

### 1.- Propósitos:

El propósito de esta zona es el de estacionamiento de automóviles, en patios abiertos, patios cubiertos, edificios de estacionamiento exclusivamente, edificios de uso mixto que brinden el servicio de estacionamiento público, edificios o patios de estacionamiento privado (o reservado a socios, dueños o clientes), o a la combinación de todas o alguna de estas formas de estacionamiento de automóviles.

Se pretende dotar al área central de Guadalupe de la posibilidad de estacionar automóviles en puntos estratégicos en torno a la misma.

La zona es con el propósito principal de uso como estacionamiento, pero se admite la posibilidad de un uso mixto en que el 50 % del lote se destine a estacionamiento y el otro 50% a un uso propio del centro de la ciudad, oficinas, comercio, exhibición y venta de vehículos o maquinaria, usos estos que serán de carácter secundario.

El propósito o finalidad es proveer a la ciudad de esta importante dotación ubicada a distancias fácilmente recorribles al centro, y compensar así la exclusión de este uso en la zona de Comercio Central (servida por la Avenida Central)

### 2.- Usos Permitidos:

- Estacionamiento de automóviles en explanada o edificio.
- Terminal de taxis.
- Terminal de busetas
- Comercio y servicios que existían antes de la fecha de vigencia de este Reglamento, como uso secundario.
- Los usos secundarios indicados en el propósito que ocupen hasta el 50 % del lote.

### 3.- Requisitos:

Los requisitos para estacionamiento de automóviles y para los otros usos permitidos y condicionales serán los establecidos en las normas generales, más los siguientes:

- Tamaño mínimo del lote.....425 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo del lote.....17 m.
- Cobertura máxima.....50 % del lote.
- Altura de edificación máxima.....12 pisos o 36 m.
- Retiros : Los de la tabla PT, o en su defecto, las normas generales.

- Las entradas y salidas de los parqueos deben ubicarse en los extremos (menos 5.5 m.) de la propiedad más alejados de la esquina (en caso de que el lote fuere esquinero) y en concordancia con la vialidad de la calle que enfrenten ; nunca la distancia entre la esquina y la entrada o salida, en su punto más próximo, podrá ser menor a 8.00 metros.

- En los proyectos de edificios exclusivamente para estacionamiento rentado en varios pisos, la cobertura máxima se ampliará al 85 % y en sótano al 100%, pero prevaleciendo los retiros.

**4.- Usos Condicionales:**

- Gasolineras
- Servicio de lavado, engrase y llanta.
- Otros usos comerciales y de servicios solamente para proyectos que cubran 50% de parqueo y 50% de otro uso, aparte de los permitidos.
- Residencial unifamiliar en lote existente de cabida inferior a los 425 m<sup>2</sup> de fraccionamiento mínimo, y en calidad de uso secundario.

**5.- Usos Prohibidos:**

- Industria
- Talleres
- Facilidades comunales

**ARTÍCULO 33: ZONA DE LA CORTE (Z-CORTE)**

Esta zona se ubica en los alrededores de los Tribunales de Justicia y de la Clínica Católica. Está demarcada en el plano de zonificación y nominada bajo las siglas Z-CORTE.

**1.- Propósito:**

El propósito de esta zona es el de permitir usos conexos, complementarios y ligados al funcionamiento de los Tribunales de Justicia y al de la Clínica Católica.

**2.- Usos Permitidos:**

- Tribunales de Justicia
- Hospital, Clínica y Maternidad
- Oficinas
- Sodas
- Venta de estampillas y timbres
- Fotocopiadoras
- Clínicas de consulta externa
- Consultorios médicos
- Farmacias
- Librerías y bazar
- Bancos
- Unidades de apoyo (lavanderías, proveeduría, garage, mantenimiento).
- Servicios de salud complementarios a las clínicas
- Áreas verdes privadas (áreas recreativas de recuperación de la salud)
- Guardia de Asistencia Rural
- Oficinas de la OIJ
- Residencias unifamiliares como uso secundario

**3.- Usos Condicionales:**

- Estacionamiento de automóviles
- Cines
- Restaurantes
- Terminales para taxis
- Centro de acopio de residuos reciclables

**4.- Usos Prohibidos:**

- Industria
- Talleres
- Centros de diversión

## 5.- Requisitos:

- Tamaño mínimo de lote.....300 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de lote.....12 m.
- Retiro frontal : ante la ruta 109, 5 m. ante el resto vías, 3 m.
- Retiro posterior.....3 m.
- Cobertura máxima primer piso.....70 %
- Cobertura máxima resto de pisos.....50 %
- Área mínima de jardín.....15 %
- Área de piso máxima sin sótano.....4 veces área lote
- Altura de edificación máxima.....30 m.
- Verjas.....tipos 0, 1, 2, 4, 5, 6, y 8
- Salida de estacionamientos .....igual a zona Torres de San Francisco

## **ARTÍCULO 34: ZONA DE USOS PUBLICO INSTITUCIONALES (ZUPI)**

Se señalan en el plano de zonificación los usos públicos y privados existentes que corresponden a una Facilidad Comunal o un servicio institucional estatal o particular, como la Clínica Católica, los colegios, las escuelas, los servicios de salud de la CCSS, el Centro Centeno Guell, los conventos, los hospicios de huérfanos, e plantel de bomberos, los recintos de la GAR, el plantel de maquinaria de la Municipalidad, las subestaciones del ICE o CNFL, las iglesias, los bancos, y otros análogos. No se indican todos, solo los más significativos.

Están demarcados en el plano de zonificación y denominados con las siglas ZUPI.

No se demarcan PROYECTOS de usos Público-Institucionales en el plano de zonificación (que es complemento a este Reglamento y que formará parte del ordenamiento jurídico a partir de la fecha de vigencia). Sí se demarcan en un plano de Facilidades Comunales que no forma parte de este reglamento (y por lo tanto no es obligante), pero que es un instrumento o guía auxiliar para programas que impulse la Municipalidad tendientes a configurar y enriquecer la dotación funcional de la ciudad, o mejorar el hábitat urbano.

### 1.- Propósito:

El propósito de señalar y regular estos usos son:

- a) identificarlos y visualizarlos en el plano,
- b) regular en ellos una posible ampliación, refacción o remodelación,
- c) indicar los requisitos a los cuales deberán tender a ajustarse los usos existentes y los que se impondrán a los futuros o proyectos que se pretenda ubicar en aquellas zonas donde se les permita o condicione,
- d) servir de referencia para el análisis en las audiencias por los efectos que provocan en el hábitat.

### 2.- Permisos de construcción:

Todo proyecto de uso público-institucional deberá solicitar permiso de construcción y presentar planos y memorias a la Municipalidad. Deberá ajustarse a las normas de este Reglamento, en especial los requisitos para estos usos indicados en este ARTÍCULO. Esta obligación no se relaciona con pago de tasas, de las cuales podrá estar exento o no.

### 3.- Usos Permitidos:

- El que tiene, conexos y análogos.

### 4.- Usos Condicionales:

- Vivienda del guarda.
- Uso público-institucional.
- Sitios de reunión pública

### 5.- Usos No Conformes:

- Aquella facilidad comunal o edificio institucional que está mal ubicado en relación al uso permitido o condicional de la zona donde se encuentra.
- Aquella facilidad comunal o edificio institucional que está bien ubicado en relación al uso permitido o condicional de la zona donde se encuentre, pero que no esté cumpliendo con los requisitos aquí indicados.

**6.- Usos Secundarios:**

- Estacionamiento de vehículos
- Vivienda ya existente

**7.- Requisitos:**

- **Tamaño mínimo de lote..... 800 m2**
- Frente mínimo de lote..... 20 m
- Retiros : los indicados en los predios vecinos
- Cobertura máxima.....60 %
- Área de piso máxima.....condicional
- Área de jardín mínima.....10 %
- Salida de estudiantes menores de edad : No deben enfrentar a una vía nacional ni a una local de tránsito mayor a 6 vehículos por minuto en su hora pico ; deben proveer un espacio de amortiguamiento o dispersión entre el portón y la acera de mínimo 20 m2.
- Escurrimiento de aguas : Las aguas que provengan de arriba no deben tocar los linderos del lote. Las aguas que genere el propio edificio o lote deberán ser conducidas en forma segura a la alcantarilla o el cauce natural más próximos.
- Verjas.....tipos 0,1,2,3,4,5,6 y 8
- Tapias.....deben tener diseño antisísmico considerando la máxima aceleración indicada en el código sísmico.

**8.- Aguas, Viento y Fuego:**

Todo proyecto de construcción, refacción, ampliación o remodelación debe presentar, al momento de solicitar permisos de construcción, planos y memoria técnica del cálculo hidráulico (señalando la cuenca y los problemas de aguas existentes en el entorno), del cálculo de los esfuerzos de los vientos, y el análisis del control y prevención de incendio.

**9.- Prevención del tumulto:**

En todo permiso que se otorgue para un uso público-institucional la Ingeniería Municipal ha de anotar en un renglón denominado TUMULTO, las observaciones que merezca el proyecto (de diseño o de práctica cotidiana) en relación a eventuales peligros por aglomeración de personas o estampidas por pánico. Si no encuentra problemas, deberá anotar en dicho renglón : "no hay observaciones". Si a su juicio hay problemas de diseño en relación a ese peligro, no otorgará el permiso.

**ARTÍCULO 35: ZONA ÁREA DE RENOVACION URBANA (ZRU)**

Se ubican en San Francisco (son 3), en el sector central de Guadalupe (son 4), en el cruce a Moravia (una), en el Alto (una), y en Ipís (una). Están demarcados en el plano de zonificación bajo las siglas ZRU con un subíndice. (En total son 10).

**1.- Propósito:**

El propósito de estas áreas es renovar y mejorar sectores de la ciudad que se encuentran en deterioro, dirigir la ubicación de usos a fin de estructurar funcionalmente el sector, cautelar áreas para impedir su uso por razones de seguridad, o cautelarlas para posibilitar proyectos urbanos de infraestructura, de facilidades comunales, de áreas verdes, o edificios de usos específicos.

**2.- Plan Maestro:**

Al efecto, la Municipalidad hará un plan maestro de desarrollo de cada una de estas zonas en el plazo de 6 años. Dicho plan deberá contener a lo menos, un diseño de sitio, una asignación de usos, una estimación de población residente y flotante, un estudio del impacto o efecto urbano, y un estudio de factibilidad técnico-económico preliminar.

Deberá la Municipalidad exponerlo a la comunidad en una Audiencia Pública a fin de recibir observaciones, antes de proseguir al desarrollo de planos constructivos, los cuales se harán por contrato o por gestión directa. La audiencia deberá sufrir un proceso igual al que señala el ARTÍCULO 17 de la ley 4240 para implantar un Plan Regulador.

Las construcciones en estas áreas se harán bajo los lineamientos arquitectónicos que determine la Municipalidad.

### **3.- Compras y Acuerdos:**

Los terrenos en esta zona comprendidos son indistintamente de propiedad privada o pública y los usos que en ella se autoricen ya renovada serán indistintamente de uso privado o público. La Municipalidad gestionará con los propietarios el que ellos realicen las inversiones para construir los edificios con los destinos indicados en el Plan Maestro y bajo los lineamientos municipales, o bien negociará la compra de los mismos para desarrollar la zona directamente.

### **4.- Usos y Requisitos Durante el Período de Gestión:**

Mientras no se realice y apruebe el Plan Maestro, el uso permitido en esta Zona de Renovación Urbana será el de estacionamiento en explanada y la vivienda hasta en dos pisos. El uso condicional serán los usos permitidos y condicionales de las zonas aledañas. Los requisitos que se autoricen serán condicionales. El criterio para condicionar un uso será el que más lo aproxime al propósito de la renovación. Las viviendas existentes podrán repararse y remodelarse.

### **5.- Plazos:**

De no darse la renovación en un periodo de 9 años a partir de la publicación de este Reglamento, la Municipalidad deberá darle usos permitidos, condicionales y requisitos de una zona, reformulando y actualizando este Reglamento para lo cual tendrá un año de plazo más. De no darse esto en ese lapso, esta zona pasará a ser zona de Comercio General.

## **ARTÍCULO 36 : ZONAS DE CONTROL ESPECIAL.(ZCO-ESP)**

Son aquellas zonas que soportan restricciones totales o casi totales, en virtud de lo dispuesto en el ARTÍCULO 25 de la Ley de Planificación Urbana. Están demarcadas en el plano de zonificación y denominadas bajo las siglas ZCO-ESP.

En particular son :

- a.- Las inundables y de deslizamiento que se demarcan en el Plano de Zonificación, nominadas ZCO-ESP.
- b.- Las de los cementerios, ampliaciones previstas para estos, y nuevos cementerios, demarcadas en el Plano de Zonificación y en el Plano Base, y nominadas Z-CEM.
- c.- Las áreas que corresponden al derecho de vía de la red nacional del MOPT, las cuales son la ruta 218, la Circunvalación, la Intercantonal, el Anillo Periférico, la carretera Braulio Carrillo, y las áreas que desplazan las intersecciones entre éstas, demarcadas en el Plano de Zonificación.
- d.- Las que corresponden al área de influencia de los oleoductos y de las líneas de Alta Tensión, demarcadas en el Plano Zonificación.

### **1.- Propósito:**

El propósito de regular estas Áreas es el impedir su desarrollo en razón de la cautela del ambiente, del peligro potencial que al cual estarían expuestos sus habitantes, y de la necesidad de preservar su uso para la expansión de los cementerios y de la red vial mayor. Es también propósito al regular esta zona el impedir que se incorpore a estos terrenos un valor agregado tal que haga imposible o prohibitiva su eventual expropiación para fines de infraestructura vial o expansión de los cementerios.

**2.- Usos permitidos:**

- Forestal
- Pasturas
- Agricultura
- Espacios recreativos al aire libre
- Campos o espacios para circos, ferias itinerantes o plaza
- Estacionamiento en explanada sin construcciones
- Canchas de deportes
- Usos análogos a los anteriores que no impliquen edificaciones y con costos de habilitación mínimos.

**3.- Usos Condicionales:**

- Vivienda en un solo piso
- Talleres
- Patios de Almacenamiento al Aire Libre
- Patios de Furgones
- Patios para Chatarra
- Aserraderos
- Depósitos de Materiales de Construcción
- Centro de Acopio de Residuos Reciclables
- Exhibición y venta de maquinaria al Aire Libre
- Usos análogos a los anteriores que no impliquen costos de habilitación altos.

**4.- Requisitos:**

- Tamaño mínimo de lote a segregar.....1 Hectárea
- Frente mínimo de lote.....80 metros
- Cobertura máxima.....25 % del lote
- Retiros.....5 metros de todos los linderos
- Altura de edificación máxima.....un piso

**5.- Lotes No Conformes:**

En los lotes no conformes podrán ir todos los usos permitidos y condicionales si el uso propiamente exige requisitos (de las Normas Generales) que se puedan cumplir. Además, para viviendas, talleres y centros de acopio el retiro se reduce a 3 m de cada linderos. Las viviendas existentes se podrán reparar.

## **CAPÍTULO IV.**

### **ZONAS INDUSTRIALES**

Se distinguen cuatro tipos de zonas industriales:

1. La de Calle Blancos,
2. La de Ipís,
3. Las internas, algunas que de hecho existen y se les reconoce la condición o de microzona industrial o de industria consolidada,
4. La del centro de Purral, propuesta de nueva zona industrial.

Están demarcadas en el plano de zonificación e identificadas bajo las siglas ZI-CB, ZI-IPÍS, ZI-CENTRO, y MZI con un subíndice.

#### **ARTÍCULO 37: ZONA INDUSTRIAL DE CALLE BLANCOS. (ZI-CB)**

Es la demarcada previamente en El Reglamento De Zonificación "GAM" y modificada por este Reglamento.

#### **1.- Propósito:**

El propósito de esta zona es permitir localizar en ella las industrias existentes y nuevas, que se conectan a la red vial metropolitana, por las rutas 100, 108, 109, 32 y la línea de ferrocarril. Es propósito de esta zona también, propiciar que se especialice esta zona con actividades industriales complementarias a las ya existentes, de tal modo que se vaya conformando una unidad industrial integrada, propia del corazón de una Metrópoli al servicio de Goicoechea y cantones circunvecinos.

#### **2.- Usos permitidos:**

Los indicados en el Reglamento de Zonificación parcial de Áreas Industriales del GAM bajo la denominación Industrias Tipo Uno.

#### **3.- Requisitos:**

Además de los indicados por el GAM y el Ministerio de Salud, se exigirá en las industrias nuevas que se pretenden instalar, la construcción de la acera del ancho que le corresponda, la siembra en ella de arbustos, plantas y árboles (en rueda) y un espacio fuera del carril para parada de un bus (con su correspondiente techo de abrigo), si no existiera este en los alrededores a menos de 100 m. de distancia.

#### **4.- Usos condicionales:**

La Municipalidad, en consulta con la Dirección de Urbanismo del INVU, podrá considerar cualquier uso que se ajuste a los propósitos de esta zona y que respete también, las normas del Ministerio de Salud. Sin embargo, se señalan los siguientes:

- Comercios: Podrán ubicarse algunos comercios menores (pulperías, abarrotes, ferreterías) y servicios (soda), contiguos a un área verde central en la zona, para atender las necesidades de los trabajadores en su hora de descanso. Esto no exime a las industrias de dotarse de estas facilidades internamente, exigidas por las normas laborales y de seguridad prevalecientes.

- Facilidades Comunes: Con la misma intención que los comercios y servicios, en torno a las áreas verdes públicas en el seno de la zona industrial, podrán instalarse facilidades comunes tales como atención mínima de la salud, casetilla de policía, teléfono público, guardería infantil, caja de pago y otros servicios públicos similares a escala de barrio para que se sirvan de ellos la población que labora en la zona industrial.

#### **5.- Usos prohibidos:**

- Vivienda.
- Botaderos y derrames de desechos industriales en vías públicas.
- Escuelas y colegios.
- Utilizar perros bravos como cuidado en la vía pública.
- Utilizar la vía pública para reparaciones y refaccionamiento de automóviles, camiones y maquinaria industrial ni depósitos temporales que obstruyan el paso.
- Carga y descarga en acera.
- Utilizar la vía pública para maniobras.

#### **6.- Usos No Conformes:**

Permanecerán como tales de acuerdo al ARTÍCULO 3 Inciso 6.

Para el caso de viviendas serán permitidas las reparaciones para mantener su habitabilidad.

### **ARTÍCULO 38 : ZONA INDUSTRIAL DE IPÍS. (ZI-IPÍS)**

Ubicada entre Zetillal y Vista de Mar, ha sido modificada en su contorno por el Plan Regulador de Goicoechea en relación a la previamente definida por El Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales del GAM.

En esta zona no podrán instalarse industrias que contaminen el aire con emanaciones gaseosas; tampoco podrán instalarse:

- Vivienda
- Botaderos de basura
- Escuelas y colegios.

Se prohíbe también la utilización de la vía pública para reparaciones y refaccionamiento de automóviles, camiones o maquinaria industrial, para depósitos temporales de insumos o productos que obstruyan el paso, para carga, descarga y maniobra. No se debe provocar derrames industriales en la vía pública, ni acumular desechos industriales, ni mantener amarrados en ella perros bravos que limitan el paso de los peatones.

Se distinguen tres subzonas en ella y se crea un núcleo de encuentro social en su seno conformado por un parque, comercios, servicios y facilidades comunales.

### **38-a) SUBZONA IPÍS 1 (SZ-IPIS1)**

Esta ubicada 50 metros al Norte de la carretera a Vista de Mar

#### **1.- Usos Permitidos:**

Industrias que no contaminen con efluentes líquidos.

#### **2.- Uso Condicional:**

Aquellos definidos como tal en el Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales del GAM.

#### **3.- Requisitos:**

- Tamaño mínimo de lote.....425 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de lote.....18 m.
- Cobertura.....50 %
- Retiro.....Lo que fija el Ministerio de Salud.

### **38-b) SUBZONA IPÍS 2 (SZ-IPIS2)**

Corresponde al área servida a ambos lados de la carretera a Vista de Mar.

#### **1.- Usos Permitidos:**

Los usos permitidos son los establecidos en la subzona Ipís 1.

#### **2.- Usos Condicionales:**

Los usos condicionales son los establecidos en la subzona Ipís-1

#### **3.- Requisitos:**

- Área de lote mínima.....1.000 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de lote.....28 m.
- Cobertura máxima.....50% del área del lote
- Superficie pavimentada máxima.....35%
- Arborización y jardines a lo largo de todo el frente, en el antejardín.
- Retiro lateral, frontal y posterior .....6 m.

Se prohíbe en esta zona la carga y descarga en el frente del lote (no utilizar el área de la calle para maniobras).

Se exigirá a aquellas industrias que se instalen, la construcción de la acera y la habilitación de ésta con árboles, y espacio fuera del carril para estacionar un bus, si no existe uno a menos de 100 m. de distancia.

### **38-c) SUBZONA IPÍS 3 (SZ-IPIS3)**

Está ubicado al sur de la Subzona Ipís 2.

#### **1.- Usos Permitidos:**

Sólo podrá autorizarse la instalación de industrias en esta subzona cuando se hayan construido y recibido por la Municipalidad las obras de urbanización correspondientes, las cuales deberán contemplar la red local de aguas residuales industriales y su correspondiente planta de tratamiento.

Los industrias permitidas serán las establecidos en el GAM, incluyendo industrias que generen efluentes líquidos contaminantes, pero deberán tener un primer tratamiento en su propio terreno (definido por el Ministerio de Salud); integrarse a la red local de conducción de aguas residuales industriales; finalmente, tendrán un segundo tratamiento en la planta antes de entregar las aguas al cauce natural.

## 2.- Requisitos:

- Área de lote mínima.....700 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de lote.....18 m.
- Cobertura.....65% del área del lote
- Retiro.....lo que fije el Ministerio de Salud
- Espacio para maniobra.....un camión de 12 m debe poder invertir su posición dentro de los límites del lote.
- Acera.....debe construir una acera convencional en todo el frente.
- Área verde.....obligatorio el antejardín, 6 m de retiro.

## **ARTÍCULO 39: MICROZONAS INDUSTRIALES INTERIORES (MII)**

Son subzonas que corresponden a industrias existentes a las cuales se les reconoce la condición de microzona industrial y se les agrega una porción de terreno colindante para una posible expansión, y dos áreas de terreno donde se encuentran industrias a las cuales se les reconoce la condición de "industria consolidada", lo que les dará oportunidad de remodelarse internamente pero no ampliarse ni intensificar su uso en razón de que están enclavadas en áreas residenciales. Estas últimas son el grupo de Montelimar (corporación Farah, Mr. Steam, Inversiones Génova y Conoplast), y la industria de tejidos Hilafiasa en Zetillal. Las tres primeras son el aserradero en Purral y sus inmediaciones, el conjunto de industrias al Oeste de El Alto, que se denominará "Arboles", y un área contigua a los tanques de AyA al Este de El Alto, que se denominar "Tanques".

### **39-a) INDUSTRIAS DE MONTELIMAR (MI-M)**

#### 1.- Usos permitidos:

No hay. Quedan en condición de "No Conforme", pero con posibilidad de remodelarse internamente.

#### 2.- Requisitos para remodelarse:

Sólo podrán remodelarse si ello implica que los efectos allende los linderos del lote se reducen. Además deberán:

- Proveer mejor iluminación interior.
- No utilizar la vía pública para carga y descarga
- Arborizar la acera.
- Construir una parada de buses.

#### 3.- Usos Condicionales:

En caso de cambio de uso, sólo aquellos que tengan un efecto igual o más compatible con una zona residencial.

### **39-b) MICROZONA ARBOLES (MI-A)**

Son las industrias ubicadas entre el cruce a Moravia y El Alto, que conforman un núcleo, más un área de expansión. Está delimitada en el Plano de Zonificación y denominada MI-A.

Los usos permitidos, los requisitos y usos condicionales son los definidos en el Reglamento del GAM para las zonas industriales en general. (Tipo Uno I-1)

### **39-c) MICROZONA PURRAL (MI-P)**

Corresponde al aserradero ubicado contiguo al cementerio de Purral, más una porción de expansión al Este.

#### **1.- Usos no conformes:**

El uso como aserradero no es permitido, por lo tanto continuará este uso en la calidad de uso no conforme. Podrá cambiarse a otro uso industrial.

#### **2.- Propósito:**

El propósito de esta microzona es el permitir habilitar una urbanización industrial y de talleres en el seno del área de Purral, que genere actividad económica y empleo que beneficie a la población local.

#### **3.- Usos Permitidos:**

Industrias y talleres que no contaminen con efluentes líquidos o gaseosos.

#### **4.- Requisitos:**

Los que establece el Reglamento de la GAM y como mínimo:

Área mínima del lote.....425 m<sup>2</sup>.  
Frente mínimo del lote.....18m.  
Cobertura.....50% Área del lote.  
Áreas pavimentadas.....30% Área del lote.  
Retiros laterales Industrias.....fijado por el Ministerio de Salud.  
Retiros laterales Talleres.....fijado por el Ministerio de Salud.  
Retiro frontal y posterior.....6 m.

#### **5.- Usos Condicionales:**

Industrias y talleres que no generen efluentes líquidos ni gaseosos.

#### **6.- Prohibiciones:**

Se prohíben las viviendas.

### **39-d) MICROZONA TANQUES (MI-T)**

Son las industrias que se ubican cerca de los tanques de AyA que conforman un núcleo, más un área de expansión. Está delimitada en el Plano de Zonificación y nominada bajo la sigla MI-T.

Los usos permitidos, los usos condicionales y los requisitos son los definidos en el reglamento del GAM para las industrias en general (Tipo Uno I-1).

### **39-e) INDUSTRIA HILAFIASA, en Zetillal (MI-H)**

Es la industria existente.

#### **1.- Propósito:**

Es el consolidar la industria existente y dar la estabilidad correspondiente al propietario.

#### **2.- Usos:**

El uso es el actual, en condición de uso no conforme, con la salvedad que podrá remodelarse y reconstruirse, pero no ampliarse, al igual que las industrias de Montelimar.

#### **3.- Requisitos:**

- Podrá remodelarse esta industria siempre en el sentido de reducir los efectos sobre el vecindario.
- El nivel de ruido en las aceras y entorno inmediato de la industria (2 m del límite) no podrá superar los 80 decibeles.

**4.- Prácticas prohibidas:**

- Botar o derramar desechos industriales en vía pública.
- Utilizar la vía pública para reparaciones y refaccionamiento de automóviles, camiones y maquinaria industrial ni depósitos temporales que obstruyan el paso.
- Carga y descarga en aceras.
- Utilizar la vía pública para maniobras de vehículos.

**ARTÍCULO 40: ZONA INDUSTRIAL CENTRO (ZI-Centro)**

Es una reserva de área para futura expansión industrial. Se ubica al Oeste de la ordenada 5<sup>35</sup>-E, contigua a la línea de alta tensión existente y próxima al proyecto de carretera del MOPT denominado ANILLO PERIFÉRICO. Está aproximadamente en el centro del área comprendida entre El Alto y Vista de Mar. Se indica en el Plano de Zonificación bajo la sigla ZI-Centro.

**1.- Propósitos:**

El propósito de esta zona es industrial netamente, y como uso secundario, la agricultura. Es un área para la expansión industrial, dada lo limitado de las zonas industriales actuales, previendo un crecimiento sustancial de la industria, y para permitir que el traslado de industrias mal ubicadas en el cantón en el área central (usos No Conforme) se dé dentro de los límites del cantón.

Es propósito también que el tránsito pesado ligado a la industria se canalice por el futuro Anillo Periférico, obra vial proyectada por el MOPT de carácter nacional, y no irrumpa en las vías cantonales, para no aumentar el congestionamiento.

**2.- Usos Permitidos:**

- Industria
- Patios de furgones y contenedores
- Almacenes de depósito y bodegas
- Sub-estaciones eléctricas
- Plantas de tratamiento de aguas
- Plantas de tratamiento de residuos
- Centros de Acopio de residuos
- Planteles de maquinarias
- Los indicados en el decreto GAM como industria tipo 1
- Planteles de la Fuerza Pública
- Almacenes Distribuidores y de Venta al Por Mayor
- Talleres de Maquinaria Pesada

**3.- Usos Condicionales:**

- Comercio General
- Comercio y Servicios al Automovilista
- Talleres Metal-Mecánicos
- Supermercados
- Sodas
- Restaurantes
- Servicios de Salud y Guarderías Infantiles (orientados a servir a la población trabajadora de la misma zona)
- Otros incluidos en el Decreto del GAM como condicionales

**4.- Requisitos:**

- Tamaño mínimo de lote.....850 m<sup>2</sup>

- Frente mínimo de lote.....28 m
- Cobertura máxima.....35 % del lote
- Superficie pavimentada.....35 % del lote
- Área verde obligatoria.....el antejardín
- Área de piso.....una y media vez la cobertura
- Retiros.....6 m en todos los linderos
- Espacio para maniobra : un camión de 12 m debe poder invertir su posición dentro de los límites del lote.
- Debe construir una acera convencional en todo el frente.

**5.- Usos Prohibidos:**

- Vivienda
- Escuelas
- Botaderos de basura

**6.- Contaminantes:**

No se admiten industrias u otros usos que generen humos o gases que se expulsen, como parte del proceso. Pero sí se permitirán industrias que generen efluentes líquidos que se puedan tratar, y habrán de tratarlos siguiendo las indicaciones del Ministerio de Salud y de la Municipalidad, aceptando llevar un monitoreo permanente de la calidad de los efluentes que se entregan a los causes naturales.

**7.- Movimientos de Tierra:**

Los movimientos de tierra tanto para construir la urbanización necesaria para habilitar los lotes industriales como para adecuar los lotes a la industria, han de hacerse con un proyecto que ha sido aprobado por la Comisión Interinstitucional para los Estudios de Impacto Ambiental y por la Municipalidad (un proyecto de "movimiento de tierra" debidamente descrito) y que asegure que no se causarán daños permanentes a las riberas de los ríos, ni problemas en el curso del agua al momento de hacerlos.

**8.- Las Aguas Pluviales:**

Las aguas pluviales que recojan los techos y pavimentos de la zona han de entregarse a los causes próximos (Río Purral y Quebrada Mozotal) por medio de desfogues bien diseñados

**9.- Centros de Servicios:**

En el diseño de la urbanización de esta zona industrial deberán ubicarse pequeños centros al servicio de la población trabajadora y visitantes que provean guarderías infantiles, áreas verdes, asientos sombreados, lugar de la policía, teléfonos públicos, parada de bus, etc. Además deberá considerarse la presencia de camiones repartidores de almuerzos (trailers-soda), con su espacio adecuado para no interferir con el tránsito pesado industrial, ligados o no a los centros de servicios.

## **CAPÍTULO V**

### **DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO 41: SANCIONES**

La contravención a las normas del presente reglamento se sancionará de la siguiente manera:

- a) La instalación de actividades en edificios ya existentes que implican un uso que no concuerda con la zonificación indicada, se sancionará con la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra.
- b) La Municipalidad en consulta con la Dirección de Urbanismo del INVU llevará a cabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación indicada o a los requisitos en ella incluidos, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.
- c) Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas en la leyes correspondientes. Serán acreedores a dichas sanciones tanto los infractores como los funcionarios responsables del cumplimiento de este Reglamento que consientan en la violación del mismo.

#### **ARTÍCULO 42: PERÍODO DE TRANSICIÓN**

Todo proyecto que se hubiese iniciado antes de la vigencia de este Plan Regulador (demostrable esto mediante cualquier documento aportado por las Instituciones involucradas en la tramitación de permisos), podrá continuarse con la normativa anterior hasta su aprobación por un período máximo de 6 meses a partir de la fecha de vigencia de dicho Plan, para concluir el proyecto tendrá un período de 2 años, de no concluirse deberá solicitar una prórroga a la Dirección de Ingeniería y al Concejo Municipal.

#### **ARTÍCULO 43: VIGENCIA**

Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial. Queda derogada toda disposición municipal que se oponga a sus normas.

Goicoechea, \_\_\_\_\_, 2000.

\_\_\_\_\_  
ALCALDE MUNICIPAL.

## **REGLAMENTO II**

### **REGULACIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO I:**

#### **ESTABLECIMIENTO DEL REGLAMENTO Y OBJETIVOS**

##### ***ARTÍCULO 1: ESTABLECIMIENTO DEL REGLAMENTO***

La Municipalidad de Goicoechea, reconociendo la necesidad de reglamentar el uso de los terrenos y edificios en su jurisdicción, DICTA el presente Reglamento de Regulaciones Generales de Usos y Requisitos, para ser aplicado en todo su territorio, el Cantón 8º de la Provincia de San José, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana N°.4240 del 15 de Noviembre de 1968, con especial referencia a sus ARTÍCULOS 15, 16, 17, 19, 20, 21, 24, y 25; y en acatamiento a lo establecido en el ARTÍCULO 169 de la Constitución Política.

Complementa a este Reglamento un Plano de Zonificación de todo el Cantón, donde se demarcan las zonas que con este Reglamento se relacionan, así como todas las normas que no se le opongan, ya sean de esta Municipalidad o normas generales de aplicación para todo el país, sin perjuicio de las facultades que la ley otorga al Ministerio de Salud.

##### ***ARTÍCULO 2: OBJETIVOS***

Este reglamento tiene por objeto normar los requisitos o condiciones generales aplicables a todas o casi todas las zonas que se han establecido en el Plan Regulador, e indicar algunas previsiones específicas para ciertos usos, en razón de su importancia, peligrosidad, o riesgo.

#### **CAPÍTULO II: CONTENIDO**

##### ***ARTÍCULO 3: SITIOS DE REUNIÓN PÚBLICA***

De acuerdo a lo establecido en la Ley de Construcciones (reformada por la ley 7029 del 23 de Abril de 1986) en su CAPÍTULO XIV, se incorporan a este ARTÍCULO lo indicado en el Reglamento de Construcciones en su CAPÍTULO XI con las siguientes indicaciones relativas a la zonificación y seguridad :

1.- En zonas residenciales y zonas industriales no es uso permitido las salas de espectáculos, los centros sociales, los edificios deportivos, pormenorizados en el reglamento citado. Pero son uso condicional los salones de conferencias no mayores de 50 m<sup>2</sup>, locales de culto, y canchas de baloncesto. El resto de los usos que implican sitios de reunión pública podrán ubicarse en las otras zonas, siempre que la regulación por zonas lo establezca.

2.- Serán uso condicional en cualquier ubicación que se pretenda instalar los turnos, las ferias y los juegos mecánicos, u otros análogos de carácter temporal. Para autorizar tales usos, la Municipalidad exigirá planos de distribución, planos eléctricos, planos de desagüe de aguas servidas y de aguas de lluvia, la asignación de un director de planta, y una lista de requisitos de práctica que contendrá al menos: niveles máximos permitidos de ruidos y sonidos, seguridad o cuidado de los automóviles, formas de hacer conexiones eléctricas provisionales, señalamiento de tensores de alambre de las estructuras provisionales, previsiones para enfrentar un pánico y atención de primeros auxilios.

3.- En todos los sitios de reunión pública deberá haber (durante la reunión) alguien responsable que tenga claro los peligros de un tumulto incontrolable, y la estrategia de enfrentarse a él (Ministerio de Salud, INS, Seguridad Pública).

4.- Los edificios e instalaciones deportivos de gran escala (que desplacen más de 5000 m<sup>2</sup>) sólo podrán ubicarse, dentro del marco de la zonificación, donde lo indique un proyecto que será aprobado después de ser incorporado al

Plan Regulador siguiendo los trámites establecidos, con especial mención de la Audiencia Pública que será realizada en la comunidad local donde se pretende ubicarlo, con un despliegue de los planos del proyecto y una explicación del contenido.

#### **ARTÍCULO 4: VERJAS Y TAPIAS**

En los requisitos de zona se establecen limitaciones para las verjas y las tapias aludiendo a tipos. En este ARTÍCULO se detallan los tipos de verjas y tapias.

##### **1.- Verjas**

Lo que interesa regular es la opacidad o transparencia de las defensas, la presencia y evidencia o lo tenue de su impacto visual, por ser las verjas un elemento que está en primer plano a la vista e imprime un carácter al barrio o sector. No interesa regular el diseño propiamente; por el contrario, interesa que la gente exprese, por medio de las verjas, lo más libremente posible su sensibilidad estética.

Los tipos de verja son los siguientes:

- Tipo 0 No hay verja alguna
- Tipo 1 Demarcación elemental con fila de matas de 0.4m de altura
- Tipo 2 Seto vivo con alambre de púas hasta 1.3 m. de altura.
- Tipo 3 Malla tipo Ciclón con estructura metálica hasta 2.20 m..
- Tipo 4 Base sólida hasta 0.8 m, de ladrillo, block, o piedra.
- Tipo 5 Reja tubular hasta 2.20 m. de altura.
- Tipo 6 Base sólida hasta 0.8 m. más reja tubular hasta 2.20 m.
- Tipo 7 Tapia revestida (ladrillo, piedra y otros) con vacíos enrejados (20%) hasta 2.20 m.
- Tipo 8 Reja baja hasta 0.8 m., tubular o de tabla-estacado.
- Tipo 9 Tapia total, revestida.

Cuando se indica tubular puede ser tubo cilíndrico, tubo cuadrado o rectangular, o hierro macizo, siempre pintado.

La verja ha de retornar con igual diseño en las colindancias laterales hasta la línea de construcción, si no hay del vecino.

No se permite techar el antejardín apoyándose en las verjas. Sí se permite un techo de no más de 1 m de ancho a lo largo de la línea de propiedad, para definir el acceso y para cubrirse mientras se abre.

Los cerramientos existentes se mantienen como tal.

##### **2.- Tapias**

Las tapias pueden hacerse en las colindancias hasta la línea de construcción.

El diseño de la tapia ha de considerar el esfuerzo horizontal. La Ingeniería Municipal podrá indicar detalles constructivos de la corona, de las columnas y de las placas que aumenten la capacidad sismo-resistente de la práctica normal de construcción.

Se permite tapia en la línea de construcción en algunas zonas. En tal caso, la tapia deberá ir revestida y pintada.

Las tapias en los lotes eriazos se alinearán a la línea de construcción, salvo en aquellas zonas donde se permite tapia a la línea de propiedad o a la línea del derecho de vía proyectado. Deberán ser de block, ladrillo o piedra, revestidas, pintadas o con expresión estética propia, de una altura máxima de 2.40 m. sobre el nivel de referencia y con igual o mayor reforzamiento estructural que las tapias de las colindancias.

Rigen, además, las normas generales que regulan sobre tapias.

## **ARTÍCULO 5: RÓTULOS**

Los rótulos son un elemento visual que le imprimen un carácter a la ciudad y al campo. La presencia de ellos ayuda a entender la ubicación geográfica y la oferta de bienes y servicios, pero su exceso no contribuye a ese resultado y provoca una contaminación visual, una saturación mental y estética indeseables. La Municipalidad emitirá un reglamento específico de rótulos que complementará a este Reglamento y formará parte del Plan Regulador. Regirán, mientras tanto, las disposiciones de éste, y las normas generales (Ley y Reglamento de Construcciones)

Previo a la tramitación de un permiso para instalar un rótulo, el interesado deberá obtener de la Municipalidad el Certificado de Zona. Todos los proyectos de rótulos, además de los trámites de Licencia, han de presentar planos de la estructura de soporte a la Ingeniería Municipal, la cual los someterá a estudio y posterior aprobación, imprimiéndole un sello al documento haciendo constar que dicha estructura cumple con los requisitos mínimos estructurales, de calidad, y seguridad.

Para renovar una licencia de rótulo, deberá adjuntarse el certificado de zona al Departamento de Patentes, el cual requerirá un informe del Departamento de Inspectores sobre el estado del rótulo y su soporte.

Disposiciones específicas:

- No se permitirán rótulos en las azoteas o techo de los edificios, ni en el cañón del Río Torres.
- No se permitirán rótulos comerciales en los parques o áreas verdes.

## **ARTÍCULO 6: ALINEAMIENTOS Y RETIROS EN EL SECTOR CENTRAL**

1.- El alineamiento del área comprendida entre el sector de El Alto, la carretera de circunvalación y la avenida 7, se da calle por calle, según se indica en la Tabla de Perfiles Transversales (PT), anexa.

2.- Se establece el ancho de calzada, ancho de la acera (que configuran el derecho de vía), y el retiro a cada lado (que da el alineamiento o línea de construcción), dicho alineamiento rige para el primer piso y todos los otros pisos a construir.

3.- La línea de centro de calle o eje la fijará la Municipalidad, exceptuando las vías nacionales, sobre las cuales tiene potestad el M.O.P.T.

## **ARTÍCULO 7: INSTALACIONES PROVISORIAS**

- Las instalaciones provisionales o instalaciones de faena previas a iniciar una construcción incluyen la construcción de bodegas elementales, despeje de áreas para depósito de materiales de construcción y asignación de campos para depositar arena y piedra.

- También incluyen la construcción de ademes para zanjas profundas (en más de 1.50 m de profundidad) y protecciones al peatón que transita por la acera. Todas estas obras habrán de hacerse obedeciendo a las regulaciones de las normas generales vigentes. En adendum a estas normas, este Reglamento establece las siguientes:

- No podrá batirse concreto en las aceras ni en el pavimento de la vía pública.

- No debe almacenarse arena y piedra en la vía pública. Sin embargo, hay situaciones en que no hay otra alternativa, y así lo hará constar el inspector, pero con las siguientes restricciones.

- El almacenamiento de arena, piedra, escombros y desechos en la vía pública no podrá durar más de quince días calendario y deberá cubrirse totalmente con plástico, durante todo ese lapso. El incumplimiento de esta previsión, dado el aviso correspondiente al interesado, significará una multa previamente establecida por la Municipalidad al propietario de ese material y la requisición del material, incluso, el cual podrá ser registrado y utilizado para obras municipales programadas.

- No podrá invadir más de un quinto del ancho de la calzada y no podrá ubicarse del todo en la calzada en las curvas o cuando alguna situación especial, a juicio del inspector municipal, ponga en peligro la seguridad de los automovilistas o los peatones.

- El propietario del inmueble se hará responsable de daños u obstrucciones a las cunetas, tuberías pluviales y desagües que ocasionare por utilizar la vía pública para depósito de materiales de construcción. Asimismo el propietario se hace responsable de la señalización apropiada sobre esos materiales (aviso de peligro).

## **ARTÍCULO 8: RECEPCION DE OBRAS**

Siendo la Municipalidad, de hecho y de derecho, la defensora o garante de la seguridad y calidad de vida de los habitantes del cantón que ella representa, le cabe recibir las obras que en su jurisdicción territorial se hagan, verificando que han sido construidas de acuerdo a lo que se aprobó previamente y sin causar efectos negativos colaterales. De no darse el nivel de satisfacción esperado, las obras no se recibirán y, por lo tanto, no podrán ser utilizadas libre y legalmente para lo previsto. Esto vale tanto para construcciones como para adecuaciones de estructuras existentes, para ser utilizadas con un fin comercial (licencias de explotación comercial), para las urbanizaciones, y para otras obras de infraestructura.

La recepción de obras de infraestructura por parte de la municipalidad, en el caso de construcciones, remodelaciones o urbanizaciones, incluir el cotejo de la situación o estado de la infraestructura vial antes de iniciar la construcción y después de la misma, y se verificará que tanto la propiedad como el área aledaña se encuentre libre de escombros producto de la construcción, la obra no será recibida sino hasta que la situación posterior del sitio sea igual o mejor que la anterior, lo que constará en la aprobación de Ingeniería Municipal y en el acuerdo del Concejo Municipal respectivo.

La estipulación reglamentaria procedente a la recepción de obras se hace en cuatro apartados, dependiendo del tipo de obra o uso.

### **1.- Obras individuales normales**

La recepción de una construcción individual (para vivienda, industria u otro uso) se hará después de una visita de inspección final en que se verifica que lo que existe, cumple con todos los requisitos preestablecidos al aprobar el proyecto, en este Reglamento, en las normas generales y en acuerdos municipales legalmente vigentes. Esto se aplica tanto para la obra en sí, como para el entorno o área de influencia de la construcción.

De haber cambios entre lo aprobado previamente y lo que existe (cambio en planos, excesos de áreas, modificaciones en sitio y similares), se consignará ello en un "acta de recepción", indicando que tales cambios, a juicio de Ingeniería Municipal, y previo informe del inspector municipal, no afectan el principio de defensa del habitante del cantón.

### **2.- Urbanizaciones**

La recepción de una urbanización ha de ser hecha personalmente por el Ingeniero Municipal mediante un Acta Oficial Municipal que será estudiada y avalada por el Concejo Municipal.

El Ingeniero Municipal, podrá requerir en ese acto pruebas de laboratorio y récords de inspecciones municipales parciales que atestigüen que lo embebido y no verificable a simple vista cumple con las condiciones originalmente aprobadas. Deberá verificar que cumple con el enlace al entorno urbanístico previsto al fijar los lineamientos de diseño por parte de la Ingeniería Municipal. También deberá consignar en el acta antes dicha, que los cambios que hubieron no afectan (si es que no mejoran) la calidad de vida del usuario y de los habitantes del cantón.

### **3.- Propiedad Horizontal**

La recepción de propiedades horizontales, caso condominios, conlleva la verificación de cumplimiento de los dos acápite anteriores, y que además se encuentran claramente percibibles los límites entre áreas comunes y áreas privadas, entre servicios comunes y privados; esto además de las condiciones de buen diseño y buena construcción que la Ingeniería Municipal hubiere preestablecido, o que son de práctica normal en construcción.

En el caso de un condominio de carácter comercial (un centro comercial o un "MALL"), además de verificar lo anterior, deberá verificarse que las previsiones de uso se ajustan a la zonificación vigente.

### **4.- Otras obras, usos, o situaciones**

Sería el caso de proyectos de adecuación de los cañones de los ríos, obras de ornato, arborización, tala de árboles, obras de infraestructura de otras dependencias del Estado, facilidades comunales impulsadas o construidas por las organizaciones comunales, por particulares, por otros entes gubernamentales, o por la propia Municipalidad.

Se aplicarán en estos casos los tres apartados anteriores, si caben, más el criterio particular del Ingeniero Municipal en resguardo del interés del habitante del cantón en cuanto a su seguridad, bienestar, comodidad, y salvaguarda de sus derechos individuales y colectivos.

## **ARTÍCULO 9: PRÁCTICAS**

Es lo referente a prácticas agrícolas, de abono y deshierbe, control de plagas, que pueda afectar el suelo y el subsuelo y lo referente a prácticas deportivas y otras actividades culturales que puedan afectar el ambiente.

### **1.- Prácticas Agropecuarias**

Los abonos, pesticidas y otros insumos agropecuarios que requiera la agricultura, serán analizados por la Municipalidad, con la colaboración del Ministerio de Salud y otros entes o firmas pertinentes, a fin de dictaminar sobre la conveniencia de utilizarlos en el cantón, habida cuenta que los cursos de agua y los vientos de las partes altas recaen en el área más densamente poblada.

Como resultado de este análisis, publicará anualmente una lista de aquellos productos que no deben usarse.

El irrespeto a esta disposición será considerado una contravención a este Reglamento.

### **2.- Prácticas Culturales**

2.1 Se prohíben los "piques" en las calles de Goicoechea.

2.2 La costumbre de fiestas en "pick up" o automóviles podrá continuarse en el tanto no haya una manifestación expresa de un vecino de que tal práctica efectivamente lo afecte, para lo cual podrá dirigirse a la Dirección General de Tránsito a los teléfonos: 222-92-45 o 222-93-30 (Central de Radio San José).

2.3 Se autorizan conciertos públicos al aire libre en el Distrito de Rancho Redondo y en la zona residencial de Muy Baja Densidad General, siempre y cuando cumpla con los requisitos de Ingeniería Municipal.

2.4 Toda práctica de almuerzo campestre a lo largo de las vías, deberá dejar el terreno, donde se realiza la actividad, limpio.

2.5 Toda práctica de manifestación religiosa (campaña), que se estacione en las vías públicas o lotes, en las áreas densas de población, no deberá generar un nivel de ruido mayor de 80 decibeles y no deberá generar basura. Deberá contar con el visto bueno del Departamento de Patentes y del Ministerio de Salud.

2.6 Se prohíbe mantener perros bravos en la vía pública.

## **ARTÍCULO 10: TALA DE ARBOLES**

Se permite la tala de árboles con los siguientes propósitos:

- De construcción (limpieza del terreno)
- De simple limpieza y mantenimiento de finca
- De explotación comercial.
- De riesgo

### **1.- Con el propósito de construir**

El interesado en construir un edificio deberá presentar un plano con los árboles existentes, indicando tipo y nombre común, altura de copa (aproximada) y diámetro del tronco a altura de pecho (1.50 m sobre el nivel de suelo). En línea de puntos, irá la silueta dibujada del edificio que se pretende construir y la indicación de lo que piensa derribar. Esto en todos los proyectos de construcción de todo el territorio del cantón. La Municipalidad, al dar el permiso de construcción, autoriza la tala de esos árboles y arbustos, previa autorización escrita del Ministerio del Ambiente y

Energía o de la Institución responsable competente. La Municipalidad puede no autorizar la corta de un árbol aunque la haya autorizado el MINAE, pero no puede autorizarla si no la ha autorizado el MINAE. (de esta manera, ambos entes tendrían un derecho al veto siempre en defensa de la vida del árbol).

## **2.- Con el propósito de mantenimiento de finca**

Deberá notificarse con antelación y la Municipalidad resolverá, si autoriza la tala independientemente o sobrepuesto a las decisiones de otros entes como el Ministerio del Ambiente, y leyes que regulan esta materia.

## **3.- Para Explotación Comercial**

Toda empresa que se dedique al negocio de sembrar y cortar árboles en este cantón, deberá inscribirse en la Municipalidad. La Municipalidad emitirá una autorización de tala anual específica a cada empresa, indicando en ella el tipo de madera y la procedencia (finca o lugar), así como la identificación de la autorización (número del oficio) de los entes correspondientes.

## **4.- Por riesgo**

Por riesgo de caída sobre construcciones o vías públicas.

5.- Cualquier otra tala de árboles está vedada en el cantón, tanto a particulares como a instituciones del Estado u Organizaciones No Gubernamentales, salvo los casos de peligro y necesidad pública, situaciones éstas que deberán constar en las actas municipales.

## **ARTÍCULO 11: FORESTACIÓN**

La actividad de forestar tiene tres ámbitos en los cuales la Municipalidad se interesa en regular: a) la forestación con fines comerciales como una actividad agrícola y agroforestal; b) la forestación con fines paisajísticos en áreas de interés en valorizar, básicamente los cañones de los ríos, y c), la forestación urbana, hecha por particulares en los antejardines y en asocio con la propia Municipalidad en las calles y las áreas verdes a fin de hacer más grato y ameno el espacio urbano normal.

### **1.- Actividad agroforestal**

A fin de prevenir trastornos ecológicos, la Municipalidad evaluará o hará evaluar el impacto ambiental que un proyecto de explotación forestal podría crear antes de autorizarlo.

Al autorizarlo otorgará por anticipado el permiso para tala de árboles con propósitos comerciales para cuando alcancen el grado de madurez correspondiente, esto con el fin de garantizar al inversionista los frutos de su esfuerzo. El proponente de dicho proyecto podrá presentar estudios de impacto ambiental que lo refuercen. La autorización de tala propiamente se concretará en la forma indicada en el ARTÍCULO Tala de Árboles.

La no presentación del proyecto antes de iniciarlo arriesga al inversionista a no obtener permiso de tala, o a medidas de intervención para detener la actividad si ésta fuere inconveniente. El dictamen de conveniencia o inconveniencia se hará en todo caso orientado a proteger el sistema ecológico actual y los efectos sobre la población urbana.

### **2.- Forestación de Cañones de los Curso de Agua**

Las intenciones de valorizar los cañones de los ríos, por parte de particulares, organismos no gubernamentales, e instituciones del Estado (incluyendo la propia Municipalidad), deberán traducirse en proyectos de reforestación completos (caminos, trillos, otras obras de infraestructura, movimientos de tierra, dotación de redes de agua, evacuación de aguas residuales, electricidad, etc.) y éstos ser sometidos a la aprobación de la Ingeniería Municipal.

### **3.- Forestación de Antejardines y Calles**

Para las nuevas urbanizaciones, en el proyecto respectivo por aprobar, deberá contemplarse un plan de forestación de calles que incluya la disposición de árboles señalando su especie y ubicación. Al recibirse la urbanización los arbolitos correspondientes deberán estar en un 90% en buen estado.

Para las calles existentes, la Municipalidad desarrollará su propio plan de forestación. En casos calificados, como lo es la Avenida Central, se indicará el alineamiento, la separación, y la especie de los árboles a ser plantados previo asesoramiento de un experto en jardines. El plan de forestación se apoyará en el Plan Regulador. La Municipalidad de Goicoechea cuidará y dará mantenimiento a cada uno de esos árboles.

## **ARTÍCULO 12: ÁREAS VERDES**

1.- Sobre las áreas verdes rigen las disposiciones de las normas generales, más las siguientes:

- No podrán traspasarse las áreas verdes a usos comunales.

- En las áreas verde existentes no podrán hacerse construcciones fijas. Solamente podrán hacerse aquellas obras menores propias de un parque urbano (bancas, abrevaderos de agua potable, bustos, placas conmemorativas) que favorezcan el uso de recreación pasiva, las de uso social como un kiosco para música, una fuente de agua, una escultura, los teléfonos públicos, la parada del bus, una garita o refugio para el policía o el guarda del barrio cuando llueva, esta última podrá tener un servicio sanitario elemental, de uso exclusivo del guarda. Podrán incluirse canchas de deportes al aire libre y juegos infantiles informales. En total la superficie ocupada por las obras de uso social no podrán exceder el 5 % del área del parque.

- No se permitirán en los parques los rótulos o avisos comerciales. Sólo los de dirección o identificación, y con un diseño y magnitud tal que no afecte la estética del ambiente.

- Las áreas verdes existentes no podrán variar su destino, salvo cuando sean afectadas por una ampliación o prolongación de una vía.

2.- La Municipalidad preparará, durante el primer año del período de Gobierno Local, un plan de expansión o incremento de las áreas verdes que se apoyará en el Plano de Facilidades Comunales, y programará su ejecución durante los tres restantes años del período. El plan de áreas verdes deberán abarcar la gama más amplia posible dentro de la jerarquía (o tipología) de áreas verdes propuestas en dicho plano, incluyendo las calles arboladas y la limpieza de los cursos de agua para fines de recreación.

3.- Podrán traspasarse áreas comunales a áreas de vías a los efectos de un mejoramiento de la red vial (desdeshacer taponos).

4.- El dinero en efectivo que se reciba como compensación por donación de áreas públicas sólo podrá ser gastado en adquisición de áreas para el uso de "área verde", de acuerdo al plan y la programación cuatrienal.

## **ARTÍCULO 13: CESION DE ÁREAS PUBLICAS**

La cesión de áreas públicas que el fraccionador o urbanizador ha de hacer en virtud del ARTÍCULO 40 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968, se hará de acuerdo a lo establecido en las normas generales (reglamentos de efecto nacional) pero, además, en este Reglamento se estipula lo siguiente al respecto:

1.- El Plan Regulador afecta el Cantón de Goicoechea y, por lo tanto, todo el cantón se considera "Distrito Urbano", que no es lo mismo que área urbana o cuadrante urbano.

2.- El cuadrante urbano, o "cuadrante de la ciudad", a que se refiere el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones en su CAPÍTULO II, inciso 2.3, lo constituyen los Distritos de Guadalupe, San Francisco y Calle Blancos.

3.- Área previamente urbanizada son todas aquellas urbanizaciones y fraccionamientos cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada, realizada y registrada (en el catastro a nombre de la Municipalidad u otro ente estatal). Son, por lo tanto, áreas previamente urbanizadas, los distritos Guadalupe, San Francisco y Calle Blancos completos más las porciones de áreas correspondientes a las urbanizaciones y fraccionamientos debidamente registrados de Mata de Plátano, Ipís, Purral y Rancho Redondo.

4.- Los fraccionamientos que se dan en áreas que no están calificadas como previamente urbanizadas deberán ceder el 10% del área a fraccionar, de acuerdo a lo dispuesto en el capítulo II, inciso 2.3 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y toda nueva urbanización que se dé en el territorio del cantón ha de ceder las áreas públicas.

5.- Los proyectos de conjuntos residenciales multifamiliares que se den en cualquier lugar del territorio del cantón han de ceder el 20% de su área total a desarrollar en calidad de áreas públicas

6.- Los condominios residenciales que se hacen en un lote preexistente no habiendo apertura de vías públicas exteriores, vale decir no habiendo urbanización, también están sujetos a lo dispuesto en el párrafo anterior (5), sólo que el área a ceder no será pública pero sí común a los condómitos.

7.- Registro: La Municipalidad llevará un registro en el Departamento de Catastro de las áreas públicas cedidas, en acatamiento a la ley 4240, denominado "REGISTRO DEL ARCHIVO DE PLANOS DE ÁREAS PÚBLICAS", en el cual se llevará la cuenta acumulada de los metros cuadrados de áreas que van incorporándose al patrimonio municipal. Se separará claramente lo que son áreas verdes, áreas comunales, parques infantiles, área de vías y área de aceras, separando las aceras arboladas de las no arboladas.

Este registro deberá estar accesible al ciudadano en todo momento.

Se incluirá en el registro el monto de los dineros recibidos en efectivo con cargo a la cesión obligatoria de áreas verdes de los fraccionamientos (hasta el momento que esa modalidad se dio, ya que fue anulada por la Sala 4a) y los montos equivalentes en metros cuadrados, actualizados doblemente cada año : a) a colones nominales. de acuerdo al índice de inflación, y b) de acuerdo a los valores presentes del terreno que existiría si se hubiera recibido la cesión obligatoria en tierra.

El registro se empezará a llevar a la fecha de vigencia del Plan Regulador. Deberán incorporarse a él, en el plazo de un año, toda la información disponible de áreas públicas municipales existentes con anterioridad a dicha fecha.

#### **ARTÍCULO 14: MOVIMIENTO DE TIERRAS**

Los movimientos de tierras para construir urbanizaciones y caminos o habilitar lotes han de hacerse con un proyecto aprobado por SETENA y la Municipalidad (un proyecto de movimiento de tierra debidamente descrito y especificado) y que asegure que no se causaran daños permanentes a las riveras de los ríos, ni problemas en los cursos de agua.

### **CAPÍTULO III**

#### **DISPOSICIONES FINALES**

#### **ARTÍCULO 15: SANCIONES**

La contravención a las normas del presente reglamento se sancionará de la siguiente manera:

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

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

c) Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas en la leyes correspondientes. Serán acreedores a dichas sanciones tanto los infractores como los funcionarios responsables del cumplimiento de este Reglamento que consientan en la violación del mismo.

#### **ARTÍCULO 16: VIGENCIA**

Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial. Queda derogada toda disposición municipal que se oponga a sus normas.

Goicoechea, \_\_\_\_\_, 2000.

\_\_\_\_\_  
ALCALDE MUNICIPAL.

## **REGLAMENTO III**

### **REGLAMENTO DE VIALIDAD (MAPA OFICIAL)**

#### **CAPÍTULO I**

#### **ESTABLECIMIENTO DEL REGLAMENTO Y OBJETIVOS**

##### ***ARTÍCULO 1: ESTABLECIMIENTO DEL REGLAMENTO***

La Municipalidad de Goicoechea, reconociendo la necesidad de reglamentar el trazo de las vías en relación al uso de los terrenos y edificios en su jurisdicción, DICTA el presente Reglamento de Vialidad (que forma parte del Plan Regulador) para ser aplicado en todo su territorio, el Cantón 8º de la Provincia de San José acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana N°.4240 del 15 de Noviembre de 1968, con especial referencia a sus ARTÍCULOS 15, 16, 17, 19, 20, 21, 24, y 25; y en acatamiento a lo establecido en el ARTÍCULO 169 de la Constitución Política.

Complementa a este Reglamento un Plano de Vialidad de todo el cantón, donde se demarcan las vías que en este Reglamento se regulan.

##### ***ARTÍCULO 2: OBJETIVOS***

Este Reglamento tiene por objeto cautelar los derechos de vía de las carreteras, avenidas y calles de las cuales se prevé una ampliación o continuación (conexiones).

#### **CAPÍTULO II**

#### **DEFINICIONES**

##### ***ARTÍCULO 3: DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS***

Corresponden a las definiciones del inciso 23 del ARTÍCULO 3 del Reglamento de Zonificación, que se transcriben.

##### **23.- Líneas:**

- 23.1 Línea de construcción es la que demarca el límite para el primer piso y todos los pisos dentro de la propiedad.
- 23.2 Línea de propiedad es la que demarca el límite de la propiedad con la vía pública o las vías públicas que enfrente.

- 23.3 El alineamiento de los sótanos lo fija el derecho de vía propuesto o línea de propiedad propuesta, sin retiros (el MOPT lo fija en las vías nacionales y la Municipalidad en las vías locales).
- 23.4 Retiro frontal es la distancia entre la línea de propiedad y la línea de construcción, y es un requisito que establece el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador. Antes de la vigencia de éste o en su defecto, rige el ARTÍCULO VI.3.8 del Reglamento de Construcciones, basado en el Art. 22 de la Ley de Construcciones.
- 23.5 Antejardín es el área de terreno comprendida entre la línea de construcción, la de propiedad, y las colindancias laterales.
- 23.6 Alineamiento: definido en el ARTÍCULO I.3 del Reglamento de Construcciones. El dar alineamiento es el acto de fijar la línea de construcción. Esta puede ser paralela a línea de propiedad o no, paralela a la línea de centro de calle, o no. Puede tener cualquier figura. Los alineamientos de las carreteras nacionales los da el MOPT, y el de las calles urbanas los establece la Municipalidad.
- 23.7 El alineamiento que se da en este Reglamento se describe en el ARTÍCULO de Vialidad, en el ARTÍCULO de Alineamiento en el sector Central (tabla PT), y en la indicación de Retiro Frontal por zonas de uso. El alineamiento del MOPT prevalece sobre el Municipal, en Vialidad ; éstos prevalecen sobre los de la tabla PT, y los de la tabla PT prevalecen sobre los retiros frontales.
- 23.8 Los retiros frontales son siempre paralelos a la línea de propiedad. Los alineamientos por lo general no son paralelos a la línea de propiedad; se pretende corregir o enderezar las líneas de construcción de lotes contiguos que no siguen una alineación. Los alineamientos no implican compra ni expropiación del antejardín, y el propietario mantiene su dominio en estas fajas para todos los efectos salvo para construir en ella.
- 23.9 Colindancias o linderos son el resto de las líneas límite de una propiedad, hasta que cierren un polígono.
- 23.10 Retiro lateral es el equivalente al retiro frontal medido desde el lindero lateral, y se indica "a un solo lado" o "a ambos lados".
- 23.11 Derecho de vía es la distancia entre las líneas de propiedad de los lotes que enfrentan un mismo tramo de vía. Se distingue entre derecho de vía existente y derecho de vía propuesto. Estos últimos implican la necesidad de compra o expropiación por parte del MOPT o la Municipalidad de las fajas de terreno que se le cercenen a una propiedad, al momento de hacerse efectivos.
- 23.12 Línea de "centro de calle" es el eje de la calle. Se distingue entre eje existente y eje propuesto (o proyectado) El eje existente es la línea que va al centro promedio de una calle en una cuadra (máximo de 200m). El eje proyectado es una línea que fija el MOPT o la Municipalidad, en su caso.
- 23.13 Se indica en este Reglamento los alineamientos del sector central de Guadalupe en una tabla de Perfiles Transversales. El alineamiento es variable, y lo fijará la Ingeniería Municipal para cada cuadra. Estos alineamientos no implican expropiación de la faja afectada. Si implicarán expropiación en el momento que se modifique el derecho de vía (ampliación de aceras y rectificación de calzadas).
- 23.14 El alineamiento de las vías nacionales lo fijará el MOPT. En particular, se reconoce su competencia en las carreteras nacionales Braulio Carrillo, Circunvalación y Anillo Periférico. Para la ruta denominada Intercantonal se da un alineamiento municipal de 14 metros de derecho de vía, pero podrá ser modificado por el MOPT.

#### **ARTÍCULO 4: LOS DERECHOS DE VÍA MUNICIPALES (de la Red Cantonal)**

Ruta o Vía	Derecho de Vía	Calzada
1. -Ruta Mozotal, Arboles, Minerva	14 m	9 m
2. -Intercantonal del Plan Regulador (MOPT)	14 m	9 m
3. -Mozotal-Boulevard (MB)	14 m	9 m
4. -Arboles-Paso Hondo-Avenida Cuarta	14 m	9 m
5. -Avenida Primera : según Tabla PT	12 m	8 m
6. -Calle Blancos de industrial a residencial	12 m	8 m
7. -Transversal Botica Francesa	14 m	9 m
8. -Transversal Central	14 m	9 m
9. -Boulevard	50 m	6 + 6 m
10.-Pasos a Coronado No. 1, 2, 3, y 4	14 m	7 m

11.-Camino Vecinal a Las Nubes (R.Durazno)	12 m	5 m
12.-Camino Vecinal Facio-Purrall-Praderas	14 m	6 m

#### **ARTÍCULO 5: LOS DERECHOS DE VIA DEL MOPT**

- Se reconocen los Derechos de Vías del Anillo Periférico, de la Circunvalación, de la ruta 218, y de la Carretera Braulio Carrillo, que fija el MOPT. Para las otras rutas nacionales, la Municipalidad negociará con el MOPT los alineamientos y la calificación de vía nacional, y el alineamiento que prevalecerá será el mayor (si hay dos). Es el caso de la Intercantonal.
- Para lo conducente a permisos y alineamientos, se solicitará al interesado una indicación en el plano catastrado de la afectación de ese terreno por parte del MOPT. cuando enfrente a cualquier vía calificada como nacional o regional (y vías férreas).
- El uso que se dará al área de los derechos de vía de la red nacional del MOPT en el tanto ésta no se complete, está indicado en el Reglamento de Zonificación en el ARTÍCULO correspondiente a Zonas de Control Especial.

#### **ARTÍCULO 6: ALINEAMIENTOS Y RETIROS EN EL SECTOR CENTRAL**

- 1.- El alineamiento del área comprendida entre el sector de El Alto, la carretera de circunvalación y la avenida 7, se da calle por calle, según se indica en la Tabla de Perfiles Transversales (PT), anexa.
- 2.- Se establece el ancho de calzada, ancho de la acera (que configuran el derecho de vía), y el retiro a cada lado (que da el alineamiento o línea de construcción), dicho alineamiento rige para el primer piso y todos los otros pisos a construir.
- 3.- La línea de centro de calle o eje la fijará la Municipalidad, exceptuando las vías nacionales, sobre las cuales tiene potestad el M.O.P.T.

#### **ARTÍCULO 7: RETIROS EN LOS DERECHOS DE VÍA PROPUESTOS**

De los derechos de vías propuestos se miden los retiros por zonas y ello no implica expropiación por fajas. Al notificarse al propietario que se inicia la ampliación, cabe la expropiación cuando haya que correr la cerca o verja.

Esto se aplica tanto a las vías cantonales como a las regionales, nacionales y férreas.

#### **ARTÍCULO 8: DERECHOS DE VÍA EN LAS URBANIZACIONES**

Los Derechos de Vías, dentro de las urbanizaciones nuevas, los fijará la Municipalidad al momento de revisar los proyectos que se presenten, tomando en cuenta las normas generales, Ley de Planificación Urbana, Ley de Construcciones y sus reglamentos y los proyectos municipales que se relacionen.

#### **ARTÍCULO 9: RETIROS EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACIONES**

Los retiros en los proyectos de urbanizaciones los consultará el diseñador a la Municipalidad (debe solicitar el Certificado de Zona, en el cual se indican los retiros), y se indicarán claramente en los planos de la urbanización, tanto en el Diseño de Sitio como en los perfiles transversales o cortes de calles.

Los retiros dichos han de corresponder a los indicados en los requisitos por zona y constituirán documento fehaciente que se integrará al Mapa Oficial.

#### **ARTÍCULO 10: RUTAS DE AUTOBUSES**

Este Reglamento no puede regular sobre rutas de autobuses. Sólo puede indicar que el Consejo Municipal debe hacer gestiones en determinada dirección. En este sentido, se indica:

- 1.- Gestionar ante el MOPT (Dirección de Transporte Automotor) que el tránsito de buses en dirección Oeste-Este retome su cause original por la Avenida Central, y que se resuelvan o AMINOREN anticipadamente los problemas que este cambio acarrearía.
- 2.- Gestionar con las municipalidades involucradas y el MOPT el que los buses de tránsito directo entre San José y los otros municipios vayan progresivamente utilizando rutas distintas que no pasen por el centro de Guadalupe, en la medida que lo permitan las vías actuales y en la medida que se vaya implementando la nueva red vial propuesta.
- 3.- Gestionar con el MOPT el que se implementen los proyectos viales de la ruta Avenida 4-Paso Hondo y de la Avenida 1-, pero que por estas vías no transiten autobuses, sólo automóviles.

### **CAPÍTULO III**

#### **DISPOSICIONES FINALES**

##### **ARTÍCULO 11: SANCIONES**

La contravención a las normas del presente reglamento se sancionará de la siguiente manera:

- a) La instalación de actividades NUEVAS en edificios ya existentes que están en un derecho de vía existente o propuesto, o en sus áreas de retiro, se sancionará con la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra.
- b) La Municipalidad en consulta con la Dirección de Urbanismo llevará a cabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a este Reglamento, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.
- c) Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas en la leyes correspondientes. Serán acreedores a dichas sanciones tanto los infractores como los funcionarios responsables del cumplimiento de este Reglamento que consientan en la violación del mismo.

##### **ARTÍCULO 12: VIGENCIA**

Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial. Queda derogada toda disposición municipal que se oponga a sus normas.

Goicoechea, \_\_\_\_\_, 2000.

\_\_\_\_\_  
ALCALDE MUNICIPAL.

# **REGLAMENTO IV**

## **REGLAMENTO DE INFRAESTRUCTURA URBANA**

### **CAPÍTULO I**

#### **ESTABLECIMIENTO DEL REGLAMENTO Y OBJETIVOS**

##### ***ARTÍCULO 1: ESTABLECIMIENTO DEL REGLAMENTO***

La Municipalidad de Goicoechea, reconociendo la necesidad de reglamentar el desarrollo urbano futuro en su jurisdicción, DICTA el presente reglamento de INFRAESTRUCTURA URBANA para ser aplicado en todo su territorio, el Cantón 8º de la Provincia de San José, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana N.º.4240 del 15 de Noviembre de 1968, con especial referencia a sus ARTÍCULOS 15, 16, 17, 19, 20, 21, 24, y 25; y en acatamiento a lo establecido en el ARTÍCULO 169 de la Constitución Política.

Complementa a este Reglamento un Plano de Zonificación y un plano de Colectores, sin perjuicio de las facultades que la ley otorga al Ministerio de Salud.

##### ***ARTÍCULO 2: OBJETIVOS***

Este reglamento tiene por objeto regular las obras de infraestructura y servicios básicos que se hagan, previendo el aumento de población estimado, por parte de las instituciones autónomas y por parte de la propia municipalidad.

### **CAPÍTULO II**

#### **CONTENIDO**

##### ***ARTÍCULO 3: AGUAS INDUSTRIALES***

Red de colectores de aguas industriales.

Ampliando a lo establecido en el ARTÍCULO 38, inciso 3, del Reglamento de Zonificación (subzona Ipís 3), la Municipalidad gestionará, y en su caso hará una red independiente de colectores de aguas servidas industriales para la zona industrial CALLE BLANCOS, para la zona industrial IPÍS, y para la zona industrial CENTRO, conjuntamente con una planta de tratamiento de aguas servidas industriales para cada una de las redes independientes.

El efluente descargará a la red pluvial, con su correspondiente monitoreo, control e informe, y en ningún caso a la red de aguas servidas domiciliarias.

Para las microzonas industriales restantes, bastará el tratamiento que se haga en la industria propiamente, pero sobre el efluente que descargará a la red pluvial, se hará para cada industria el correspondiente monitoreo, control e informe. El control incluye la indicación de las medidas correctoras y la verificación de que la corrección se efectuó.

Las industrias usuarias del sistema separarán estrictamente las aguas servidas industriales, que provienen del proceso industrial mismo, de las aguas servidas domiciliarias que provienen de los servicios sanitarios, baños y cocinas. El agua servida industrial tendrá en cada local o industria un tratamiento primario (el que indique el Ministerio de Salud), y el efluente de dicho proceso un tratamiento secundario antes de descargar a la red de aguas servidas industriales, será periódicamente controlado por la Municipalidad, pudiendo ésta contar con el apoyo del Ministerio de Salud.

## **ARTÍCULO 4: RELLENOS SANITARIOS**

Disposición Final de Desechos Sólidos Urbanos (Basura).

### **A) Relleno Sanitario**

Como uso condicional se consigna específicamente "Relleno sanitario Municipal" en las zonas Suburbana, Cautela Urbana, Residencial Baja Densidad y Residencial Media Densidad.

El propósito de indicarlo es ante imposibilidad de disponer la basura fuera del cantón, (suponiendo que fracasen todas las iniciativas nacionales e intermunicipales al respecto), eventualmente Goicoechea tendrá que disponer la basura que genera en algún lugar dentro de los límites del Cantón

El relleno sanitario deberá ser diseñado con la mejor técnica al alcance de Costa Rica (que en caso de duda dirimirá finalmente el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos), aprobado por la Municipalidad y por el I.N.V.U. como uso condicional que es, y además por el Ministerio de Salud y por la Comisión inter-institucional de Estudios de Impacto Ambiental.

En el análisis de localización del relleno deberá considerarse opciones de ubicación en un orden preferencial de acuerdo a la densidad de población esperada, a la economía del transporte del vehículo recolector (centralidad), y a la facilidad de disponer de los efluentes ya tratados a un cause natural. También en dicho análisis y estudio deberán considerarse las opciones frente a otras soluciones técnicas del problema de disposición final de los desechos, como son las plantas industriales de tratamiento, el reciclaje parcial o total, o soluciones hoy día inéditas. (Sigue siendo una buena opción el acopiarlos, compactarlos, congelarlos, y enviarlos muy lejos, pero estamos analizando en el supuesto que esto fracase).

Deberán, simultáneamente al diseño y la aprobación del diseño mismo, indicarse :

- a) Las prácticas cautelatorias para impedir la proliferación de VECTORES (roedores, insectos, zopilotes) y un sistema de monitoreo de las mismas al cual la Municipalidad se obliga a realizar periódicamente.
- b) Las medidas de mejoramiento y control del vehículo recolector dirigidas a impedir que ocurran desbordes o regueros del contenido en el trayecto.
- c) Las medidas de control de la carretera que conduce al relleno si es ruta nacional, y de control y mejoramiento si es ruta municipal (local o cantonal).
- d) Las medidas de monitoreo y control de contaminación de los cursos de agua, a los cuales descarga el efluente del relleno, ya tratado.

Cuando el o los rellenos sanitarios estén operando, estos controles y registros deberán quedar impresos en un informe anual que entregará el Alcalde Municipal al Concejo, y que quedará consignado en las actas.

### **B) Clasificación y Reciclaje**

La recolección de basura se hará bajo la clasificación de seis apartados, en bolsas separadas y diferenciadas, a saber:

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| 1- Plásticos                               | en bolsas de plástico transparentes |
| 2- Papel                                   | en bolsas de papel o de plástico    |
| 3- Vidrios                                 | en bolsas de papel o caja de cartón |
| 4- Latas o desechos de productos enlatados | en bolsas plásticas                 |
| 5- Productos orgánicos biodegradables      | en bolsas de plástico transparente  |
| 6- El resto de desechos                    | en bolsas plásticas                 |

Podrán usarse en lugar de bolsas de papel, otro continente que sea biodegradable. La basura que no esté empacada según esta clasificación no será recolectada. Las bolsas de basura han de depositarse en un lugar accesible al empleado recolector, y a salvo del ataque de los perros (ataque a la basura y ataque al empleado recolector).

Una vez al año la Municipalidad hará la recolección de desechos de volumen mayor (colchones, muebles, llantas, artefactos, baterías de carro, etc.), conocidos como basura no tradicional. No se incluyen desechos industriales de más de un metro cúbico.

- Cambios. Los cambios en estas disposiciones de clasificación, que la práctica irá aconsejando, por ser de regulación general los hará la Municipalidad por simple Acuerdo Municipal, pero dando de alguna forma la oportunidad a la comunidad de manifestarse.

- Reciclaje. El reciclaje de desechos lo harán empresas o personas físicas que se inscriban en la Municipalidad como "receptoras de material reciclable", y serán objeto de los controles ordinarios de la Municipalidad, amén de los que este reglamento establece para las zonas industriales, sin perjuicio de los controles de otros organismos que regulen sobre la materia. El reciclaje de desechos corresponde a un uso industrial.

- Desechos biodegradables. La disposición final de los desechos biodegradables se hará en el relleno sanitarios municipal o en plantas de tratamiento construidas al efecto (que pueden producir "compost" o no). Puede realizarse en lugares específicos donde se autorizan rellenos sanitarios o en zonas industriales.

## **ARTÍCULO 5: PLANTAS DE TRATAMIENTO DE DESECHOS SÓLIDOS**

Las plantas de tratamiento de desechos son el equivalente a rellenos sanitarios transformados, comprimidos o confinados a una industria que procesa los desechos como materia prima y entrega un producto terminado, que a su vez ha de tener una disposición final; puede ubicarse en las zonas industriales Calle Blancos, Centro o Ipís y en las microzonas Arboles y Purral, y en los lugares en que se autorice relleno sanitario; puede estar contigua a los rellenos o no; pueden ser construidas u operadas por personas físicas, empresas u organismos públicos.

Las plantas de tratamiento de desechos deberán estar construidas en forma tal que se confinen los efectos de olores y los efluentes (líquidos) deberán ser tratados y controlados en forma análoga a los de un relleno sanitario. Deberán proveer espacio para la acumulación de materia prima y del producto terminado, y espacio para la evolución de vehículos fuera de la vía pública. La disposición final del producto terminado deberá ser aprobada por la Municipalidad, autorización que deberá estar enmarcada en la normativa de este Plan Regulador. El producto terminado o final (escorias) es a la vez un desecho, y podrá depositarse en un relleno sanitario, pero aparte del resto, o usarse como material de relleno, previo examen de laboratorio.

El tratamiento : Las plantas de tratamiento podrán utilizar un sistema de trituración, químico, bio-químico o de incineración. Si hay tratamiento por incineración, éste debiera incluir (además de lo que se le exija por los entes que aprueban), un filtro adicional en disposición de "by pass", previendo un desperfecto ocasional del sistema de filtros propio.

## **ARTÍCULO 6: CENTROS DE ACOPIO DE RESIDUOS**

Se distinguen residuos reciclables y residuos orgánicos.

Los residuos reciclables pueden depositarse en centros de acopio especiales y permitidos en el reglamento de Zonificación, en un local cerrado, fuera de la vista, y al cual pueda ingresar el vehículo recolector que lleva los residuos a la planta de reciclaje. Son recintos urbanos, a nivel de barrio.

Los residuos orgánicos deberán depositarse en centros de acopio especiales , de mayor escala, y en un lugar que defina la Municipalidad para instalar un patio y centro de transferencia, de donde se transferirá la basura a su destino final, ya sea recicle, compost, relleno sanitario, o planta de tratamiento.

La ubicación de este centro de acopio mayor ha de ser objeto de un estudio de localización, y la aprobación de éste por parte de la Municipalidad deberá pasar previamente por una recomendación del MOPT en cuanto a los impactos viales, una recomendación de la Comisión Interinstitucional para Estudios de Impacto Ambiental, y una recomendación del INVU. Una vez reunidas estas recomendaciones, y con un criterio favorable mayoritariamente de la Municipalidad, se convocaría a una Audiencia Pública a todos los vecinos del cantón, para escuchar su parecer u observaciones. Posteriormente, la Municipalidad aprobaría formalmente la ubicación del centro de acopio, y los elementos conexos para su funcionamiento.

## **ARTÍCULO 7: RED SANITARIA Y PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS**

La red de colectores y subcolectores de aguas servidas domiciliarias de Goicoechea formarán parte del sistema de colectores y tratamiento de aguas servidas metropolitano del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA) conocido como PLAMAGAM.

La red local de colectores, conformada por las redes locales de las urbanizaciones, la red del cuadrante existente en Guadalupe y Calle Blancos y las redes locales que construya de oficio la Municipalidad, deberán descargar a los colectores o subcolectores mayores del sistema PLAMAGAM. Se establecerá al efecto la debida coordinación que constará en las actas municipales.

En el tanto que se hace efectiva la operación del sistema PLAMAGAM, la Municipalidad podrá construir colectores municipales que articulen la red final, y plantas de tratamiento de aguas servidas menores o parciales, con sistemas por gravedad, y cuyo efluente descargará en los causes naturales. Al igual que los efluentes de los rellenos sanitarios, los efluentes de estas plantas de tratamiento de aguas servidas domiciliarias serán monitoreados y controlados, y los correspondientes informes anuales se consignarán en las actas municipales.

En el plano de colectores están incluidos los proyectos de colectores mayores, y podrán ser diseñados y construidos por AyA o por la Municipalidad ; podrán ser descargados al colector existente o a una planta de tratamiento menor que se haga para tal efecto. No podrán ser descargadas sin tratamiento a los cauces naturales de agua. El tratamiento será el que indique la mejor técnica al alcance del país.

Podrán iniciarse los trabajos de colectores, subcolectores y plantas de tratamiento sólo si forman parte de un proyecto integral, técnicamente elaborado y fiscalizado por la Ingeniería Municipal, y aprobado por AyA y el Ministerio de Salud, y sólo si se cuenta con el contenido económico completo. El que elabore el proyecto deberá considerar la densidad de población a saturación deducida de la Zonificación del Plan Regulador del Cantón. (Y expresada en la Memoria Explicativa en el acápite de Población por Sectores)

También deberá considerar en el diseño, la afluencia de aguas servidas domiciliarias de los cantones vecinos que por razones de ingeniería ineludibles se tenga que dar, en cuyo caso se estimará el volumen a recibir de acuerdo a la densidad de población presunta.

Queda terminantemente prohibido a cualquier vecino o propietario del cantón inyectar aguas pluviales a la red de aguas servidas, o viceversa. Se consideran aguas servidas las aguas negras (con excretas), las aguas de cocina (con residuos de alimentos), y las aguas jabonosas (pilas y baños). Para hacer cumplir esta disposición la Municipalidad podrá solicitar el apoyo del Ministerio de Salud y de la Fuerza Pública.

Donde hay colector de aguas negras, no irá tanque séptico, salvo que por razones de niveles u otras razones sea conveniente y factible hacerlo, todo a juicio de la Municipalidad.

## **ARTÍCULO 8: PROYECTO DEL CAÑÓN DEL RÍO TORRES**

### **Rescate del Río Torres**

El área del cañón del Río Torres está parcialmente incorporada a la zona de Cautela Urbana, ARTÍCULO 9 de este Reglamento. No obstante lo anterior se establece en este inciso un régimen de control adicional para todo el cañón en los primeros 50 metros medidos a partir de la ribera promedio del Río, incluso sobre las edificaciones existentes y los terrenos de las zonas colindantes.

El propósito de esta regulación es cautelar la naturaleza y evitar que en esta área se construyan o se hagan instalaciones de alto costo que harían imposible una eventual adquisición de terrenos o que se cumplan los propósitos paisajísticos del proyecto. El objetivo final es lograr un parque lineal de recreación pasiva, integrando ambos márgenes del río en una acción concertada y mutuamente apoyada entre los municipios que comparten la jurisdicción sobre los terrenos que forman el cañón del Río Torres.

Sobre el área de los 50 metros objeto de esta especial regulación no habrán usos permitidos: todos los usos permitidos en la regulación por zona aquí serán condicionales, además de los ya consignados como condicionales por zona. Los criterios para aprobar un uso condicional serán los de no encarecer posibles adquisiciones y el permitir a futuro, el apreciar desde la distancia la belleza y el carácter del cañón.

La Municipalidad de Goicoechea hará un anteproyecto o diseño de sitio preliminar a escala 1:1000 de la parte que le corresponde como mínimo, en un plazo no mayor de 4 años a partir de la fecha de vigencia de este Reglamento, y lo presentará a las Municipalidades de San José, Montes de Oca y La Unión, a efectos de llegar a un nivel de coordinación y cooperación, o de discusión para la toma de decisiones adecuado y apoyado en información básica cierta y confiable.

Esta información básica consistirá por lo menos en:

- 1- Mosaico de propiedades en toda la zona escala 1:1000.
- 2- Avalúo de las propiedades (estimado, sobre lo desarrollable).
- 3- Cálculo de caudales y avenidas máximas en un periodo de 50 años.
- 4- Inventario de las descargas de aguas servidas y pluviales al río.
- 1- Curvas de nivel a cada metro, mas identificación de árboles (indicados) y otros elementos a destacar.
- 6- Diseño de sitio (vías o senderos, desfogues, áreas de uso, edificaciones).
- 7- Áreas a adquirir.
- 8- Áreas a desarrollar en pavimentos, jardines y otros.
- 9- Presupuesto preliminar.
- 10- Inventario de proyectos que afectan al parque (públicos y privados)
- 11- Propuesta del sistema de mantenimiento y mejoramiento (planes de PLANAGAM, del ICE, del Simón Bolívar, etc.)
- 12- Propuesta del sistema de cuidado y seguridad ciudadana.

### **CAPÍTULO III**

#### **DISPOSICIONES FINALES**

##### **ARTÍCULO 9: SANCIONES**

La contravención a las normas del presente reglamento se sancionará de la siguiente manera:

- a) La instalación de actividades en edificios ya existentes que implican un uso que no concuerda con la regulación indicada o las indicaciones técnicas contenidas en este Reglamento, se sancionará con la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra.
- b) La Municipalidad en consulta con la Dirección de Urbanismo del INVU llevará a cabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a la regulación indicada, a los requisitos en ella incluidos, y a la indicaciones técnicas contenidas en este reglamento, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.
- c) Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas en la leyes correspondientes. Serán acreedores a dichas sanciones tanto los infractores como los funcionarios responsables del cumplimiento de este Reglamento que consientan en la violación del mismo.

##### **ARTÍCULO 10.- VIGENCIA**

Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial. Queda derogada toda disposición municipal que se oponga a sus normas.

Goicoechea, \_\_\_\_\_, 2000.

\_\_\_\_\_  
ALCALDE MUNICIPAL.

# REGLAMENTO V

## REGLAMENTO DE RENOVACION URBANA

### CAPÍTULO I

#### ESTABLECIMIENTO DEL REGLAMENTO Y OBJETIVOS

##### **ARTÍCULO 1 : ESTABLECIMIENTO DEL REGLAMENTO**

La Municipalidad de Goicoechea, reconociendo la necesidad de reglamentar el uso de los terrenos y edificios en su jurisdicción, y en la perspectiva de renovar la ciudad, DICTA el presente Reglamento de Renovación Urbana para ser aplicado en todo su territorio, el Cantón 8º de la Provincia de San José, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana N°.4240 del 15 de Noviembre de 1968, con especial referencia a sus ARTÍCULOS 15, 16, 17, 19, 20, 21, 24, y 25; y en acatamiento a lo establecido en el ARTÍCULO 169 de la Constitución Política.

Complementa a este Reglamento un Plano de Zonificación de todo el Cantón, donde se demarcan las zonas que en este Reglamento se regulan, así como todas las normas que no se le opongan, ya sean de esta Municipalidad o normas generales de aplicación para todo el país, sin perjuicio de las facultades que la ley otorga al Ministerio de Salud.

##### **ARTÍCULO 2: OBJETIVOS**

Este reglamento tiene por objeto establecer el mecanismo y los plazos con el cual se harán las renovaciones urbanas propuestas en el Plan Regulador y que implican una restricción al uso de los terrenos afectados.

### CAPÍTULO II

#### CONTENIDO

##### **ARTÍCULO 3: ZONA O ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA**

Las áreas de Renovación Urbana están reguladas en lo que respecta a zonificación en el Reglamento de Zonificación, y descritos sus objetivos en la Memoria Explicativa del Plan Regulador.

Las áreas son diez:

- 1- Cruce ferroviario en Ruta 100
- 2- Entronque del Metro con el Ferrocarril en la ruta 108.
- 3- Cruce en el Centro Comercial de Guadalupe a Calle Blancos.
- 4- Conjunto Pilar Jiménez-América Central.
- 5- Parque Longitudinal Central (calle 2)
- 6- El Centro (el entorno de la Plaza y de la Iglesia)
- 7- El Cruce a Moravia.
- 8- El Alto (configuración de un centro o nodo)
- 9- Zetillal (núcleo de fomento)
- 10- El Boulevard Rivera

Están identificadas en el Plano de Zonificación como ZRU, y nominadas en el texto como ARU con subíndice del 1 al 10.

## **ARTÍCULO 4: REGULACIÓN COMO ZONA DE USO**

Se transcribe lo indicado en el Reglamento de Zonificación.

## **ARTÍCULO 35: ZONA O ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA (ARU)**

Se ubican en San Francisco (son 3), en el sector central de Guadalupe (son 4), en el cruce a Moravia (una), en el Alto (una), y en Ipís (una). Están demarcados en el plano de zonificación bajo las siglas ARU con un subíndice. (En total son 10).

### **1.- Propósito:**

El propósito de estas áreas es renovar y mejorar sectores de la ciudad que se encuentran en deterioro, dirigir la ubicación de usos a fin de estructurar funcionalmente el sector, cautelar áreas para impedir su uso por razones de seguridad, o cautelarlas para posibilitar proyectos urbanos de infraestructura, de facilidades comunales, de áreas verdes, o edificios de usos específicos.

### **2.- Plan Maestro:**

Al efecto, la Municipalidad hará un plan maestro de desarrollo de cada una de estas zonas en el plazo de 6 años. Dicho plan deberá contener a lo menos, un diseño de sitio, una asignación de usos, una estimación de población residente y flotante, un estudio del impacto o efecto urbano, y un estudio de factibilidad técnico-económico preliminar.

Deberá la Municipalidad exponerlo a la comunidad en una Audiencia Pública a fin de recibir observaciones, antes de proseguir al desarrollo de planos constructivos, los cuales se harán por contrato o por gestión directa. La audiencia deberá sufrir un proceso igual al que señala el ARTÍCULO 17 de la ley 4240 para implantar un Plan Regulador.

Las construcciones en estas áreas se harán bajo los lineamientos arquitectónicos que determine la Municipalidad.

### **3.- Compras y Acuerdos:**

Los terrenos en esta zona comprendidos son indistintamente de propiedad privada o pública y los usos que en ella se autoricen ya renovada serán indistintamente de uso privado o público. La Municipalidad gestionará con los propietarios el que ellos realicen las inversiones para construir los edificios con los destinos indicados en el Plan Maestro y bajo los lineamientos municipales, o bien negociará la compra de los mismos para desarrollar la zona directamente.

### **4.- Usos y Requisitos Durante el Período de Gestión:**

Mientras no se realice y apruebe el Plan Maestro, el uso permitido en esta Zona de Renovación Urbana será el de estacionamiento en explanada y la vivienda hasta en dos pisos. El uso condicional serán los usos permitidos y condicionales de las zonas aledañas. Los requisitos que se autoricen serán condicionales. El criterio para condicionar un uso será el que más lo aproxime al propósito de la renovación. Las viviendas existentes podrán repararse y remodelarse.

### **5.- Plazos:**

De no darse la renovación en un periodo de 9 años a partir de la publicación de este Reglamento, la Municipalidad deberá darle usos permitidos, condicionales y requisitos de una zona, reformulando y actualizando este Reglamento para lo cual tendrá un año de plazo más. De no darse esto en ese lapso, esta zona pasará a ser zona de Comercio General.

## **ARTÍCULO 5: DESCRIPCIÓN (de los proyectos de Renovación Urbana)**

En la Memoria Explicativa se da una descripción que se transcribe aquí, incorporándose la norma lo atinente a cautela de usos y áreas necesarias y la obligación de aprobar sólo aquellos que se aproximen al propósito.

## LA RENOVACIÓN URBANA

Este último subcapítulo o acápite de lo que comprende el Plan Regulador es el más ambicioso, y hacer lo que aquí se propone requiere el máximo esfuerzo técnico y económico. Se señala lo que hay que hacer ; cuándo es algo imposible de asegurar (porque nos movemos en el ámbito del "urbanismo sin plata"). Sin embargo, lo que sí se puede hacer ahora es cautelar las áreas de renovación urbana para que en ellas no se hagan obras fuera del propósito de una magnitud tal que después sea imposible modificarlas. En la jerga técnica del urbanismo se habla de edificios o núcleos "duros", que son aquellos que en una remodelación urbana, aún la más audaz, hay que respetar y adaptarse a lo existente en el diseño. Y desde luego, permitir y más aún, fomentar, que se hagan (por parte de los inversionistas privados), aquellos que sí corresponde, bajo los lineamientos específicos de un diseño pormenorizado del área urbana a remodelar o renovar.

Esto implica de hecho un congelamiento de los usos permitidos; en el reglamento está establecido que todos los usos en las áreas de renovación urbana son condicionales. Esta medida regulatoria no puede ser indefinida, y por eso se dan plazos. Cinco años para que la Municipalidad realice los anteproyectos, y nueve años de plazo para que la remodelación esté hecha. Si no se cumplen estos plazos, hay que reformular la norma, y permitir lo que entonces se establezca (posiblemente comercios y residencias sin lineamientos arquitectónicos, como en el resto de las zonas). Las edificaciones realizadas durante este período de gestión y aprobadas bajo los lineamientos de renovación mantendrán su uso y estabilidad aunque la zona sufra modificaciones.

Hay diez áreas de Renovación Urbana establecidas y demarcadas en el Plano de Zonificación bajo las siglas ARU, con subíndices del 1 al 10. Hay una más, específica, la zona de Renovación Urbana de San Gerardo-Independencia (RUIND), pero está normada como el resto de las zonas, sin plazos. Esta última es una auténtica zona de renovación ; las otras (ARU) son mezcla de renovación y remodelación, conceptos precisados en las definiciones del Reglamento de Zonificación.

### ARU 1 PASO A DOS NIVELES DEL FERROCARRIL

Se piensa que algún día se impondrá el pre-metro o ferrocarril metropolitano. Se cuenta ya con algo valioso : el derecho de vía en áreas urbanas densamente pobladas. En Goicoechea hay un pequeño tramo de éste (1400 metros) en el distrito de San Francisco, en el cual se da también el principal problema urbano de ese proyecto, los pasos a nivel, concretamente en el cruce con la ruta 100. Un ferrocarril-metro con pasos a nivel es impensable, por peligrosos y obstructores del tránsito vehicular.

Hay dos puentes sobre la carretera Braulio Carrillo, Colima que son determinantes en relación al diseño geométrico, uno para el ferrocarril y el otro para carretera o ruta 100, ambos a casi el mismo nivel, y la intersección se encuentra a 160 metros de estos puentes. No podemos modificar el trazo de ninguno de los dos; no cabe más que modificar las rasantes para lograr un paso a dos niveles. Seis metros es la diferencia de nivel que hay que lograr. El ferrocarril es el más obligado por gradientes, y la solución la calle pasa por debajo es la más desfavorable por costos y engorro. Ambas son posibles y la que se seleccione se hará en función de un balance de costo beneficio que escapa al alcance de este plan.

Se ha escogido por el momento la más desfavorable, con un criterio conservador a los efectos de la cautela urbana, que es la obligación de todo Plan Regulador. Se afectarían 550 metros de carretera desde el puente hacia el Este, en que habría que modificar la rasante de la carretera, dejándola prácticamente horizontal entre el puente sobre la Braulio y el paso a dos niveles, permitiendo la salida de las aguas (el ferrocarril tal vez habría que levantarlo 40 cm.). La gradiente de la calle quedaría alrededor del 5.4 %.

La afectación principal es sobre el acceso a las propiedades en ese tramo, que incluye al acceso a Panelex, problema que debe solucionar y costear el propio proyecto. Los nuevos proyectos que se hagan dando a este tramo deben respetar el nivel presunto de la rasante, y es por esa razón que se ha creído necesario declararla como Area de Renovación Urbana.

Si se abandona la idea de desarrollar el ferrocarril, o se escoge la alternativa el ferrocarril pasa por debajo (para lo cual habría que construir espuelas al nivel de entrega actual a ambos lados, ampliando el derecho de vía), entonces cabe levantar la restricción, modificando el Reglamento, y el uso permitido será el industrial.

Esta Area de Renovación Urbana es un caso típico de rediseño por adaptación a la infraestructura necesaria, contenida dentro de los propósitos de estas zonas.

## **ARU-2 ENTRONQUE DEL METRO**

Se ha planteado un metro, o tren subterráneo, desde Coronado hasta la estación actual del Atlántico, frente al Parque Nacional de San José. Tendría alrededor de 10 Km de desarrollo y serviría tal vez a medio millón de habitantes. Expresamos esto en tiempo condicional porque hay que hacer estudios de mercado y técnico- económicos que afirmen la factibilidad del proyecto, que rebasan a este Plan Regulador. Esta propuesta se detallará como proyecto específico. Suponiendo que los estudios fueran positivos, se plantea la siguiente manera de enfocarlo:

- 1- El metro se enlazará con el Pre- Metro del Gam, que unirá a Cartago, San José, Heredia, Alajuela, y tal vez Santa Ana-Escazú.
- 2- El punto de entronque entre Metro y Pre-Metro será en San Francisco de Goicoechea, en la zona denominada ARU-2.
- 3- El Metro discurrirá por debajo de la ruta troncal de Goicoechea (la Avenida Central y ruta 218) hasta la zona Industrial de Ipís y luego a Coronado.
- 4- El tipo de máquina deberá ser capaz de subir gradientes de hasta el 6 %

Con la oportunidad de este Plan Regulador hay que cautelar el área del entronque, a fin de evitar que sea invadida por edificios caros o duros. En el área de entronque se desprendería el Metro del derecho de vía actual (ruta 108) y haría un semicírculo para entroncar bien al ferrocarril. Este espacio ha de ser adquirido y convertido en parque ; de esta manera, se cautela. Sin embargo, los edificios circundantes han de considerar la presencia de este parque, y luego de una estación del Metro. Por eso se le asigna la categoría de Area de Renovación Urbana, en que todos los usos y requisitos ser n condicionales.

Como área de renovación urbana que es, tiene cinco años de plazo para definir el proyecto en detalle, y cuatro años más para realizarlo. Si no se cumplen estos plazos, hay que liberarlo, mediante una reforma al Reglamento de Zonificación.

## **ARU-3 CRUCE EN EL CENTRO COMERCIAL DE GUADALUPE**

El congestionamiento que se produce en la esquina del Centro Comercial de Guadalupe es uno de los problemas viales más antiguos de Goicoechea, anterior al Centro Comercial mismo.

La propuesta vial de este Plan Regulador considera una vía transversal importante desde Santa Teresita hasta Tibás, rompiendo ese tapón y cruzando la quebrada Barreal; forma parte de la red propuesta que tiende a favorecer el flujo Sureste-Noroeste.

El uso prevaleciente en esa zona es prácticamente Comercial - Residencial-Industrial, y se quiere cambiar a Comercio General. Las construcciones en general son vetustas y todo ese ambiente debería renovarse. Las nuevas vías y el cambio de uso hace que lo indicado sea declarar todo el entorno como Area de Renovación Urbana, y se ha nominado ARU-3.

En el Plan Maestro que hay que hacer para ARU-3 se sugiere indicar Uso Comercial, definir un parcelamiento, fijar altura mínima, retiros, y prever edificios y plazoletas mínimas, que son interesantes arquitectónicamente. Al romper las construcciones y los lotes al interior de la manzana, se bajan los costos de la tierra para adquirirla (expropiación), pero al hacer la vía nueva, se les da enorme valor, lo cual amerita buenas construcciones, y significará un notable incremento de los ingresos por el impuesto de bienes raíces. Los propietarios imaginativos de esos terrenos que van a ser destrozados podrían hasta regalar la tierra si se hace la obra, dado el valor que ésta le dará a su remanente. Como el Plan Maestro definirá un reparcelamiento, aquí se impone por parte de la Municipalidad un trabajo de promoción con los propietarios para que se consoliden en empresas desarrolladoras y constructoras, por bloques, y que la Municipalidad busque para ellos, e influya, en los créditos bancarios correspondientes, pudiendo servir de aval.

Una maqueta de esta ARU-3 debería exhibirse en la bomba de gasolina de la esquina del cruce.

El uso permitido durante el período de gestión del proyecto sería estacionamiento en explanada, espacio para ferias, para circo o para juegos o deportes que no requieren obra alguna.

#### **ARU-4 CONJUNTO PILAR JIMENEZ-AMERICA CENTRAL**

Esta es un área céntrica de gran valor. Por su preciada ubicación, funge como un hito terminal de lo que denominamos La Cruz Verde, al proponer las áreas verdes, o sea, delimita al área central de Guadalupe. Esta área es atravesada por una de las propuestas viales más importantes, que une la rotonda de Betania, en San Pedro, con Tibás. La afectación por esta vía, la remodelación interna que hay que hacer para readecuar la educación, la proximidad al acceso del Estadio y su importancia como hito hacen que este conjunto se aborde como un proyecto integral de desarrollo, y por eso se ha indicado como Área de Renovación Urbana en el Reglamento y Plano de Zonificación, y le corresponde la denominación ARU-4.

Además, se ha propuesto en esta área una ampliación del cuartel de bomberos, una salida exclusiva para el carro-bomba por la alameda actual, y la incorporación de un área para un retén de la Guardia Rural. Se recomienda que se conserven las residencias y su calle de acceso al Este de la unidad de bomberos (serían un núcleo duro).

Se recomienda también que la Municipalidad obtenga una asesoría de un experto en patrimonio histórico-arquitectónico sobre el edificio de la escuela Pilar Jiménez, edificio de una época de las primeras manifestaciones de la arquitectura en hormigón armado.

El uso del área verde existente debe ser claramente un parque, arbolado y hermoso (otro núcleo duro).

Durante el proceso de gestión el uso adecuado es el mismo que actualmente se da. El proyecto de remodelación educativa, que seguramente hará el Ministerio de Educación, deberá ser aprobado por la Municipalidad y el INVU, ya que son usos condicionales.

#### **ARU-5 PARQUE LONGITUDINAL CENTRAL**

Este es netamente un proyecto de dotación de área verde en el área central de Guadalupe, de las cuales es escaso. Como se explicó en "La Cruz Verde" se propone un parque de 30 o 32 metros de ancho, exactamente el ancho del lote del antiguo cine Guadalupe. Tendría cuatro cuadras de largo, desde el Parque Centenario hasta el conjunto educativo de ARU-4.

El tipo de parque lineal, o parque corredor, es muy apropiado porque embellece, da vida, da oportunidad al encuentro social, y NO ES PELIGROSO como lo son los parques profundos en que al centro se pueden formar nichos oscuros. La gente que circula (en realidad será una acera ancha y arbolada), de alguna manera vigila, lo mismo que los que trabajan en el comercio y las oficinas que darían al parque.

Al romper los edificios del costado Oeste del parque lineal, se formará inevitablemente una "costra horrible". Por eso, hay que dar indicaciones del tipo de construcción, en particular la fachada, de los edificios que allí se hagan, y al igual que en ARU-3, habrá que crear incentivos para que los propietarios afectados de esa margen desarrollen pronto. Como se crea un espacio importante, también los propietarios de la margen Este gozarán de ella, y también hay que incentivarlos a que demuelan y construyan edificios hermosos. Considerando lo anterior, se ha delimitado ARU-5 que comprende una faja de 130 metros de ancho, 80 metros al Oeste y 50 metros al Este del eje de la calle, por todo el largo del parque lineal.

A los edificios del margen Oeste se accederá a través del parque-acera (no se recomienda hacer otra calle), y del margen Este, lo normal. El Plan Maestro que se elabore para esta ARU-5 deberá indicar el diseño de la acera, tipo de pavimento, fuentes, estatuas, bustos, bancas, juego de matas, tipo de árboles, etc., como un boulevard o paseo, cuidando la iluminación y las sombras. Para las edificaciones de las márgenes deberá normar en forma análoga a la zona Comercio Central, fijando alturas máximas y mínimas, retiros en primer y segundo piso, arborización, etc. Se mantiene la calle existente sirviendo.

Durante el período de gestión, el uso asignado al área que se va a comprar o expropiar será de estacionamiento en explanada o similar, a fin de evitar un encarecimiento del proyecto que lo haga incosteable. Existiendo el parque, pero durante el período de construcción de los edificios de las márgenes, el mismo Plan Maestro deberá normar sobre el recubrimiento provisional de la "costra horrible", indicando pintura, tapias, antejardines, enredaderas, etc.

## **ARU-6 EL CENTRO**

Corresponde al perímetro que rodea a la Iglesia y al Parque Central. Es una faja perimetral de 40 metros de ancho. Al igual que cualquier otra zona, los límites de zona se ajustan a los límites de las propiedades dentro de una distancia de 100 metros, que aquí será siempre menor.

El centro mismo de Guadalupe presenta actualmente un paisaje urbano de deterioro, pobreza espiritual y material, y fealdad. En el diagnóstico se hizo un alegato en defensa de la belleza como una legítima búsqueda y potestad de la Municipalidad, haciendo énfasis del impacto en la formación estética de los niños. La Municipalidad tiene el derecho y la obligación de embellecer la ciudad.

Consecuentemente, se crea la zona Área de Renovación Urbana ARU-6 para lograr en el transcurso del tiempo un entorno mejor al centro mismo del cantón. Se hará un Plan Maestro que indicará alturas máximas y mínimas, retiros, transición entre las fachadas de los edificios, y elementos prácticos como salida y entrada de vehículos a los estacionamientos de los sótanos, etc., guardando, eso sí, el equilibrio en la escala que respete la presencia de la Iglesia. ARU-6 abarcará incluso a la misma Iglesia y al Parque. Se recomienda incorporar a la Iglesia un atrio y una torre-campanario, y eliminar las mallas de las canchas, o las canchas mismas existentes, pero el responsable del Plan Maestro tiene la libertad de proponer su diseño, o no proponerlo, e incluir o no una remodelación del parque. No podrán ir dentro del parque ni adosados a la iglesia rótulos comerciales.

En todo caso, como está normado en el Reglamento, todo Plan Maestro debe sufrir el mismo proceso que el plan Regulador, indicado en el artículo 17 de la ley de Planificación Urbana N° 4240. Vale decir, debe ser conocido y debatido por los ciudadanos en una Audiencia Pública, y finalmente aprobado por la Municipalidad.

Este proyecto es de regulación e incentivos, no de inversión. No cuesta dinero alguno a la Municipalidad, sólo el riesgo de algún aval que otorgue.

## **ARU-7 EL CRUCE A MORAVIA**

Hay que crear un hito en ese cruce, que marque un final al área central de Guadalupe, como se indica en la sección de áreas verdes (facilidades comunales) Ese hito, elemento que puede ser un obelisco, una fuente, una estatua o monumento, etc., debe ser complementado con un diseño arquitectónico de lo que le rodea, que le dé un límite a su ámbito. Ambito es el espacio alrededor del elemento hasta donde alcanza su influencia, estética, psicológica, visual. Aquí también está presente un problema de circulación vial. Hito, su entorno y el nudo vial son tres factores que se concentran en un área específica, y por eso se ha propuesto el Área de Renovación Urbana ARU-7.

El Plan Maestro correspondiente debe abordar y proponer una solución vial que se enmarque en la red vial propuesta en el Plan Regulador (que contempla reducir ese tránsito creando rutas alternas) La propuesta debe ser analizada por el MOPT, quien emitirá su criterio a la Municipalidad. Al respecto se recomienda gestionar con el MOPT que la potestad del mismo sobre esa carretera comience a partir del cruce a Moravia hacia el Este, renunciando a la misma en la sección central y Oeste de Goicoechea. Esta iniciativa podría llamarse "recalificación de vías nacionales y locales" y forma parte de los procesos de acercamiento y entendimiento entre las instituciones y la Municipalidad propuestos en la Memoria Explicativa, Capítulo IV, Las Limitaciones. En realidad, lo que se pretende es que la Municipalidad tome pleno control del futuro desarrollo de su centro, y no dependa del MOPT, a la vez que el MOPT se libere de esas preocupaciones y se ocupe de las rutas nacionales entre ciudades pero fuera de su casco.

El Plan Maestro indicará también tipo de usos y sus requisitos, y servicios básicos como iluminación, parada de buses y otros elementos conexos.

Los usos actualmente existentes en esta zona permanecerán iguales durante el período de gestión, salvo reparaciones menores o de mantenimiento.

## **ARU-8 EL ALTO**

En El Alto se pretende desarrollar un nodo urbano importante.

Hay que emplazar un colegio, una escuela, un kinder (además del Divino Pastor), guarderías infantiles, una clínica, el retén principal o comando de la Fuerza Pública, crear un parque convencional de por lo menos 7000 metros cuadrados, un mercado convencional, una terminal o central de buses, sucursales de oficinas municipales (para períodos de afluencia extraordinaria de contribuyentes, por ejemplo), bancos, correos, otras oficinas del gobierno

central (Hacienda), y complementariamente fomentar que allí se asienten institutos de educación terciaria, comercios de mayor variedad y especialización, y servicios en general para atender una población de 80 000 o más habitantes.

La idea de los nodos es que se reduzca la necesidad de viajar, ahorrando tiempo útil y valioso de los habitantes, se descongestionen las vías, se mejore la atención misma, y se desarrolle un espíritu de comunidad e identidad propio al darse la oportunidad de encuentros sociales, alrededor de los servicios y en espacios de encuentro social propiamente tal.

En la parte alta de El Alto se da la conjunción de varias vías propuestas importantes: la continuación de la intercantonal, la ruta alterna del Boulevard, la ruta alterna de Paso Hondo, y otras menores.

También ocurre que hay un área inundable y problemática en la conjunción (en un área reducida) de las quebradas Tanques y Mozotal, y el Río Purral. Se ha establecido al efecto una zona de Control Especial, que es muy severa en restricciones. Cuando se corrijan los problemas de inundaciones, que se pueden corregir, se liberará el control especial, y ello exija la idea de aprovechar esas áreas para edificios multifamiliares.

Hay también áreas de construcciones vetustas y en deterioro, y una proliferación indiscriminada de talleres y pequeñas industrias mezcladas con viviendas.

Nodo, vías nuevas, áreas inundable, multifamiliares y renovación urbana es un agrupamiento de problemas de diseño urbano focalizados en un área dada tal que no hay duda que todo ese sector ha de ser catalogado como Area de Renovación Urbana, y consecutivamente, realizar un Plan Maestro de ordenamiento y construcción de consideración. De esta manera se constituye la zona ARU-8, indicada en el Plano de Zonificación. Es uno de los proyectos ambiciosos de este Plan Regulador.

Mientras se gesta el proyecto, los usos que allí se autoricen serán comercios, servicios y residencias, como generalmente ahora se da, salvo en el área de Control Especial, en que no se dará permiso alguno.

#### **ARU-9 ZETILLAL**

El conjunto de urbanizaciones que existen alrededor de la industria Hilafiasa y la escuela Roberto Cantillano en un radio de 1 kilómetro constituye una población considerable, prácticamente una ciudad. Hubo un cierto planeamiento por parte del INVU, pero éste hoy día ha sido totalmente rebasado. El problema de esta área no es tanto la debilidad de las facilidades comunales, que se han ido instalando, sino principalmente en la debilidad del comercio y los servicios. Esto es consecuencia lógica del bajo poder adquisitivo de la población. Ahí debe estar el acento del quehacer urbanístico y municipal. Sabemos que este es el problema más difícil que los municipios enfrentan, porque no depende de decisiones u obras de atención municipal tradicional, sino de las fuerzas económicas subyacentes. La pobreza inhibe o inutiliza los proyectos de desarrollo.

El fomento de las actividades del sector terciario, (restaurantes, bombas de gasolina, educación terciaria, comercio especializado, etc.) debe estar presente constantemente en esta área.

Como ordenamiento físico, hay que rescatar el parque longitudinal propuesto inicialmente por el INVU, que está siendo invadido, usurpado. Este parque lineal une a dos nodos (o subnodos en este caso), el de la escuela Roberto Cantillano y el de la plaza al Oeste, con el colegio Salvador Umaña. Ambos deben ser enriquecidos, el del Oeste con una escuela y el del Este con una plaza o parque. Pueden tener y tendrán distinto carácter.

La propuesta concreta para el subnodo Este es "virar" la Iglesia, o sea que se entre por la otra punta, donde habrá un atrio y un parque, en el bajo. Alrededor de este parque se organizarán comercios, servicios y facilidades comunales. El área al norte, en ladera, presenta inmejorables oportunidades para que se haga visible y desde allí se aprecie el parque del bajo.

El pequeño bosque que ha desarrollado Hilafiasa hay que mantenerlo a toda costa.

En el centro de la mejor área se emplaza precisamente la industria textil Hilafiasa. Por eso se consigna como uso no conforme, aún cuando se le hace la misma salvedad que a las industrias enclavadas en la zona residencial de Calle Blancos (podrá remodelarse internamente siempre en el sentido de aminorar los efectos al exterior). Finalmente, con el transcurso del tiempo Hilafiasa tendrá que emigrar, ojalá a la zona industrial de Ipís, aldeaña.

Por la importancia demográfica y social de este conjunto, se le ha asignado como Area de Renovación Urbana, denominándola ARU-9.

El Plan Maestro que aquí se haga ha de tomar en cuenta las consideraciones anteriores y desarrollar en detalle las líneas de fomento y los usos propuestos. La carretera principal seguirá siendo regulada por el MOPT. Durante el período de gestión, los usos en esta área serán condicionales, tal como lo indica el Reglamento de Zonificación.

### ARU-10 EL BOULEVARD RIVERA

Corresponde exactamente al área que desplaza dicho proyecto. Esta zona es precisamente para poder cautelar su uso y evitar que en ella se emplacen edificios caros que después hagan imposible el proyecto.

Como este proyecto atañe a Goicoechea y Moravia, será motivo de acuerdo el modus operandi con respecto a su implantación, pero se sugiere que sea el mismo: la Municipalidad de Moravia convocaría a su ciudadanía a una Audiencia pública para conocer del proyecto.

El Boulevard ocupa una franja de 50 metros de ancho desde la ruta a Moravia hasta la calle Chile Perro, donde se bifurca en dos ramas. En la primera parte va el cause revestido de la quebrada, de 6 m de ancho, al centro; adyacente, a ambos lados un área enzacatada de 11 metros de ancho ; luego a ambos lados también dos calles de 11 metros de derecho de vía y calzada de 6 metros, una en un sentido y la otra en el otro sentido, con sus aceras. De la bifurcación hacia abajo, se suprimen las pistas y se amplía el área verde.

Para los efectos de ubicación, se da el derrotero del eje del boulevard, que sería por donde iría el cauce rectificad. A partir del eje se miden 25 m a cada lado, lo que nos da la faja que ocupa el proyecto. A partir de cierto punto (P3), se abre en las dos ramas, una al Sur de sólo cause y parque, y una al Norte de sólo carretera (la calle Chile Perro).

El diseño del trazo del eje del cause rectificad es el que se indica en la Tabla I, partiendo del punto Po, punto de origen, ubicado en el centro del puente de la calle 19 sobre la quebrada Barreal (Coordenadas JICA 531250-215440). El último tramo de la carretera (P4`-Pchp) debe empatar con la calle Chile Perro rectificad.

**TABLA I.- DERROTERO DEL CANAL Y LA CARRETERA**

TRAZO (del canal)	RUMBO	DISTANCIA	ANGULO	RADIO	RECTA	ARCO
Po-P1	S 66° W	640	40° en P1	300	535	209
P1-P2	N 74° W	286	25° en P2	300	124	131
P2-P3	S 81° W	284	28° en P3	300	138	147
P3-P4	N 71° W	893	52° en P4	315	676	286
P4-P5	S 57° W	498	25° en P5	293	274	128
P5-P6	S 82° W	385	-	-	370	-
(de la carretera)						
P3-P4`	N 71° W	825	23° en P4`	345	676	138
P4`-Pchp	S 86° W	430	-	-	370	-

La rasante del fondo de la quebrada parte a 2 metros más abajo del nivel del fondo de la quebrada bajo el punto Po. Se fija este nivel en 100, que está aproximadamente a 1200 metros sobre el nivel del mar. La rasante se calcula referida a las curvas de nivel de los planos JICA Moravia y Torres escala 1 : 10.000 , y se expresa en la Tabla II.

**TABLA II.- RASANTE DEL FONDO DEL CANAL  
(más longitud acumulada)**

PUNTO	DIST. (m)	DISTANCIA ACUMULADA (m)	COTA ANT. (m)	CAIDA PUNTO (m)	COTA (m)	GRAD ANT. (%)	GRAD POST (%)
(del canal)							
Po	0	0	105.0	5.0	100.0	3.0	1.5
P220	220	220	100.0	3.3	96.7	1.5	2.1
Pc1	315	535	96.7	6.7	90.0	2.1	1.9
Pt1	209	794	90.0	4.0	86.0	1.9	1.6
Pc2	124	868	86.0	2.0	84.0	1.6	1.5
Pt2	131	999	84.0	2.0	82.0	1.5	1.5

Pc3	138	1137	82.0	2.0	80.0	1.5	2.0
Pt3	147	1284	80.0	3.0	77.0	2.0	3.6
Pc4	676	1960	77.0	24.0	53.0	3.6	1.7
Pt4	286	2246	53.0	5.0	48.0	1.7	1.3
Pc5	274	2520	48.0	3.5	44.5	1.3	1.2
Pt5	128	2648	44.5	1.5	43.0	1.2	0.9
P6	320	2968	43.0	3.0	40.0*	0.9	-
<i>(de la carretera)</i>							
P3	147	1284					
Pc4`	676	1960					
Pt4^	138	2098					
PChP	370	2468					

\* Nota : Se asume el nivel del fondo del cauce bajo la carretera Braulio Carrillo bajo el puente en 1140 metros sobre el nivel del mar, que será el nivel obligado de llegada en el punto 6, final del canal.

Con esta indicación de trazo del eje y la rasante, es posible amojonar en el terreno la propuesta.

## CAPÍTULO III

### DISPOSICIONES FINALES

#### **ARTÍCULO 6: SANCIONES**

La contravención a las normas del presente reglamento se sancionará de la siguiente manera:

- a) La instalación de actividades en edificios ya existentes que implican un uso que no concuerda con la zonificación y el propósito indicados, se sancionará con la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra.
- b) La Municipalidad en consulta con la Dirección de Urbanismo llevará a cabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación y el propósito indicados o a los requisitos en ella incluidos, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.
- c) Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas en la leyes correspondientes. Serán acreedores a dichas sanciones tanto los infractores como los funcionarios responsables del cumplimiento de este Reglamento que consientan en la violación del mismo.

#### **ARTÍCULO 7: VIGENCIA**

Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial. Queda derogada toda disposición municipal que se oponga a sus normas.

Goicoechea, \_\_\_\_\_, 2000.

\_\_\_\_\_  
ALCALDE MUNICIPAL.

## REGLAMENTO VI

### REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS

#### CAPÍTULO I

##### ESTABLECIMIENTO DEL REGLAMENTO Y OBJETIVOS

###### **ARTÍCULO 1: ESTABLECIMIENTO DEL REGLAMENTO**

La Municipalidad de Goicoechea, reconociendo la necesidad de reglamentar el uso de los terrenos y edificios en su jurisdicción, DICTA el presente reglamento de construcciones, urbanizaciones y fraccionamientos, para ser aplicado en todo su territorio, el Cantón 8º de la Provincia de San José, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana N°.4240 del 15 de Noviembre de 1968, con especial referencia a sus ARTÍCULOS 15, 16, 17, 19, 20, 21, 24, y 25; y en acatamiento a lo establecido en el ARTÍCULO 169 de la Constitución Política.

Complementa a este Reglamento un Plano de Zonificación de todo el Cantón, donde se demarcan las zonas que en este Reglamento se regulan, así como todas las normas que no se le opongan, ya sean de esta Municipalidad o normas generales de aplicación para todo el país, sin perjuicio de las facultades que la ley otorga al Ministerio de Salud.

###### **ARTÍCULO 2: OBJETIVOS**

El objeto de este Reglamento es complementar al Reglamento General de Fraccionamientos y Urbanizaciones y al Reglamento de Construcciones (General) en lo atinente a necesidades de regular para conformar mejor la ciudad, en aspectos que el Plan Regulador considera importantes y que los Reglamentos Generales no cubren.

#### CAPÍTULO II

##### INTEGRACION AL REGLAMENTO DE ZONIFICACION

###### **ARTÍCULO 3: FRACIONAMIENTOS**

###### **3.1.- Impacto Ambiental**

La autorización de segregar lotes queda supeditada a la conveniencia de desarrollar Áreas para fines urbanos, de acuerdo a las densidades y tamaños de lote indicados en el reglamento de Zonificación, a la capacidad de conducción de aguas servidas y aguas pluviales existentes, y a la capacidad de afrontar un incremento de uso de las vías públicas y del transporte público. La evaluación de dicha capacidad la hará el proponente de fraccionamientos, y la aprobará la Ingeniería Municipal, previa una consulta a la Comisión Interinstitucional de Estudios de Impacto Ambiental.

###### **3.2.- Completar la vía**

No se otorgará el visado de plano de fraccionamientos para los efectos de inscripción en el Registro Público (se entiende que visado es una autorización, una aprobación expresa que indica que un dado plano de finca a catastrar está bien en todo sentido, lo cual lo asegura la Ingeniería Municipal, y se hace responsable de las consecuencias del acto) si no se han satisfecho totalmente las exigencias de completar la media calle, que indica el Reglamento General y los Reglamentos de este Plan Regulador, más las refacciones y completamientos conexos que indique la Municipalidad.

Son parte ineludible de estas mejoras en la vía el que el trazado, gaveta, base. sub-base, rasante y conducción de aguas pluviales de la calle ha de ser completa para todo el ancho de la vía. Solo se aceptará la "media calle" en la carpeta asfáltica, pudiendo negociar la municipalidad el completarla, a cambio de impuestos de construcción

o de impuesto de bienes inmuebles a los lotes a segregar, y pudiendo la Municipalidad también cargar el importe a los lotes de enfrente favorecidos bajo el concepto de valorización de mejoras. Se exceptúan de esta obligación los fraccionamientos con propósitos agropecuarios (Art.4, Inc.2, Regl.I y Art.15, Inc.2, Regl.II).

#### **ARTÍCULO 4: URBANIZACIONES**

##### **4.1.- Anteproyectos Municipales**

La Municipalidad montará a futuro una oficina de anteproyectos de urbanizaciones, debidamente equipada y financiada. Podrá hacer los anteproyectos de urbanizaciones que considere conveniente, e intentará, en el transcurso del tiempo, cubrir todo el territorio urbanizable del cantón; a partir del anteproyecto, el urbanizador deberá hacer los Planos Constructivos correspondientes

Los condominios, en lo que son análogos a urbanizaciones, conllevan también la intervención Municipal en el diseño de sitio básico, pero en este caso, esta intervención se limitará a lo correspondiente a Estudios Preliminares, y a la aprobación.

En la zona de Renovación Urbana de San Gerardo e Independencia y en la zona Borde de Boulevard, toda el área se considerará análoga a urbanización.

#### **ARTÍCULO 5: CONSTRUCCIONES**

##### **5.1.- Construcciones en la Zona de Talleres**

En el Reglamento de Zonificación para la Zona de Talleres están indicados requisitos de construcción no cubiertos por el Reglamento general de Construcciones. Este Reglamento los hace suyos.

##### **5.2.- Retiros**

En el Reglamento de Zonificación están indicados retiros de edificación a distintos niveles o pisos para la Zona Comercio Central, y retiros especiales para verjas o tapias. Este Reglamento los hace suyos.

##### **5.3.- Verjas y Tapias**

En el Reglamento de Regulaciones Generales se indican tipos de Verjas y de Tapias, y para los usos públicos se dan indicaciones de construcción específicos para tapias. Este Reglamento asume como propias estas indicaciones.

##### **5.4.- Hoja de Cálculo Estructural**

Se incorpora a los requisitos municipales la exigencia de presentación de la memoria de cálculo, y en ella, una "Hoja de Requisitos de Análisis de Diseño", diseñada por la Comisión de Actualización del Código Sísmico, para todas las obras que la Ingeniería Municipal indique, e ineludiblemente para toda edificación de tres o más pisos, y de dos o más pisos en el distrito de Rancho Redondo, y para los acueductos, reservorios de agua, tanques elevados, y obras conexas que se hagan en ese distrito.

### **CAPÍTULO III**

#### **INTEGRACION AL REGLAMENTO GENERAL**

#### **ARTÍCULO 6: VALIDEZ DEL REGLAMENTO GENERAL**

Este Reglamento hace suyo e incorpora a la normativa que ha de regir para Goicoechea, al reglamento General de Construcciones y al Reglamento General de Fraccionamientos y Urbanizaciones, en todo aquello que no se oponga a las regulaciones específicas de este Reglamento, y de los otros Reglamentos del Plan Regulador.

## CAPÍTULO IV

### DISPOSICIONES FINALES

#### **ARTÍCULO 7: SANCIONES**

La contravención a las normas del presente reglamento se sancionará de la siguiente manera:

- a) La instalación de actividades en edificios ya existentes que implican un uso que no concuerda con la zonificación indicada Y CON LAS REGULACIONES DE CONSTRUCCIÓN, FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN en este Reglamento también indicadas, se sancionará con la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra.
- b) La Municipalidad en consulta con la Dirección de Urbanismo llevar a cabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación indicada o a los requisitos en ella incluidos, y con las regulaciones de CONSTRUCCION, FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACION en este Reglamento también indicadas, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.
- c) La Municipalidad podrá ordenar demoler estructuras que correspondan al inciso b), anterior, y que considere peligrosas de colapso.
- d) Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas en la leyes correspondientes. Ser n acreedores a dichas sanciones tanto los infractores como los funcionarios responsables del cumplimiento de este Reglamento que consientan en la violación del mismo.

#### **ARTÍCULO 8: VIGENCIA**

Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial. Queda derogada toda disposición municipal que se oponga a sus normas.

Goicoechea, \_\_\_\_\_, 2000.

\_\_\_\_\_  
ALCALDE MUNICIPAL.

**MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA  
(Dirección de Ingeniería y Operaciones)**

**PLAN REGULADOR DE GOICOECHEA ( 2000 )**

**REGLAMENTOS DE DESARROLLO URBANO Y  
CONEXOS**

Los reglamentos que conforman el cuerpo normativo del Plan Regulador son los siguientes :

- I        Reglamento de    ZONIFICACION
  - II       Reglamento de    REGULACIONES GENERALES
  - III      Reglamento de    VIALIDAD -( MAPA OFICIAL )
  - IV      Reglamento de    INFRAESTRUCTURA URBANA
  - V       Reglamento de    RENOVACION URBANA
  - VI      Reglamento de    CONSTRUCCION, URBANIZACION Y FRACCIONAMIENTO
- 

Este documento corresponde a la REESTRUCTURACIÓN DEL REGLAMENTO original, corregido y revisado por la Dirección de Urbanismo del INVU en 1998.