

# PLAN REGULADOR DE ESCAZU

**Municipalidad de Escazú**

**Plan Regulador del Cantón de Escazú**



## MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE ESCAZÚ

Revisado y actualizado por la Dirección de Urbanismo del INVU, en marzo del 2003, con observaciones que la comunidad y la Comisión de Trabajo del Plan Regulador hicieron de julio del 2003 a mayo del 2004, así como las que la Comisión de Trabajo del Plan Regulador estimó convenientes de las presentadas tanto en la Audiencia Pública, efectuada el 15 de mayo del 2004, como ocho días después.

Publicado en Diario Oficial La Gaceta, el 17 de marzo del 2005, Gaceta número 54.

## PLAN REGULADOR

Modificaciones publicadas en el Diario Oficial La Gaceta, el 11 de mayo del 2006, Gaceta número 90.

FACULTAD DE CIENCIAS DE LA TIERRA Y EL MAR  
ESCUELA DE CIENCIAS GEOGRÁFICAS  
UNIVERSIDAD NACIONAL

ÍNDICE

CAPÍTULO I

## Establecimiento y aplicación del Plan Regulador

### Artículo 1. Establecimiento.

#### 1. Artículo 2. Marco Conceptual

#### 2.1. Objetivos.

### Artículo 3. Conformación y ámbito de aplicación.

### Artículo 4. Aplicación y modificación.

- Aplicación.
- Modificación.
- Flexibilidad de los límites de zonificación.

### Artículo 5. Requisitos para solicitar permisos de construcción.

#### 5.1. Licencia (permiso de construcción y responsabilidad municipal).

- Certificado de uso de suelo.

#### 5.3. Visado de planos catastrados.

##### 5.3.1 Objetivos del visado municipal de planos catastrados

##### 5.3.2 Requisitos para solicitar el visado de planos catastrados

##### 5.3.3 Información que debe mostrar el plano por visar

##### 5.3.4 Motivos de denegatoria del visado municipal

##### 5.3.5 Casos especiales de excepción

##### 5.3.6 Caducidad del visado municipal

#### 5.4 Permiso para construcción de obra menor.

#### 5.5 Permiso para construcción de obra mayor.

#### 5.6 Permiso para instalación de juegos mecánicos.

#### 5.7 Permiso para demolición.

#### 5.8 Póliza de riesgos del trabajo.

#### 5.9 Permiso para movimiento de tierra.

#### 5.10 Evaluación del impacto ambiental.

#### 5.11 Vigencia de certificados y permisos.

#### 5.12 Plazo de resolución.

#### 5.13 Horario de trabajos de construcción.

#### 5.14 Molestias a terceros.

#### 5.15 Requisitos especiales para urbanizaciones y condominios.

#### 5.16 Amenazas potenciales.

#### 5.17 Responsabilidad profesional.

### Artículo 6. Sanciones y recursos.

- Facultades y sanciones.
- Infracciones.

- Procedimientos.
- Patente para licencia de construcción.
- Recursos.

## CAPÍTULO II

### Reglamento de zonificación del uso del suelo

### Artículo 7. Zonificación por usos.

#### 7.1. Zonas residenciales.

#### 7.2. Zonas de comercio y servicios.

#### 7.3. Zona Mixta de Pequeña Industria y Comercio (ZMPI C).

#### 7.4. Zona de Parques y Facilidades Comunes (ZP).

#### 7.5. Zona Agrícola de Amortiguamiento (ZAA).

#### 7.6. Zonas de protección y control especial.

#### 7.7. Zonas para edificaciones en altura.

#### 7.8. Límites entre zonas.

### Artículo 8. Naturaleza de los usos.

#### 8.1. Usos conformes.

#### 8.2. Usos no conformes.

#### 8.3. Usos condicionales.

#### 8.4. Usos no especificados en Usos Conformes, Condicionales y No Conformes.

### Artículo 9. Disposiciones generales sobre los requisitos.

#### 9.1. Frente mínimo.

#### 9.2. Superficie mínima.

#### 9.3. Altura máxima.

#### 9.4. Cobertura máxima.

#### 9.5. Retiros.

#### 9.6. Densidades.

### Artículo 10. Disposiciones generales sobre los incentivos.

#### 10.1. La flexibilidad de los requisitos.

#### 10.2. La condonación del impuesto de bienes inmuebles.

- a) Entrega de parte de propiedad al uso y disfrute públicos.

### Artículo 11. Zonas residenciales.

#### 11.1. Usos conexos o complementarios a vivienda.

- 11.2. Zona Residencial Baja Densidad (ZRBD).
  - 11.2.1. Requisitos.
  - 11.2.2. Retiros.
  - 11.2.3. Usos conformes.
  - 11.2.4. Usos condicionales.
  - 11.2.5. Usos no conformes.
- 11.3. Zona Residencial Media Densidad (ZRMD).
  - 11.3.1. Requisitos.
  - 11.3.2. Retiros.
  - 11.3.3. Usos conformes.
  - 11.3.4. Usos condicionales.
  - 11.3.5. Usos no conformes.
- 11.4. Zona Residencial Media Alta Densidad (ZRMAD).
  - 11.4.1. Requisitos.
  - 11.4.2. Usos Conformes.
  - 11.4.3. Usos Condicionales.
  - 11.4.4. Usos No Conformes.
- 11.5. Zona Residencial Alta Densidad (ZRAD).
  - 11.5.1. Requisitos.
  - 11.5.2. Retiros.
  - 11.5.3. Usos conformes.
  - 11.5.4. Usos condicionales.
  - 11.5.5. Usos no conformes.
- 11.6. Zona Residencial de Alta Alta Densidad (ZRAAD).
  - 11.6.1. Requisitos.
    - a) Resumen de los requisitos.
- 11.8. Restricción de altura en terrenos aledaños a sedes diplomáticas.
- Artículo 12. Zonas de comercio y servicio.
  - 12.1. Clasificación.
  - 12.2. Zona de Comercio Lineal (ZCL).
    - 12.2.1. Requisitos.
    - 12.2.2. Retiros.
    - 12.2.3. Estacionamientos.
    - 12.2.4. Usos conformes.
    - 12.2.5. Usos condicionales.
    - 12.2.6. Usos no conformes.
  - 12.3. Zona de Comercio Puntual (ZCP).

- 12.3.1. Zona de Comercio Puntual Centro de Escazú (ZCPCE).
- 12.3.2. Zona de Comercio Puntual Centro de San Antonio (ZCPCSA).
- 12.3.3. Zona de Comercio Puntual Centro de San Rafael (ZCPCSR).
- 12.3.4. Zona de Comercio Puntual Centro de Guachipelín (ZCPCG).
- 12.3.5. Zona de Comercio Puntual Multiplaza (ZCPM)
- 12.3.6. Zona de Comercio Puntual Trejos Montealegre (ZCPTM).
- 12.4. Cementerio
- Artículo 13. Zona Mixta de Pequeña Industria y Comercio (ZMPI C).
  - 13.1. Requisitos.
  - 13.2. Retiros.
  - 13.3. Usos conformes.
  - 13.4. Usos condicionales.
  - 13.5. Usos no conformes.
- Artículo 14. Zona de parques y facilidades comunales.
  - 14.1. Definición.
  - 14.2. Área de parques y facilidades comunales.
  - 14.3. Servicios complementarios.
    - a) Unidad de Salud Integral de segundo nivel.
    - b) Colegio Técnico Vocacional.
  - 14.6. Cambio de tierra por impuestos.
  - 14.7. Definición de cuadrantes urbanos.
    - 14.7.1. Cuadrante urbano de Escazú.
    - 14.7.2. Cuadrante urbano de San Rafael.
    - 14.7.3. Cuadrante urbano de San Antonio.
- Artículo 15. Zona Agrícola de Amortiguamiento (ZAA).
- Artículo 16. Zonas de protección y control especial.
  - 16.1. Definición.
  - 16.2. Zona de Protección de los Cerros de Escazú (ZPCE).
    - 16.2.1. Definición.
    - 16.2.2. Requisitos.
    - 16.2.3. Usos conformes.
    - 16.2.4. Usos condicionales.
    - 16.2.5. Usos prohibidos.
    - 16.2.6. Usos no conformes.
    - 16.2.7. Incentivos.
    - 16.2.8. Comisión Especial de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú.
    - 16.2.9. Transitorios.

- 16.3. Zona de Protección de Fuentes de Agua y Riberas (ZPFAR).
  - 16.3.1. Definición.
  - 16.3.2. Usos conformes.
  - 16.3.3. Usos condicionales.
  - 16.3.4. Usos no conformes.
    - 16.8.1. Requisitos generales.
  - 16.3.6 Incentivos.
- 16.4. Zonas de control especial de áreas vulnerables.
  - 16.4.1. Zona de Control Especial Alto Carrizal (ZCEAC).
  - 16.4.2. Zona de Control Especial Bello Horizonte (ZCEBH).
- 16.5. Zona de control especial de áreas de valor patrimonial.
  - 16.5.1. Definición.
  - 16.5.2. Requisitos adicionales a los requisitos generales.
  - 16.5.3. Zona de interés especial de valor patrimonial del cuadrante urbano de Escazú.
  - 16.5.4. Comisión de Rescate Urbano Centro de Escazú.
  - 16.5.5. Comité Consultivo de Patrimonio.
- 16.6. Zona de Control Especial Río Tiribí (ZCERT).
  - 16.6.1. Definición.
  - 16.6.2. Objetivos.
  - 16.6.3. Requisitos.
  - 16.6.4. Usos conformes.
  - 16.6.5. Usos condicionales.
  - 16.6.6. Usos no conformes.
- 16.7. Zona de Control Especial Costa Rica Country Club (ZCECRCC).
  - 16.7.1. Definición.
  - 16.7.2. Requisitos.
  - 16.7.3. Usos conformes.
  - 16.7.4. Usos condicionales.
  - 16.7.5. Usos no conformes.
- 16.8. Renovación urbana.
  - 16.8.1. Erradicación de tugurios.
  - 16.8.2. Ingeniería hidráulica y sanitaria del cantón.
- Artículo 17. Zona de control especial de paisaje natural.
  - 17.1. Definición.
  - 17.2. Reforestación de áreas silvestres.
  - 17.3. Reforestación de riberas y protección de cuencas.

- 17.4. Reforestación de vías principales.
- 17.5. Parques urbanos.
- Artículo 18. Zona para Construcción de Edificaciones en Altura (ZCEA).
  - 18.1. Incentivos.
  - 18.2. Requisitos

### CAPÍTULO III

#### 1. Reglamento de vialidad.

- Artículo 19. Deslinde de las competencias.
- Artículo 20. Jerarquización vial y derecho de vía.
- Artículo 21. Vías nacionales.
  - 21.1. Carreteras primarias nacionales.
  - 21.2. Carreteras secundarias nacionales.
  - 21.3. Carreteras terciarias nacionales.
- Artículo 22. Vías locales o Cantonales.
  - 22.1. Caminos vecinales.
    - 22.1.1. Camino rural.
    - 22.1.2. Calle primaria.
  - 22.2. Calles locales.
    - 22.2.1. Calle urbana.
  - 22.3. Otros caminos.
    - 22.3.1. Calle secundaria.
    - 22.3.2. Calle terciaria.
    - 22.3.3. Calle de uso restringido.
- 22.4. Definiciones.
  - 22.4.1. Derecho de vía.
  - 22.4.2. Previsión vial.
  - 22.4.3. Calzada.
  - 22.4.4. Acera.
  - 22.4.5. Alameda.
- 22.5. Alcance.
- Artículo 23. Servidumbres.
  - 23.1. Urbanas.
  - 23.2. Agrícolas.
- Artículo 24. Uso de antejardines.
- Artículo 25. Señalización de las vías.

Artículo 26. Estacionamientos.

26.1. Definición.

26.2. Número de espacios y normas de diseño.

26.3. Estacionamientos frontales.

26.4. Diseño de estacionamientos en vías primarias.

26.5. Cantidad de espacios de estacionamiento por actividad.

Artículo 27. Ocupación de la vía.

27.1. Propiedad de las vías.

27.2. Ocupación de la vía.

Artículo 28. Obras en la vía.

28.1. Cercas en lotes baldíos.

28.2. Aceras.

28.3. Cruces peatonales.

28.4. Gradas en espacios públicos.

28.5. Barreras de seguridad.

28.6. Vallas y verjas.

28.7. Arborización de las calles y mobiliario urbano.

28.8. Rotura de pavimento.

28.9. Instalaciones provisionales, materiales y escombros en la vía.

28.10. Canoas y bajantes.

a) Altura de los elementos salientes de la línea de construcción.

b) 28.12. Aleros, marquesinas y toldos.

#### CAPÍTULO IV

##### Instalación de publicidad exterior.

Artículo 29. Objetivos y bases legales.

Artículo 30. Glosario de términos.

Artículo 31. Aplicación.

Artículo 32. Prohibiciones.

Artículo 33. Licencias.

Artículo 34. Precio de la licencia.

Artículo 35. Cobro de la licencia.

Artículo 36. Exención del pago de licencia.

Artículo 37. Superficie del rótulo.

Artículo 38. Plazo de la licencia.

Artículo 39. Requisitos técnicos.

Artículo 40. Responsabilidad.

Artículo 41. Sanciones.

#### CAPÍTULO V

##### Transitorios.

Artículo 42. Cobro de la licencia de rótulos.

Artículo 43. Certificado de uso de suelo.

Artículo 44. Requisitos de alineamiento y clasificación de la red vial.

Artículo 45. Rótulos existentes.

Artículo 46. Trámites iniciados.

Artículo 47. Zona de Interés Patrimonial Cuadrante Urbano de Escazú.

Artículo 48. Zona de Comercio Lineal Sector Centro Comercial Plaza Country-Río San Rafael.

Artículo 49. Rótulos Temporales.

#### CAPÍTULO VI

Artículo 50. Definición de los términos.

## CAPÍTULO I

### Establecimiento y aplicación del Plan Regulador

#### Artículo 1. Establecimiento.

La Municipalidad de Escazú -en adelante nombrada como la Municipalidad-, en ejercicio de las facultades que le otorga la Ley de Planificación Urbana No. 4240, del 15 de octubre de 1968 y sus modificaciones, en los artículos 15, 19, siguientes y concordantes; así como el Código Municipal, Ley No. 7794, del 30 de abril de 1998 y sus modificaciones, en el artículo 4, siguientes y concordantes, promulga el presente Plan Regulador del cantón de Escazú, en adelante llamado Plan Regulador.

El Plan Regulador se implanta de conformidad con el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana. El procedimiento se describe a continuación:

- a) Se convocó a una audiencia pública por medio del diario oficial La Gaceta, No. 68 del 6 de abril, 2004. Dicha audiencia se realizó el 15 de mayo del 2004 en la Escuela República de Venezuela, donde se dió a conocer el proyecto y la reglamentación propuesta, y se recogieron las observaciones verbales y escritas formuladas por interesados.
- b) Se obtuvo la aprobación de sus reglamentos por parte del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo mediante el dictamen de la Dirección de Urbanismo del 16 de diciembre del 2004, con el oficio PU-C-D-1712-2004.
- c) El Concejo Municipal acordó la adopción formal de sus reglamentos, por mayoría absoluta de votos, en la sesión extraordinaria N° 59, efectuada el 17 de Diciembre del 2004, según acuerdo No. AC-693-04.
- d) Se publica el presente reglamento en el diario oficial La Gaceta, No.54 del 17 de marzo del 2005, y se informa sobre el acuerdo de adopción y entrada en vigencia del Plan Regulador desde esa misma fecha, a menos de que se presenten los casos mencionados en el Capítulo V de Transitorios.

#### Artículo 2. Marco conceptual.

El Plan pretende mantener y subrayar conceptualmente la vocación residencial del cantón preservando y reforzando las zonas ecológicas en los Cerros de Escazú y los espacios y construcciones culturales que le otorgan características particulares. Además, se regularizan las áreas comerciales sobre vías primarias.

Se prioriza el uso conforme de vivienda y los usos afines a esta que conlleven a consolidar dicho uso promoviendo la calidad de vida residencial en forma integral con los aspectos urbanos, servicios y amenidades que deben conformarla evitando mezcla de usos no afines a las zonas de vivienda. Por tanto, los usos comerciales conflictivos que no puedan mantener las posibles molestias dentro de su propiedad se confinan en áreas que, por su ubicación, no molesten a los habitantes de las áreas residenciales.

Por otra parte, el uso industrial intenso está descartado en el cantón, y solo se consolidará la zona industrial en Guachipelín, creada por el Plan GAM, con industria liviana o usos complementarios como bodegas pequeñas de alquiler, almacenes de depósito y similares, además de comercio y servicios.

#### 2.1. Objetivos.

La eficiencia del Plan Regulador de Escazú radica en su relación con el resto de la planificación nacional, de la cual forma parte. Este plan debe generarse e implementarse de tal modo que permita que cada nivel gubernamental (central, entes descentralizados y local) conserve su ámbito de competencia. Esto se puede lograr si se actúa coordinadamente con el resto de las instancias de toma de decisión y el gobierno local, para la regulación y el ordenamiento de los asentamientos humanos.

El Plan Regulador se convierte en un instrumento principal para coordinar la acción pública nacional y local, además de que orienta la acción privada, tanto en la atención a corto plazo, como en las previsiones de espacio y desarrollo en un mediano y largo periodo.

El Plan Regulador tiene los siguientes objetivos fundamentales:

- a) Adecuar los usos del suelo urbano y rural a las necesidades actuales y previsibles.
- b) Conciliar el desarrollo urbano, tanto con las disponibilidades de tierra como con las existencias y posibilidades de suministro de infraestructura.
- c) Anticipar los requerimientos de vivienda, infraestructura y equipamiento urbano que se derivan del tamaño y funciones previstas para cada zona de población en función de las políticas que establezca el Plan Nacional de Desarrollo Urbano y el Concejo Municipal.

El área de zonificación de uso de suelo posee los siguientes objetivos:

- a) Delimitar el campo de posibilidades de desarrollo de las distintas zonas del cantón, en función de los lineamientos de la planificación territorial deseada y de las características propias de cada centro de población.
- b) Implantar una planificación integral de la estructura urbana cantonal, en donde se distinguen dos políticas de ordenamiento, a saber:

- Política de consolidación:

Aplica a los centros de población o sistemas urbanos y rurales que, por su nivel de acción de desarrollo, solamente requieren de un ordenamiento en su estructura básica para prevenir los efectos negativos de la concentración poblacional y de las actividades urbanas, sin afectar su dinámica actual.

- Política de regulación:

Aplica a los centros de población o sistemas urbanos y rurales, con el propósito de disminuir la intensidad actual de los usos y destinos, las acciones de fomento y las actividades y servicios prioritarios.

El área de la reglamentación vial propone lo siguiente:

- a) Definir un sistema vial que contribuya con el ordenamiento urbano y rural.
- b) Mejorar la interacción entre centros poblados y sistemas urbanos y rurales para fortalecer su complementación y sus vínculos de desarrollo.
- c) Propiciar una jerarquía vial que permita establecer mejoras en el uso del suelo, sobre la base del crecimiento poblacional y las actividades de desarrollo.
- d) Restringir el tránsito que circula dentro de zonas residenciales.
- e) Mejorar el acceso de la población a los centros localizadores de actividades de desarrollo y servicios públicos.
- f) Propiciar la ampliación tanto de las redes viales alimentadoras del cantón, como de los caminos vecinales.
- g) Mejorar la conexión entre las diferentes zonas del cantón y el resto de la Gran Área Metropolitana, y entre sus propios sistemas urbanos y rurales.

En cuanto a la administración del desarrollo del cantón, el objetivo es diseñar un sistema informativo para facilitar la gestión municipal en el proceso de crecimiento y desarrollo que permita:

- a) Apoyar sus sistemas de planificación territorial y el proceso de toma de decisiones.
- b) Fortalecer su propia administración.
- c) Facilitar el control, evaluación y seguimiento de la gestión de desarrollo cantonal.
- d) Propiciar una herramienta técnica para la planificación estratégica y la formulación y reformulación de planes de crecimiento y desarrollo.
- e) Facilitar reglamentos claros sobre requisitos, incentivos, procedimientos y responsabilidades en materia de uso de suelo, construcción y urbanización.

Artículo 3. Conformación y ámbito de aplicación.

El Plan Regulador está conformado por:

- a) Los mapas que se publican con este documento; es decir: el de "Zonificación, Vialidad y Amenazas Naturales", así como el de "Distritos".
- b) Los Reglamentos de Zonificación del Uso del Suelo, Vialidad y Publicidad Exterior, más otros que se incorporen a partir de sus revisiones.
- c) Los estudios que respaldan el Plan y que describen la situación físico- territorial, económica y social del cantón, y aquellos otros que puedan implementarse en el futuro, los cuales estarán a la disposición del público para ser consultados en la sede de la municipalidad.

El Plan Regulador es de acatamiento obligatorio para toda persona, sea esta física, pública o privada, nacional o extranjera, en todo el territorio del cantón de Escazú.

Este Plan sustituye el texto que el Plan Regional de la Gran Área Metropolitana (Decreto Ejecutivo No. 13583 -VAH-OFIPLAN, La Gaceta No.95, del 18 de mayo de 1982 y el No. 25902-MI VAH-MP-MI NAE, alcance No. 15 a La Gaceta No. 66, del 07 de abril de 1997) señaló para el cantón de Escazú, con excepción del área de protección (agrícola) definida por dicho plan, pues debido a la complejidad de su entorno, se decidió profundizar en su estudio y aprobarse como parte del Plan Regulador posteriormente. Asimismo, el Reglamento del Plan Regulador sustituye la normativa para la Instalación de Publicidad Exterior en el cantón de Escazú (Alcance No. 36 a La Gaceta No. 100 del 25/05/01).



Supletoriamente, y en lo no expresamente regulado por este Plan, se aplican las normas y reglamentos de rango nacional y regional, concordantes con la legislación urbanística vigente. Sin embargo, preferiblemente deben analizarse en el seno de la Comisión o de la Oficina Municipal del Plan Regulador en conjunto con el Departamento de Desarrollo Urbano de la Municipalidad. Se derogan los anteriores acuerdos del Concejo Municipal del Cantón de Escazú que se opongan al Plan Regulador.

Artículo 4. Aplicación y modificación.

#### 4.1. Aplicación.

La administración y aplicación del Plan Regulador estará a cargo de las dependencias administrativas municipales relacionadas con las materias reguladas por los reglamentos, en especial el Departamento de Desarrollo Urbano y la Oficina Municipal del Plan Regulador.

La Comisión del Plan Regulador y/o Oficina Municipal del Plan Regulador vigilará la correcta aplicación de las normas, excepciones, incentivos y sanciones que dictan o autorizan los reglamentos. La Comisión debe estar conformada de acuerdo con los artículos 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana, por regidores, vecinos interesados y funcionarios de la planta administrativa, con un máximo de siete personas en total.

Dicha comisión podrá constituir, junto con los vecinos y expertos en la materia, los Comités Consultivos para las áreas específicas, como el patrimonio arquitectónico, cultural y ambiental.

La comisión, por cuenta propia, a solicitud de residentes del cantón o por iniciativa del Concejo Municipal, analizará todas las actualizaciones y revisiones al documento original que sean necesarias conforme transcurran los años, a efecto de mantener el Plan actualizado.

#### 4.2. Modificación.

Para la modificación, suspensión o derogación total o parcial del Plan Regulador, deben observarse los mismos requisitos que los del proceso de su implementación, conforme lo indica el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

#### 4.3. Flexibilidad de los límites de zonificación.

Podrá permitirse la variación de los requisitos del Plan Regulador en los siguientes casos:

- a) Cuando el caso corresponde a un proyecto catalogado como de emergencia o de interés social.

- b) Cuando el lote sea mayor a 2000 metros cuadrados y cuando se proponga un proyecto de diseño innovador. Las áreas bajo esta disposición podrán pertenecer a varios propietarios.

Será competencia de la Comisión de Plan Regulador analizar, en los anteriores casos, la viabilidad de variar los requisitos, máximo hasta en un veinticinco por ciento salvo cuando la zona esté afectada por amenazas de desastres naturales, en cuyo caso estos no se podrán modificar.

Artículo 5. Requisitos para solicitud de construcción.

#### 5.1. Licencia (permiso de construcción y responsabilidad municipal).

Toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute dentro del cantón de Escazú, ya sea de carácter permanente o provisional, deberá obtener la licencia (permiso) municipal correspondiente, antes de su inicio.

Las obras, según su categoría, deben cumplir con los requisitos que integran el Reglamento de Requisitos para Permisos de Construcción, Remodelación, Demolición y Movimientos de Tierra, artículos 2.10.1 y siguientes, emitidos dentro de la publicación de los requisitos que se deben presentar para los diferentes trámites en la Municipalidad (La Gaceta, No. 47 del 7 de marzo de 2003), con excepción de lo que se publica como Transitorios en este reglamento.

El diseño de todo edificio público o privado destinado a la atención de usuarios deberá cumplir con la normativa dispuesta en la Ley 7600, Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con Discapacidad en Costa Rica. De igual manera, se recomienda la observación de esta normativa a todos los demás tipos de proyecto.

Por la obtención de la licencia se cobrará un impuesto de construcción que será utilizado para los fines descritos en la Ley de Planificación Urbana. Este impuesto corresponde al 1% sobre el valor de las construcciones y urbanizaciones. En los casos de viviendas y urbanizaciones de interés social, se cobrará hasta el 0,5% sobre su valor.

Las dependencias del Gobierno que ejecuten obras no pagarán impuesto de construcción; sin embargo, deberán realizar los trámites correspondientes ante la Municipalidad, de forma que se establezca una coordinación entre esta y dichas dependencias. De esta forma, las características de la obra podrán ser compatibilizadas con las potencialidades de la infraestructura urbana y de su mantenimiento.

Las licencias municipales siempre mantendrán a salvo los derechos de terceros. El propietario y el profesional encargado serán responsables de

los datos estimados en el proyecto, así como de las características estructurales y arquitectónicas del interior de la obra. La Municipalidad vigilará el cumplimiento de los requisitos del Plan Regulador, como son: uso del suelo, densidad, alineamientos, niveles, alturas, coberturas, frentes y áreas de lotes mínimos.

No se autorizará ningún permiso de construcción en línea de propiedad si esta no cumple con el derecho de vía propuesto por el Reglamento Vial de este Plan, a menos de que sea trate de una obra existente declarada de interés patrimonial.

Una vez autorizado el inicio del trámite y entregada la documentación para solicitar el permiso de construcción, así como otros trámites tales como visados, usos de suelo, licencias para rótulos, el interesado contará con noventa días naturales para retirar los documentos; pasado este período, la solicitud e inclusive los planos constructivos entregados se eliminarán de los archivos municipales. Para proceder con la eliminación de los documentos, una vez fenecido el plazo establecido de noventa días, se remitirá oficialmente al Archivo central el expediente completo informando de la situación y solicitando la eliminación del mismo. En dicha comunicación se incluirá el nombre del propietario o solicitante, el tipo de solicitud, el número del trámite, la fecha de ingreso, y el estado del mismo. La eliminación de cualquier documentación al amparo del presente artículo se hará sin responsabilidad alguna para la administración.

#### 5.2. Certificado de uso de suelo.

Para efectos de solicitud de patentes, permisos de construcción (incluyendo ampliación, remodelación y restauración), demolición, movimiento de tierra y urbanización, cualquier persona física o jurídica debe obtener previamente un certificado de uso del suelo, según los artículos 28 y 29 de la Ley de Planificación Urbana.

El certificado municipal de uso del suelo acreditará la conformidad del uso ante los requerimientos de la zonificación y sus requisitos, tales como alineamientos, frente, áreas mínimas, cobertura y otros condicionantes, si los hay, como alturas, accesos, vegetación, rótulos, acabados, horarios y otros.

Para el certificado de uso de suelo se tomará en cuenta lo normado en la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos (Ley No. 7779 del 30/4/98,) además de la Ley de Planificación Urbana (No. 4240).

El certificado solamente es uno de los requisitos y no debe

interpretarse como un permiso para llevar a cabo la actividad u obra solicitada.

#### 5.3. Visado de planos catastrados.

La Municipalidad de Escazú, en la persona del funcionario expresamente autorizado por el Alcalde Municipal, extenderá de forma gratuita el visado de planos de agrimensura en un plazo no mayor de 10 días hábiles, para lo cual se deberá cumplir con la siguiente normativa:

##### 5.3.1 Objetivos del visado municipal de planos catastrados

El visado de planos de agrimensura será obligatorio para autorizar la división o fraccionamiento de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes, incluyendo tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos, constitución de fincas filiales bajo el régimen de condominio y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño.

Alternativamente, el visado municipal podrá ser requerido por las diversas instancias municipales según los reglamentos específicos que para el efecto se publiquen.

##### 5.3.2 Requisitos para solicitar el visado de planos catastrados

- b) Planos por visar en original y dos copias. De no tener el plano original, el interesado deberá presentar una copia certificada y actualizada por el Catastro Nacional. Bajo ninguna circunstancia se aceptarán fotocopias de planos en reducción, unidas con cinta adhesiva o en papel térmico (fax).
- c) Alineamientos a ríos, manantiales, pozos perforados para aprovechamiento de agua y en general a cauces de agua de dominio público, emitido por la autoridad competente.
- d) En el caso de planos catastrados de fincas que enfrenten calles de la red vial nacional definida en el artículo No.1 de la Ley General de Caminos Públicos, deberá aportar el alineamiento oficial del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
- e) Aportar plano o croquis de finca madre firmado por un profesional autorizado en topografía, indicando todas las parcelas resultantes del fraccionamiento con sus respectivos frentes, fondos y áreas.
- f) Aportar los planos modificados por el plano a visar, siempre y cuando se encuentren indicados expresamente en éste por medio de nota.

- g) Certificación de estar al día en impuestos y servicios municipales por parte del propietario de la finca que corresponde al plano por visar.
- h) Fórmula de solicitud debidamente llena, la cual será proveída por la Municipalidad de Escazú en sus oficinas centrales o bien por medios electrónicos.
- i) Cuando se trate de fraccionamiento de terrenos ubicados en reservas forestales o áreas especiales de protección forestal o uso agrícola establecidas por ley, deberá presentar el visado del Ministerio de Agricultura y Ganadería aprobando la división del predio como parcelas mínimas productivas.
- j) Cuando se establezca con base en la cartografía oficial emitida por el Instituto Geográfico Nacional, que el lote por segregar tiene una pendiente general mayor o igual al 30%, deberá presentar un estudio de estabilidad de taludes que garantice la estabilidad del terreno si se trata de parcelas para uso urbano o ubicadas en zonas de uso residencial.
- k) Cuando se desee cambiar el uso del suelo agrícola a otros usos, deberá cumplir con lo que establece el Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos en su artículo V.

#### 5.3.3 Información que debe mostrar el plano por visar

Para poder optar por el visado municipal, todo plano catastrado deberá indicar sin excepción la siguiente información:

- a) La estipulada por el Reglamento a la Ley Catastro
- b) Cuando se desee fraccionar lotes frente a calles públicas existentes que no tengan las dimensiones o ancho de vía que indique el Plan Regulador del Cantón de Escazú o el Ministerio de Obras Públicas y Transportes en el caso de Rutas Nacionales, se deberá ceder la ampliación vial que corresponda, es decir, excluirla del área del lote, e indicarla adecuadamente en plano por visar. Se exceptúan únicamente las fincas filiales que enfrenten vías internas de un condominio.
- c) Servidumbres de cualquier tipo que colinden, afecten o se encuentren dentro del lote cuyo plano se desea visar.
- d) Cuando se trate de fraccionamiento de terrenos ubicados en reservas forestales o áreas especiales de protección forestal o uso agrícola establecidas por ley, deberá presentar la nota "Parcela de uso exclusivamente agrícola" o bien "Parcela destinada únicamente

para protección forestal" si la misma se encuentra inscrita en Régimen Forestal del Ministerio de Ambiente y Energía (MI NAE). Se exceptúan aquellos casos en que se autorice el cambio de uso del suelo por parte del Ministerio de Agricultura y Ganadería según el capítulo V del Reglamento a la Ley de uso, manejo y conservación de suelos.

- e) Alineamientos a ríos, quebradas, manantiales, etc, que colinden o se encuentren dentro del lote cuyo plano se desea visar.

#### 5.3.4 Motivos de denegatoria del visado municipal

Se establecen los siguientes aspectos por los cuales será denegado el visado referido:

- a) Cuando se incumpla con cualquiera de las disposiciones estipuladas en los apartados 5.3.2 y 5.3.3 supracitados
- b) Cuando del simple fraccionamiento se originen lotes que tengan menos tamaño del permitido en cuanto a frente y área mínima, sin acceso a vía pública o que incumplan alguna o varias de las normas mínimas establecidas por los reglamentos del Plan Regulador del Cantón de Escazú.
- c) Cuando el fondo de la parcela o parcelas resultantes de un fraccionamiento sea mayor que el frente multiplicado por siete, es decir, cuando la relación frente-fondo sea mayor de uno a siete.
- d) Cuando se presenten a visar planos de lotes en una urbanización o condominio que no cuente con los permisos que establecen las leyes del ramo.
- e) Cuando se desee dividir una finca o inmueble sobre el cual pese un impedimento, reserva o destino para uso público.
- f) Cuando el propietario de la finca o parcela cuyo plano se desea visar presente atraso o mora en el pago de impuestos o servicios municipales.
- g) Cuando los planos a visar presenten rótulos o leyendas con carácter de propaganda.
- h) Cuando en fraccionamientos con destino urbano con un número de parcelas resultantes mayor de seis lotes, se omita ceder a favor de la Municipalidad el 10% del área a fraccionar o urbanizar, para ser dedicada a usos comunales y recreativos, esto sin contar las áreas destinadas a calles públicas, ampliaciones viales o zonas de protección. O cuando el área cedida para el uso público sea menor

- al 10% o tenga pendiente general mayor al promedio de la finca madre.
- i) Cuando el plano catastrado de fincas filiales no se ajuste al diseño de sitio aprobado por la Municipalidad (plano de distribución) y el INVU.
  - j) Cuando se pretenda visar un plano de localización de derechos indivisos en clara violación del artículo 9 de la Ley No.2755 INSCRIPCIÓN DE DERECHOS INDIVISOS.
  - k) Cuando el plano a visar se halla inscrito en el Catastro Nacional con perjuicio de áreas destinadas al uso público, tales como parques, zonas verdes y calles públicas.
  - l) Cuando la Oficina de Catastro Municipal detecte que existe superposición o traslape de fincas.
  - m) Cuando el plano a visar presente errores en la información que contiene u omisión de la misma, de tal forma que pueda inducir al equívoco a la Administración Municipal, sea por ejemplo, localización geográfica ausente o incorrecta, referencia a punto fijo incongruente con la realidad del sitio, inexistencia de referencia a punto fijo, inexistencia de los anchos de vías públicas que colindan directamente con el terreno, el derrotero no coincide con el polígono, entre otras.
  - n) Cuando se pretenda visar planos catastrados de lotes irregulares, entiéndase, con acceso por callejón, en donde las dimensiones de éste acceso no se ajusten a la siguiente norma:
    1. Para callejones de tres metros de ancho, la longitud máxima será de 30m.
    2. Para callejones de 4 metros de ancho, la longitud máxima será de 40m.
    3. Sólo se admiten lotes con callejón de acceso si éstos enfrentan una calle pública existente.
    4. El área del callejón no se contabiliza para efectos del área mínima del lote.
- 5.3.5 Casos especiales de excepción
- i. Los planos catastrados de lotes que no cumplan con los requisitos de área y frente mínimo exigidos para la zona, se visarán excepcionalmente en los siguientes casos.

- ii. Cuando el título de propiedad respectivo haya sido inscrito ante el Registro Nacional de la Propiedad antes de la promulgación de los Reglamentos del Plan Regulador del Cantón de Escazú.
- iii. Cuando los planos a visar hayan sido catastrados y aprobados por el INVU en lo que corresponda, antes de la promulgación del Plan Regulador de Escazú, o bien el interesado demuestre que el trámite de inscripción de dichos planos se inició en el Catastro Nacional antes de la promulgación del citado Plan Regulador, siempre y cuando dichos planos cumplan con las normas aplicables anteriores al Plan Regulador de Escazú.
- iv. Cuando se desee fraccionar lotes en función de viviendas existentes, construidas con permisos anteriores a la promulgación del Plan Regulador de Escazú, siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan con las normas aplicables antes de la promulgación del citado Plan Regulador.

#### 5.3.6 Caducidad del visado municipal

El visado municipal se mantendrá vigente sin plazo específico de caducidad en tanto la situación registral, los linderos, la cabida del lote o cualquier otra característica susceptible de ser modificada se mantengan invariables. En su defecto, toda modificación de cabida o linderos del lote cuyo plano fue visado, que provoque discrepancia entre la información del Registro Nacional de la Propiedad y el plano visado, conllevará por consiguiente al trámite de un nuevo visado municipal.

Los visados otorgados con anterioridad a la promulgación del Plan Regulador del Cantón de Escazú se mantendrán vigentes en tanto se cumpla con la situación descrita en el párrafo anterior.

#### 5.4 Permiso para construcción de obra menor.

Se considera como obra menor toda construcción de hasta 30 metros cuadrados tales como cocheras, cambios de techo, habitaciones y similares, y las tapias, verjas y muros que no excedan los 20 metros lineales. En estos casos se deberá cumplir con un mínimo de requisitos, a saber:

- a) Croquis de lo propuesto con sus medidas correspondientes y la información necesaria para aclarar la razón por la cual se está solicitando permiso, tal como ubicación en el terreno, altura de la construcción, tipo de materiales por usar, retiros con el colindante, etc.

- b) Debe además presentarse el plano catastrado de la propiedad y la solicitud de permiso correspondiente debidamente llena y firmada por el propietario, así como por un profesional responsable. La Municipalidad proveerá un servicio por medio de profesionales en Ingeniería o Arquitectura, quienes voluntariamente asesoran y firman los planos de obras menores, en casos comprobados de interés social. Este "consultorio arquitectónico" funcionará como un servicio a la comunidad para que las construcciones de este tipo cumplan con estándares adecuados de seguridad así como retiros, cobertura y demás requisitos básicos del Reglamento de Construcciones. Se excluyen de esta medida aquellas construcciones que se encuentren en áreas peligrosas y conflictivas, o con soluciones estructurales y arquitectónicas muy complejas, puesto que necesitan un proceso de estudio de mayor detenimiento. En estos casos, la solicitud de permiso deberá cumplir con los requisitos para obra mayor.
- c) Para obras de mantenimiento como las que a continuación se enumeran y/o similares, no se requerirá permiso de construcción:
- Reparación de tanques sépticos.
  - Cambios de muebles (cocina, sanitarios, pilas, closet entre otros).
  - Reparaciones como pintura, cambios de ventanas, puertas, repellos y enchapes.
  - Cambios de láminas de cinc en cubiertas de techo, canoas y bajantes sin afectar la estructura de techos.
  - Cambios en láminas de gypsum, fibrocemento, madera conglomerada, piezas de madera entre otros.
  - Aceras, rampas o contrapisos menores de 10 m<sup>2</sup>.
  - Cambio de pisos y cielo raso menores de 30 m<sup>2</sup>.
  - Cercas en postes de madera o concreto con alambre de púas.
  - Labores de jardinería en general.

#### 5.5. Permiso para construcción de obra mayor.

Se considera como obra mayor toda construcción mayor a 30 metros cuadrados. La solicitud para la construcción de una obra de este tipo debe cumplir con los requisitos respectivos que se contemplan en el "Reglamento de requisitos para permisos de construcción, remodelación, demolición y movimientos de tierra" de la Municipalidad.

Será requisito indispensable para cualquier proyecto constructivo el obtener el visto bueno de dotación de agua por parte del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (A y A) de acuerdo a las disposiciones emitidas por esta Institución sobre zonificación dictaminada para otorgamiento de disponibilidad de agua (Acuerdo 2005-1012) publicado en La Gaceta N° 246 21/12/2005.

En el caso de fraccionamientos, urbanizaciones y condominios (residenciales y comerciales), se debe presentar al Departamento de Desarrollo Urbano un anteproyecto con el propósito de verificar la factibilidad urbanística de la obra; no obstante, el visto bueno preliminar que se otorgue por este Departamento no autoriza la venta o el inicio de ejecución de obras.

En casos en que los terrenos estén afectados por alguna falla geológica o amenazas de desastres naturales tales como deslizamientos, avalanchas, zonas propensas a inundación, etc., de acuerdo con el plano que para tal efecto cuenta la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, y el Mapa de Amenazas Potenciales del cantón de Escazú, será necesario primero que el interesado presente la propuesta a dicha Comisión para conocer su criterio antes de que la Municipalidad emita pronunciamiento sobre el proyecto. En los casos en que la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias otorgue un visto bueno a lo proyectado en estas zonas, será imprescindible contar con un estudio geológico, así como aplicar el Código Sísmico vigente en todos sus alcances.

Asimismo, en los sectores de Salitrillos, Alto Palo Campana y Bebedero, deberá contarse también con un dictamen preliminar de la Comisión para cualquier proyecto, por motivo de deslizamientos en esos sectores, por lo cual deberán tomarse muy en cuenta las recomendaciones dadas en el Informe Técnico DPM-INF-059-2003 realizado por dicha Comisión en lo concerniente a estas áreas.

En caso de proyectos de 50 o más espacios de estacionamientos en que la propiedad enfrente Ruta Nacional debe aportar estudio de Impacto Vial aprobado por el MOPT, así como la respectiva lámina de accesos con visto bueno de dicha Institución. En caso de que la propiedad esté enfrente de Ruta Local, debe también aportar estudio de Impacto Vehicular revisado por el MOPT y aprobación del Departamento de Obras Públicas de la Municipalidad, así como lámina de accesos con la respectiva aprobación del mismo Departamento.

La Municipalidad contratará un estudio técnico especializado cuando sea

necesario, para determinar el impacto vial integrado del cantón. Las recomendaciones de este estudio deberán aplicarse por los desarrolladores que realicen proyectos en el cantón.

#### 5.6. Permiso para instalación de juegos mecánicos.

Para la instalación de juegos mecánicos temporales, el interesado deberá obtener Licencia Municipal. En la solicitud respectiva deberá aclarar la ubicación de las máquinas, la disponibilidad de servicios sanitarios, de agua potable, la acometida eléctrica y cualquier otra variable que se requiera para el adecuado desarrollo de las actividades propuestas.

#### 5.7. Permiso para demolición.

Además de los requisitos previstos para la solicitud de permiso de obra menor descritos en este capítulo, se debe presentar información fotográfica apropiada para entender las calidades del edificio por demoler. Esto, con el propósito de ser comparado con el Inventario de Casas de Adobe existente en el Archivo Municipal. El Departamento de Desarrollo Urbano se reservará la posibilidad de elevar el caso ante la dependencia correspondiente del Ministerio de Cultura.

#### 5.8. Póliza de riesgos de trabajo.

De acuerdo con la disposición del reglamento publicado en el alcance No. 2 de La Gaceta, del 14 de enero de 1999, para la solicitud de la Póliza de Riesgos de Trabajo ante el INS, es necesario que la póliza se inscriba a nombre del propietario del proyecto o del profesional responsable de la obra; en caso de pólizas abiertas, se deberá acatar la legislación pertinente a la protección de los trabajadores.

#### 5.9. Permiso para movimiento de tierra.

Los permisos para movimiento de tierra, en función de obras futuras, estarán sujetos a las autorizaciones que establece la legislación vigente. No se autorizarán movimientos de tierra sin antes contar con el estudio de Viabilidad Ambiental emitida por la SETENA. La realización de movimientos de tierra no obliga a la Municipalidad a conceder los permisos ulteriores. Se prohíben los movimientos de tierra y rellenos en zonas de deslizamientos activos, según el mapa de la Comisión Nacional de Prevención de Desastres.

La solicitud de movimiento de tierra para otros fines debe cumplir con los requisitos que se estipulan en el artículo 2.10.2. de la publicación en La Gaceta, No. 47 del 7 de marzo del 2003, requisitos que se deben

presentar para los diferentes trámites en la Municipalidad de Escazú.

#### 5.10. Evaluación del impacto ambiental.

Los proyectos que se desarrollen en el cantón de Escazú deberán contar con la aprobación de la SETENA, de requerirse por esta, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), según el decreto No. 31849-MI NAE-S-MOPT-MAG-MEIC (La Gaceta, No. 125 del 28/06/04).

Además, deben tomarse en cuenta los siguientes criterios:

1. En terrenos con promedio de pendientes mayor al 30% no se admitirán proyectos. En terrenos con pendientes promedio del 10 al 30% se debe aportar estudio de estabilidad de taludes.
2. Todos los proyectos que se ubiquen en áreas definidas como de recarga acuífera requerirán de evaluación de impacto ambiental y cumplir con lo que establece la Ley Forestal, la Ley de Aguas y el Reglamento de Procedimientos de la SETENA.
3. Cualquier proyecto que se realice dentro de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú requerirá de estudio de impacto ambiental completo que evalúe las posibles afectaciones a la biodiversidad, además de todos los otros aspectos que se evalúan normalmente en esta clase de estudio. Solo se exceptúan los casos contemplados en el artículo 16.2.2.b.
4. Los entubados y puentes requerirán de estudio hidráulico e hidrológico.

En los casos en que se solicita evaluación de impacto ambiental, este debe realizarse para el proyecto completo, aunque esté previsto desarrollarse en etapas.

#### 5.11. Vigencia de certificados y permisos.

El certificado de uso de suelo tendrá vigencia indefinida, siempre y cuando el Plan Regulador no sufra cambios relacionados con la propiedad en cuestión; en este caso, la vigencia del certificado quedará reducida al plazo de un año, a partir de la adopción formal de tales cambios.

A partir del momento en que se autoriza el permiso de construcción, este visado tendrá una vigencia de 12 meses; una vez iniciada la obra, se podrá prorrogar hasta 24 meses. Si al término del primer año de vigencia no se ha iniciado la obra, el interesado debe presentarse a la oficina de permisos para resellar el proyecto sin costo alguno. En caso de prescripción, debe solicitarse un nuevo permiso y realizar el pago

correspondiente, actualizando los montos del costo del proyecto para cobrar la diferencia. La resolución dependerá de las normas del Plan Regulador vigentes a la fecha de la solicitud.

#### 5.12. Plazo de resolución.

Para la revisión y aprobación o denegatoria de los permisos de construcción regirá lo estipulado en la ley 8220, Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, excepto el artículo 21 del Reglamento a dicha Ley, para lo cual regirán los plazos de respuesta de 30 días naturales.

#### 5.13. Horario de trabajos de construcción.

Todo permiso de construcción aprobado en la oficina de Desarrollo Urbano de la Municipalidad podrá ejecutar las actividades propias de la edificación en el período de tiempo comprendido entre las 06 y las 18 horas, de lunes a viernes y de 6 a las 13 horas los sábados. Se prohíbe trabajar en los días domingos y los feriados, por ley, de pago obligatorio.

En caso de desacato al horario, se le notificará al responsable de la construcción por escrito, por una única vez, previniéndole que de no acatar el horario establecido se le clausurará la construcción. Esto, siempre y cuando exista denuncia comprobada al respecto por algún vecino de la construcción.

#### 5.14. Molestias a terceros.

Toda molestia generada en propiedad pública o privada durante el proceso de construcción será responsabilidad del profesional encargado.

#### 5.15. Requisitos especiales para urbanizaciones y condominios.

Además de los requisitos que establece la Ley, todo condominio o urbanización deberá realizar la construcción o inclusive mejoras sobre las aceras, pavimentos y cordones implicados dentro de la mitad del tramo de vía correspondiente al frente de la propiedad donde se desarrolla el proyecto. Todo proyecto nuevo de urbanización o condominio debe contar con red de recolección de aguas residuales y conexión del efluente al sistema de alcantarillado, directamente a un colector o mediante un subcolector, o bien, a un sistema de tratamiento; todo lo anterior, de conformidad con las disposiciones legales vigentes. En los casos de proyectos existentes de este tipo que no cuenten con dicha planta, se estudiarán acciones en conjunto con la Municipalidad, los vecinos, el desarrollador y el A y A, para solucionar este problema.

#### 5.16. Amenazas potenciales.

Si un proyecto estuviera afectado por alguna de las amenazas potenciales que indica el Mapa de Amenazas Potenciales del Cantón de Escazú, preparado por la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, el cual se publica como parte del Plan Regulador, deberá contar de previo con dictamen de dicha Comisión (Dirección de Gestión de Desastres), para tomar las medidas de mitigación necesarias, ya sea si se tratara de falla geológica, área inundable, deslizamiento, avalanchas u otra de similar gravedad. No se permitirán construcciones en áreas con pendientes mayores al 25% sin el visto bueno de la Comisión Nacional de Prevención de Desastres, pero no se permitirán del todo las construcciones en zonas con propensión a deslizamientos.

#### 5.17. Responsabilidad profesional.

La responsabilidad, tanto por el diseño arquitectónico, estructural, movimientos de tierra, electro-mecánico, así como de cualquier especialidad, es del profesional que funja como responsable en los planos constructivos. El acatamiento a las normas tanto del Reglamento de Construcciones y Leyes conexas así como de cualquier reglamento o normativa referente a una construcción específica, es plena responsabilidad del profesional, tal como lo indica el Reglamento de Construcciones (Artículo 11.1) y el Reglamento respectivo del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica. La responsabilidad municipal se restringe al alineamiento, uso de suelo, cobertura y altura de la construcción. La aprobación por las diferentes instituciones, así como por la Municipalidad en tanto a planos constructivos se refiere, no releva al profesional responsable de errores u omisiones en estos, cuya responsabilidad recae en él.

Será obligación de las empresas constructoras o inclusive consultoras fijar domicilio para notificaciones dentro del cantón de Escazú.

#### Artículo 6. Sanciones y recursos.

##### 6.1. Facultades y sanciones.

La Municipalidad está facultada, por si sola o en conjunto con otras instituciones, a sancionar por infracciones a las reglas del Plan Regulador. Las sanciones, especificadas por las leyes y reglamentos en la materia, incluyen desde multa, clausura y desocupación, hasta demolición de la obra.

##### 6.2. Infracciones.

Se consideran como infracciones las siguientes actividades:

- a) Ejecución tanto de obras sin licencia previa o con una licencia de

plazo vencido, como de obras que no cuenten con un juego completo de planos aprobados, el original del permiso de construcción con sellos y firmas registradas, y la hoja de visitas del inspector municipal colocada en un lugar visible.

- b) Ejecución de una obra con modificaciones de más de un 10% ya sea en el área o en el costo de la construcción aprobados por la Municipalidad.
- c) Ejecución de obras que pongan en peligro la vida o las propiedades vecinas, o que no ponen en práctica medidas de prevención.
- d) Abuso del espacio de la vía pública mediante la colocación de materiales y escombros.
- e) Impedimento o estorbo a los inspectores municipales para cumplir con su cometido.

### 6.3. Procedimientos.

Cuando una obra se construya sin licencia, la Municipalidad ordenará la suspensión de esta y el levantamiento de la información; fijará un plazo al propietario, según notificación del Departamento de Desarrollo Urbano, para que el propietario se ponga a derecho y obtenga la licencia correspondiente. Una vez que el interesado reciba el permiso, la Municipalidad comprobará si la obra ha sido ejecutada de acuerdo con el proyecto aprobado inicialmente.

Si el interesado no presenta el proyecto o no se llevan a cabo las modificaciones o demoliciones demandadas por la reglamentación, la Municipalidad ordenará la demolición de la obra ilegal, por cuenta del propietario. En ningún caso autorizará el uso de ella y si ya está en uso, impondrá una multa equivalente al 100% del valor del monto pagado como Impuesto de Construcción, y dispondrá la desocupación y clausura con ayuda de representantes de la Fuerza Pública y del Ministerio de Salud.

La realización de nuevas actividades en edificaciones existentes, que no concuerden con la zonificación del Plan Regulador y que no puedan catalogarse por medio de medidas de mitigación como un uso condicional se sancionará con la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra.

### 6.4. Patente para empresas constructoras.

Será obligatorio para las empresas constructoras que tengan oficinas administrativas en el cantón de Escazú contar con la licencia comercial que las habilite para esos propósitos.

Todas las empresas constructoras que edifiquen obras en el cantón deberán acatar, además de los requisitos contenidos en las normas y reglamentos referentes al Reglamento de Construcciones y leyes conexas que no contradigan las normas de este Plan, las siguientes disposiciones:

1. Prohibición de mantener escombros en la vía pública.
2. Uso de vagonetas con manteado, las cuales deben salir del terreno de la construcción con las llantas limpias, para evitar que las vías se deterioren con barro y similares.
3. Construcción de aceras frente a la propiedad (en todos los casos) y de la mitad de la vía cuando la construcción lo amerite.
4. Respeto total a las zonas de protección de ríos y quebradas en casos en que el terreno colinde con estas.
5. Cumplimiento de las horas de trabajo de acuerdo con el artículo 5.13.
6. No impedir el libre acceso de los inspectores municipales al terreno donde se edifica la obra.

Si en el curso de la edificación se detecta incumplimiento de estas disposiciones, luego del debido proceso, el Departamento de Desarrollo Urbano procederá a detener el proyecto y se le comunicará al responsable de la obra. El reinicio de la obra solo se permitirá una vez subsanado el punto o puntos infringidos de la lista anterior.

### 6.5. Recursos.

Toda resolución dictada por las dependencias municipales en lo relativo a estos reglamentos tendrá los recursos dispuestos por el Código Municipal y sus modificaciones (Ley 4574, del 4 de mayo de 1970, Título VII: "Recursos contra los actos municipales"), los cuales deberán ser interpuestos según las formalidades y plazos que ahí se indican.



## CAPÍTULO II

### Reglamento de zonificación de uso del suelo.

#### Artículo 7. Zonificación por usos.

Con el fin de regular las diferentes actividades que se desarrollen en el cantón y para contribuir a la consolidación, regulación, protección e impulso de las diferentes áreas de crecimiento urbano, el territorio del cantón ha sido dividido en varias zonas residenciales, comerciales y especiales. Esto implica que la Municipalidad deberá modificar los valores del impuesto territorial dependiendo del uso y de las restricciones que cada zona tiene con base en el Plan Regulador.

##### 7.1. Zonas residenciales.

Zona Residencial Baja Densidad (ZRBD).

Zona Residencial Media Densidad (ZRMD).

Zona Residencial Alta Densidad (ZRAD).

Zona Residencial Alta Alta Densidad (ZRAAD).

##### 7.2. Zonas de comercio y servicios.

Zona de Comercio Lineal (ZCL).

Zona de Comercio Puntual (ZCP).

##### 7.3. Zona Mixta de Pequeña Industria y Comercio (ZMPIC).

##### 7.4. Zona de Parques y Facilidades Comunes (ZP).

##### 7.5. Zona Agrícola de Amortiguamiento (ZAA).

(La Reglamentación de esta zona en el Distrito de San Antonio se efectuará hasta que se cuente con estudios más pormenorizados).

##### 7.6. Zonas de protección y control especial.

Zona de Protección de los Cerros de Escazú (ZPCE).

Zona de Protección de Fuentes de Agua y Riberas (ZPFAR).

Zona Control Especial Alto Carrizal (ZCEAC).

Zona Control Especial Bello Horizonte (ZCEBH).

Zona Control Especial Áreas de Interés Patrimonial (ZCEAI P).

Zona de Control Especial Río Tiribí (ZCERT).

Zona de Control Especial Costa Rica Country Club (ZCECRCC).

##### 7.7. Zonas para edificaciones en altura.

Las zonas antes citadas están delimitadas gráficamente en el Plano de Zonificación que se integra al presente Plan Regulador.

##### 7.8. Límites entre zonas.

Cuando un predio (siempre que cumpla con frente y área reglamentaria en la zona en que se ubique) esté ubicado sobre la línea divisoria entre dos o más usos, se puede generalizar cualquiera de ellos a solicitud del propietario. Cuando se trata de fincas con dos o más frentes, con atributos de usos diferentes dando uno de los frentes a uso residencial, se permitirá el desarrollo de la actividad ajena a la residencia en un 100% de la finca, bajo el condicionante de que el acceso y/o egreso de esa actividad, no sea con frente a la zona residencial.

#### Artículo 8. Naturaleza de los usos.

De acuerdo con el grado de compatibilidad entre las actividades por desarrollar en el cantón y las características de las zonas enunciadas en los artículos anteriores, los usos de suelo se dividen en:

- a) Usos conformes.
- b) Usos no conformes.
- c) Usos condicionales.

##### 8.1. Usos conformes.

Corresponden a aquellos que no contradicen las características de la zona. Pueden condicionarse mediante la solicitud de algunos requisitos especiales, tales como su tamaño, organización de la actividad dentro de la propiedad, entradas y salidas, estacionamientos, nivel de ruido permitido, franjas de amortiguamiento, características de acabados, arborización, despliegue de propaganda comercial, rótulos comerciales, horarios de funcionamiento, etc. Las condiciones no pueden ser arbitrarias y deben ser detalladas obligatoriamente por la Municipalidad en el certificado correspondiente al uso del suelo.

##### 8.2. Usos no conformes:

Corresponden a todos aquellos que contradicen las características de la zona, sean proyectados o existentes.

Para los casos de lotes existentes y legalizados que tienen frente y área que no corresponden a lo reglamentado, se permitirá el desarrollo de actividades siempre que no se contradiga la naturaleza del uso de la zona.

Para las edificaciones existentes que no cumplen con los requisitos de uso, únicamente se permitirán reparaciones en su parte "no conforme", si estas conservan el valor patrimonial; pero si se pretende llevar a cabo algunas

modificaciones, estas deberán ajustarse a los requisitos de la zona. Se procederá de igual forma si se pretendiera cambiar el uso del suelo.

### 8.3. Usos condicionales.

Corresponden a aquellos usos existentes o solicitados luego de aprobado el Plan que, por sus características, pueden causar molestias a los usos conformes en la zona, pero que con ciertos requerimientos pueden garantizar que las posibles molestias se confinen dentro de la propiedad y se puedan disminuir las molestias al entorno por medio de medidas paliativas como retiros de construcción, medidas especiales de insonorización, arborización, espacios extra de parqueo y similares. Un uso condicional no podrá ser admitido si no confina las molestias dentro de la propiedad, en cuyo caso se revierte a un uso no conforme y, por lo tanto, sujeto a ser clausurado. El incumplimiento de las condiciones con que se otorgó la concesión de un uso condicional, conlleva a la cancelación de la patente municipal y la clausura del establecimiento comercial.

### 8.4. Usos no especificados en Usos Conformes, Condicionales y No Conformes.

En los casos de usos existentes o nuevos que no estén especificados en las listas de los usos Conformes, Condicionales o No Conformes, se analizará por medio del Departamento de Desarrollo Urbano su compatibilidad con el uso conforme zonificado en el sector, para determinar si puede otorgarse un uso Condicional de acuerdo a lo estipulado en el artículo 8.3. anterior.

### Artículo 9. Disposiciones generales sobre los requisitos.

Todas las nuevas construcciones, fraccionamientos y urbanizaciones, así como las actividades por ubicarse en edificaciones existentes, deben cumplir con los requisitos de la zona que son: superficie y frente mínimo del lote, altura y cobertura máximas de la construcción, retiros (antejardines y patios), densidad y condiciones especiales, si las hay (ver artículo 8.1.). En los casos de usos existentes que no sean conformes con la zonificación, deberá analizarse si por medio de normas especiales pueden convertirse en usos condicionales. En caso contrario, deberán trasladarse de lugar en un plazo máximo de cinco años, desde la fecha de aprobación del Plan Regulador.

#### 9.1. Frente mínimo.

Longitud mínima permitida del lado del lote por fraccionar, que colinda con la calle pública o servidumbre.

#### 9.2. Superficie mínima.

#### Área mínima del lote por fraccionar.

#### 9.3. Altura máxima.

Se mide a partir del piso principal (vestíbulo) hasta el nivel de la viga corona. Para el cálculo no se tomarán en cuenta las chimeneas, parapetos, antepechos, casetas de ascensores, tanques de agua, elementos mecánicos y elementos de recreación en las terrazas superiores.

#### 9.4. Cobertura máxima.

Para el cantón de Escazú, la cobertura máxima se define como el área de un terreno que comprende la proyección máxima horizontal de una estructura, así como los espacios pavimentados, adoquinados o con cualquier material que haga difícil la infiltración del agua de lluvia en el terreno y que se destine para parqueos, accesos de vías, piscinas, canchas de tenis y similares. El área libre de cobertura permitida es la que se debe destinar a área verde de jardines o inclusive cubierta de árboles o áreas no techadas cubiertas con sistemas permeables tales como el zacate "block".

#### 9.5. Retiros.

Espacios abiertos, no edificados, comprendidos entre una estructura y los linderos del predio donde esta se ubica; se toman en cuenta los retiros frontales, laterales y posteriores.

- El retiro frontal o antejardín.

Distancia existente entre la línea de propiedad del frente del terreno y una línea paralela a esta, conocida como línea de construcción. Esta distancia variará según la naturaleza de la vía y las características de la edificación propuesta. Esta información se encuentra fijada en el Reglamento de Vialidad y Transporte del presente Plan Regulador.

El retiro frontal, también conocido como antejardín, sirve a la edificación como una franja de amortiguamiento para los casos de accidentes de tránsito, reduce los niveles de contaminación sónica, mejora la privacidad de sus habitantes, ofrece espacio para la ubicación de cajas de registro y tanque séptico y permite embellecer la ciudad si en él se plantan árboles y arbustos.

No es permitido construir en el retiro frontal, salvo bajo estas excepciones:

- a) balcones: Se permiten siempre y cuando no sobresalgan más de un metro de la línea de construcción y su superficie no sobrepase más de un tercio en su totalidad del área destinada a antejardín.

Deberán ser construidos en voladizo y no ser utilizados como área habitable bajo ninguna circunstancia.

- b) casetas de seguridad: Se permitirán siempre y cuando no sean piezas habitables completas, sino tipo oficina, con medio servicio sanitario (sin ducha) y no sobrepasen los cuatro metros cuadrados en un solo nivel. No se admite que sobresalgan aleros o cualquier elemento arquitectónico fuera de la línea de propiedad.
- c) basureros: Pueden diseñarse paralelos a la línea de propiedad con acceso directo a la acera, por medio de puertas. Su tamaño dependerá del volumen de basura que circulará en el proyecto, pero en ningún caso podrá sobrepasar una décima parte del total del antejardín.
- d) medidores: Podrán ubicarse en línea de propiedad, sin que la estructura salga sobre la acera y sin que esta sobrepase los dos metros de altura, ni que su ancho sobrepase la décima parte del frente de la propiedad.
- e) casos especiales: Cuando por razones de forma del terreno o por tratarse de una estructura no contemplada en los casos anteriores, sea necesario estudiar el caso en particular, este se remitirá a la Comisión del Plan Regulador para que lo analice y efectúe recomendaciones. En ningún caso podrán invadirse áreas públicas, terreno ajeno o acercarse más de diez metros a la margen del río.
- f) portones: Se permiten portones con su respectiva estructura (columnas y alero) en línea de propiedad siempre que sus hojas tengan más de un 80% de visibilidad; en cuanto a las tapias, estas deben ubicarse en la línea de construcción definida para cada caso. En la línea de propiedad solo se permite, además del portón, muro de un metro y verja.

En ningún caso se permitirán espacios habitables fuera de la línea de construcción.

- El retiro lateral:

Para construcciones de un piso, en paredes laterales a la colindancia con ventanas, el retiro medirá tres metros, distancia que puede disminuirse solo en el primer nivel, a 1,50 metros si existe tapia lateral. Para un segundo piso, el retiro será mínimo de 3 metros (exista o no tapia) y por cada piso adicional deberá agregarse 1,50 metros más. De no existir

ventanas laterales puede prescindirse del retiro o utilizar retiros escalonados (con ventanas).

- El retiro posterior:

Como mínimo, este retiro deberá medir 3 metros para edificaciones de uno o dos pisos; pero si la edificación supera los dos niveles, el retiro aumentará 1,5 m por cada uno. El retiro posterior puede ser sustituido por una área equivalente en el interior del lote, a fin de obtener una mejor distribución arquitectónica del proyecto, siempre y cuando se cumpla con las normas vigentes sobre ventilación e iluminación naturales, y la edificación no supere los tres pisos. No se admiten los retiros escalonados. El espacio del retiro posterior debe dejarse abierto de la colindancia a la fachada posterior respectiva. Los retiros de los ríos y quebradas, para efectos de este artículo, son retiros posteriores, los cuales deben medir al menos 10 metros (Ley Forestal, art. 33) y al menos 5 metros deben estar reforestados desde la margen del río hacia adentro (Ley de Aguas, art. 148).

9.6. Densidades.

Corresponden a la relación entre un número de personas y la superficie donde ellas se asientan; se mide como habitantes por hectárea (hab/ha). En caso de fraccionamientos, se le llama densidad neta, y en urbanizaciones, edificaciones de apartamentos o condominios se conoce como densidad bruta. Para efectos del Plan Regulador, el número permitido de unidades de vivienda por lote es el cociente de dividir el área del terreno entre el área del lote mínimo permitido en la zona.

Artículo 10. Disposiciones generales sobre los incentivos.

En el marco del desarrollo sostenible, para lograr el equilibrio entre los intereses privados y públicos, debe buscarse, además del uso de la potestad del Estado de regular la actividad privada, el incentivo de las iniciativas privadas para el beneficio público.

El Plan Regulador fija los siguientes incentivos, entre lo que la legislación nacional permite al respecto:

10.1. La flexibilidad de los requisitos.

Está descrita para los proyectos en condiciones y con objetivos especiales, en el artículo 4.3 del Capítulo I de este reglamento. Esta medida no aplica en la Zona Protectora de los Cerros de Escazú.

10.2. La condonación del impuesto de bienes inmuebles.

Está descrita para la Zona Protectora de los Cerros de Escazú (ZPCE) y para la Zona de Protección de Fuentes de Agua y Riberas (ZPFAR) en los artículos correspondientes respectivos, a cambio de que sus propietarios cumplan con ciertas normas de uso. Se refiere solo a terrenos que se estén usando para la protección de los recursos naturales, no a construcciones (de ningún tipo) que se realicen en la Zona Protectora.

### 10.3. Entrega de parte de propiedad al uso y disfrute públicos.

A continuación se describen los beneficios que puede obtener el propietario:

#### - Galerías interiores:

El propietario de un edificio que destine una galería interior con un mínimo de 5 metros de ancho para el uso público peatonal, obtendrá el beneficio de aumentar el área máxima permitida de construcción a 3 metros cuadrados por cada metro cuadrado de galería.

#### - Pórticos:

El propietario de un pórtico integrado a la acera, con un mínimo de tres metros de ancho libres, que lo destine para uso peatonal, obtendrá el beneficio de aumentar el área de construcción a 4,5 metros cuadrados por cada metro cuadrado del pórtico.

#### - Espacios abiertos:

El propietario de una planta baja de espacios abiertos o techados con materiales translúcidos, que la destine al uso público (pero no a las ventas y cafeterías), obtendrá el beneficio de aumentar el área de construcción a 6 metros cuadrados por cada metro cuadrado cedido. Estos beneficios permitirán aumentar la altura del predio o su cobertura; esto último con la condición de que los propietarios cumplan con las normas de higiene.

#### - Cambio de tierra por impuestos.

En los casos en que la Municipalidad de Escazú requiera mejorar la condición de áreas públicas cantonales, podrá establecer un convenio con los propietarios afectados, de forma que estos cedan la tierra a la ciudad a cambio de la exoneración de pago de un impuesto de Bienes Inmuebles que compense el valor de la tierra cedida.

### Artículo 11. Zonas residenciales.

Las siguientes normas incluyen las urbanizaciones existentes ubicadas en las zonas de Baja, Media y Alta Densidad, así como las zonas definidas como residenciales por este Plan.

### 11.1. Usos conexos o complementarios a vivienda.

Las zonas residenciales son los terrenos destinados predominantemente al uso de vivienda; sin embargo, se contempla dentro del Plan Regulador que existan algunos usos complementarios o conexos a los sectores de vivienda, que llenen las necesidades cotidianas de la comunidad, pero bajo ciertas restricciones de tamaño y ubicación, así como de uso, para que no vayan a producir problemas de estacionamiento, ruido u olores. Se contemplan dentro de estos usos condicionales los siguientes:

- a) Salón de belleza.
- b) Tienda.
- c) Bazar.
- d) Librería.
- e) Pulpería.
- f) Venta de repostería.

En general, comercio y servicios pequeños que puedan mantener confinadas las molestias dentro de la propiedad.

Estos usos solo se podrán ubicar en terrenos frente a la calle principal de la zona residencial (ruta nacional o vía primaria de 14 metros) y no podrán tener más de 30 metros de área. Solo se permitirán estos usos siempre y cuando tengan como mínimo dos espacios de parqueo dentro del lote para uso exclusivo del comercio.

Se permitirán también dentro de esta categoría oficinas de servicios profesionales, siempre y cuando sean del propietario de la vivienda y disponga como mínimo de un espacio de parqueo interno para uso exclusivo de los clientes, tales como:

- a) Abogado.
- b) Ingeniero.
- c) Arquitecto.
- d) Dentista.
- e) Médico.

Igualmente, en estos casos las oficinas no podrán tener más de 30 m<sup>2</sup> de área. No se admiten oficinas en zonas residenciales salvo las mencionadas anteriormente.

No se admitirán dentro de Zonas Residenciales los siguientes usos: clínicas de servicio médico, clínicas veterinarias, pooles, billares y juegos electrónicos, asilos, albergues, iglesias, juzgados, alcaldías, guarderías infantiles, escuelas y centros de enseñanza privada, teatros, sedes

corporativas, clubes nocturnos y diurnos, salas de masajes, cafeterías, panaderías y similares.

En urbanizaciones nuevas deberá quedar definido en el plano de conjunto aprobado por la Municipalidad, el uso conforme con el Plan Regulador que se le dará a cada lote, el cual no podrá ser modificado ni fraccionado posteriormente.

Cuando la actividad comercial sea complemento de una residencia y no el único fin para la edificación, no se otorgará la patente sin antes asegurar la total independencia funcional y espacial entre ambas actividades.

En las Zonas Residenciales únicamente se permiten los rótulos funcionales, con una área no mayor a 0.5 metro cuadrado ( 1 metro x 0,50 metros), cuyo propósito sea llamar la atención sobre la actividad que se ofrece en el mismo sitio donde este está ubicado. Se permite un solo aviso por fachada del local; sin embargo, en lotes esquineros se permitirá la instalación de uno por cada costado.

El rótulo debe alinearse paralelamente al frente del terreno y no puede salir de la línea de propiedad. Su altura máxima de colocación será de 3 metros.

En las Zonas Residenciales de Media Alta Densidad (ZRMAD), Zona Residencial de Alta Densidad (ZRAD) y Zona Residencial de Alta Alta Densidad (ZRAAD), en el sector urbano de San Antonio, se permitirán usos comerciales de no más de 100 m<sup>2</sup> y oficinas de no más de 120 m<sup>2</sup>, siempre y cuando tengan un mínimo de un espacio de parqueo por cada 50 m<sup>2</sup> para ambos usos. No se admitirán dentro de estas zonas usos que no sean complementarios al uso residencial tales como bares, video juegos, pools, salas de masaje, salas de fiesta y similares.

#### 11.2. Zona Residencial Baja Densidad (ZRBD).

En el plano de zonificación de Escazú se reconocen cuatro sectores con estas características: uno corresponde a la zona este de Bello Horizonte; otro a la zona comprendida entre Cerro Coyote y Cerro Palomas, extendiéndose hasta el sector de "Le Monastère". Las pendientes son fuertes, del 20% al 30%; la escorrentía es rápida, por lo que se debe tener cuidado en el uso del terreno. Por tanto, se debe manejar una densidad baja (17 viv/ha), de manera que esta zona mantenga bajos impactos por el uso residencial. Otra zona abarca la urbanización Los Laureles y Los Rosales, la cual a lo largo de los años ha preservado la característica de residencial unifamiliar y esta condición se mantiene dentro del Plan Regulador. Igualmente, el sector del barrio Maynard, Calle Lanford y Calle Los Faroles

se mantiene como de Baja Densidad, dadas las características actuales de dichos barrios.

##### 11.2.1. Requisitos.

La superficie mínima del lote será de 600 metros cuadrados, pero en caso de existencia de servicio de cloaca, será de 500 metros cuadrados; el frente mínimo es de 15 metros; la cobertura máxima es de 50% y la altura máxima de las edificaciones será de 7 metros.

##### 11.2.2. Retiros.

El retiro frontal no será menor de 3 metros; para los laterales y posterior, ver artículo 9.5.

##### 11.2.3. Usos conformes.

- b) Residencial unifamiliar.
- c) Oficinas de profesionales propietarios de la vivienda, con una área máxima de 30 metros cuadrados, siempre y cuando la actividad se realice en la misma casa.

##### 11.2.4. Usos condicionales.

- a) Residencias multifamiliares (apartamentos o condominios)
- b) Hoteles tipo "cama y desayuno" de hasta 5 habitaciones.
- c) Usos conexos, ver artículo 11.1.

Los usos "b" y "c" tendrán las siguientes condiciones:

Tres metros como mínimo de retiro lateral (a ambos lados).

No utilizar el espacio público (calle, plaza, parque) para el estacionamiento, salvo por permiso expreso de la Municipalidad.

No sobrepasar el nivel de ruido permitido por el Ministerio de Salud Pública para las zonas residenciales.

##### 11.2.5. Usos no conformes.

- a) Bares.
- b) Restaurantes.
- c) Discotecas o similares.
- d) Oficinas de todo tipo, de más de 30 metros cuadrados.
- e) Comercio o servicios de más de 30 metros, de acuerdo con las listas del artículo 11.1.
- f) Vallas publicitarias.
- g) Talleres automotrices, electromecánicos, etc.
- h) Parqueos públicos y privados.
- i) Juegos electrónicos.
- j) Guarderías infantiles.

- k) Pooles y billares.
- l) Albergues.
- m) Asilos.
- n) Iglesias.
- o) Escuelas y centros de enseñanza privados.
- p) Planteles.
- q) Moteles y casas de citas.

### 11.3. Zona Residencial Media Densidad (ZRMD).

Esta zona comprende los siguientes sectores: alrededores del centro de San Antonio, sector oeste del Distrito Central, franja al margen oeste de la vía 310, y alrededores del casco central de Escazú.

#### 11.3.1. Requisitos.

La superficie mínima del lote será de 400 metros cuadrados, pero en casos en que exista servicio de cloaca, será de 350 metros cuadrados; el frente mínimo será de 12 metros; la cobertura máxima, del 60% y la altura máxima de edificaciones, de 10,5 metros. Se maneja una densidad de 25 viviendas por hectárea.

#### 11.3.2. Retiros.

El retiro frontal no será menor de 2 metros; para los laterales y el posterior, ver el artículo 9.5.

#### 11.3.3. Usos conformes.

- a. Residencial unifamiliar.
- b. Oficinas de profesionales propietarios de la vivienda con una área máxima de 30 m<sup>2</sup>, cuyas actividades se realicen en la misma casa.

#### 11.3.4. Usos condicionales.

- a) Residencias multifamiliares (apartamentos o condominios).
- b) Hoteles tipo "cama y desayuno" con no más de 5 habitaciones.
- c) Usos conexos, ver artículo 11.1.
- d) Guarderías, preescolar, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:
  - d.1.) Una área mínima de 6 metros cuadrados por área construida dentro del terreno por cada niño o niña.
  - d.2.) Un 50% del terreno debe ser dedicada a área verde.
  - d.3.) Un espacio de parqueo por cada dos funcionarios docente y / o administrativo.
  - d.4.) Las instalaciones deben cumplir con las normas aplicables de las instituciones competentes.

#### e) Kinders, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- e.1.) Tamaño mínimo del terreno 1200 metros cuadrados.
- e.2.) Un área mínima de 10 metros cuadrados por área construida dentro del terreno por cada niño o niña.
- e.3.) Área verde mínima será del 50% del terreno.
- e.4.) Un espacio de parqueo por cada funcionario docente y / o administrativo.
- e.5.) Un espacio de parqueo por cada 20 alumnos (visitas).
- e.6.) Entrada y salida vehicular adecuadas para que los alumnos y alumnas tengan condiciones seguras para su ingreso y salida.
- e.7.) Bahía interna vehicular para recoger los alumnos.
- e.8.) Las instalaciones deben cumplir con las normas aplicables de las instituciones competentes.
- e.9.) Cumplir con las normas de la Ley 7600 (para personas con discapacidad).

#### f) Centros educativos de primero y segundo ciclo (primaria), siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- f.1.) Tamaño mínimo del terreno 2500 metros cuadrados.
- f.2.) Un área mínima de 10 metros cuadrados por área construida dentro del terreno por cada niño o niña.
- f.3.) Área verde mínima será del 50% del terreno.
- f.4.) Un espacio de parqueo por cada funcionario docente y / o administrativo.
- f.5.) Un espacio de parqueo por cada 10 alumnos (visitas).
- f.6.) Entrada y salida vehicular adecuadas para que los alumnos y alumnas tengan condiciones seguras para su ingreso y salida.
- f.7.) Bahía interna vehicular para recoger los alumnos.
- f.8.) Las instalaciones deben cumplir con las normas del CENIFE y otra aplicables de las instituciones competentes.
- f.9.) Cumplir con las normas de la Ley 7600 (para personas con discapacidad).

#### g) Hoteles, siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

- g.1.) El lote mínimo de 2000 m<sup>2</sup>.
- g.2.) Cobertura 50% máximo.
- g.3.) Área verde mínima 25% del lote.
- g.4.) Área máxima de estacionamiento 25%.

- h) Hogares para adultos mayores y casas de salud, siempre que no atiendan más de 10 personas y cumplan con las normas de instituciones competentes.
- i) Usos conexos, ver artículo 11.1., siempre que no tengan más de 30 m<sup>2</sup>.  
Los usos mencionados en los puntos d, e, f, g y h, solo podrán ubicarse en zonas residenciales y no en urbanizaciones.  
Los usos mencionados en los puntos d, e, f, g y h, solo podrán ubicarse en zonas residenciales y no en urbanizaciones.

#### 11.3.5. Usos no conformes.

- a) Bares.
- b) Restaurantes.
- c) Discotecas o similares.
- d) Oficinas de más de 30 metros.
- e) Comercio del tipo de la lista del artículo 11.1, de más de 30 metros.
- f) Vallas publicitarias.
- g) Talleres automotrices, electromecánicos, etc.
- h) Parqueos públicos y privados.
- i) Juegos electrónicos.
- j) Pooles y billares.
- k) Albergues.
- l) Asilos.
- m) Iglesias.
- n) Planteles.
- o) Moteles y casas de citas.

#### 11.4. Zona Residencial Media Alta Densidad (ZRMAD).

Esta zona abarca el sector residencial entre el cuadrante urbano de Escazú y el de San Antonio que tiene lotes promedio de una densidad más alta a las Zonas Residenciales de Media Densidad, por lo que se hace necesario proveer normativas con parámetros más adecuados a los desarrollos existentes en este sector. La densidad permitida será de 40 unidades de vivienda por hectárea.

Requisitos:

Lote mínimo: 250 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo: 6 m  
Altura máxima: 10.5 m  
Retiro frontal: 2 m  
Usos Conformes:

- a) Residencial unifamiliar

Usos Condicionales:

- a) Comercio de no más de 100 m<sup>2</sup> (Debe ubicar un espacio de parqueo por cada 50 m<sup>2</sup> de área comercial).
- b) Oficinas de no más de 120 m<sup>2</sup> (Debe ubicar un espacio de parqueo por cada 50 m<sup>2</sup> de área de oficinas).
- c) Condominios
- d) Apartamentos
- e) Hoteles tipo "cama y desayuno" de no más de 5 habitaciones.
- f) Talleres de ebanistería y/o artesanales.

Usos No Conformes:

- a) Bares.
- b) Discotecas, salones de baile.
- c) Comercio de más de 100 m<sup>2</sup>.
- d) Oficinas de más de 120 m<sup>2</sup>.
- e) Vallas publicitarias.
- f) Talleres automotrices.
- g) Pooles y billares.
- h) Moteles y casas de citas.

Las urbanizaciones consolidadas ubicadas dentro del área zonificada dentro de ZRMAD se les aplicarán las normas de Zona Residencial de Alta Densidad (ZRAD), con excepción de la altura que se mantiene en 10,5 m.

#### 11.5. Zona Residencial Alta Densidad (ZRAD).

Según el plano de zonificación, esta se ubica en la parte Norte del cantón y además abarca las áreas comerciales con el afán de reglamentar las zonas residenciales dentro de las comerciales, y se concibe como una área de concentración poblacional, ya que posee las mejores condiciones para el crecimiento urbano; las pendientes son bajas y la posibilidad de lograr una excelente infraestructura es aún mayor. Esta zona tendrá una densidad de 50 viviendas por hectárea. Comprende el sector de Trejos Montealegre, el sector al Sur de la ruta nacional 105 (sector Vista Alegre, Anonos, una parte de Bello Horizonte) y el sector al Norte de la misma ruta, antigua carretera a Santa Ana hasta el sector del Centro Comercial La Paco.

Dentro de estas zonas, en el sector que aparece afectado por la proximidad a cauces de ríos, deberá dejarse un retiro mínimo de 10 metros de no

construcción desde la margen del río; además, para urbanizar esas zonas deben realizarse obras de infraestructura protectoras y rellenos que incrementen la altura del terreno para evitar que posibles avalanchas inunden el terreno urbanizado.

Los sectores en Bello Horizonte dentro de esta categoría, propensos a inundarse por la Quebrada Quebradillas, serán objeto de un estudio especial hidrológico para evaluar la aceptación o no de los proyectos propuestos dentro de esas zonas. Además, los desarrollos que se hagan en la parte central de Bello Horizonte, al tener problemas de capacidad de desfogue de las aguas pluviales dentro de la cuenca de la Quebrada Quebradillas, deberán resolver el problema de conducción de aguas pluviales fuera de la cuenca de la mencionada quebrada.

#### 11.5.1. Requisitos.

La superficie mínima del lote será de 200 m<sup>2</sup>, pero en caso de existir servicio de cloaca, será de 180 m<sup>2</sup>. El frente mínimo será de 10 metros; la altura de edificación máxima, de 14 metros frente a vías de ese ancho y de 11 metros cuando la vía tenga asignado ese derecho de vía, salvo si está frente a la ruta nacional No. 121 (antigua carretera a Santa Ana), cuya altura máxima podrá llegar hasta 21 metros. La cobertura máxima será del 70%.

#### 11.5.2. Retiros.

El retiro frontal no será menor de 2 metros; para los laterales y el posterior, ver el artículo 9.5. Frente a boulevares, el retiro será de 3 m de antejardín. En las calles nacionales, el retiro frontal será indicado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT).

#### 11.5.3. Usos conformes.

a. Residencial unifamiliar.

b. Oficinas de profesionales propietarios de la vivienda con una área máxima de 30 m<sup>2</sup> cuyas actividades se realicen dentro de la misma casa.

#### 11.5.4. Usos condicionales.

a. Residencial multifamiliar.

b. Condominios residenciales.

c. Hoteles tipo cama y desayuno con no más de 5 habitaciones.

d. Guarderías, preescolar, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

d.1.) Una área mínima de 6 metros cuadrados por área construida dentro del terreno por cada niño o niña.

d.2.) Un 50% del terreno debe ser dedicada a área verde.

d.3.) Un espacio de parqueo por cada dos funcionario docente y / o administrativo.

d.4.) Las instalaciones deben cumplir con las normas aplicables de las instituciones competentes.

e. Kinders, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

e.1.) Tamaño mínimo del terreno 1200 metros cuadrados.

e.2.) Un área mínima de 10 metros cuadrados por área construida dentro del terreno por cada niño o niña.

e.3.) Área verde mínima será del 50% del terreno.

e.4.) Un espacio de parqueo por cada funcionario docente y / o administrativo.

e.5.) Un espacio de parqueo por cada 20 alumnos (visitas).

e.6.) Entrada y salida vehicular adecuadas para que los alumnos y alumnas tengan condiciones seguras para su ingreso y salida.

e.7.) Bahía interna vehicular para recoger los alumnos.

e.8.) Las instalaciones deben cumplir con las normas aplicables de las instituciones competentes.

f. Centros educativos de primero y segundo ciclo (primaria), siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

f.1.) Tamaño mínimo del terreno 2500 metros cuadrados.

f.2.) Un área mínima de 10 metros cuadrados por área construida dentro del terreno por cada niño o niña.

f.3.) Área verde mínima será del 50% del terreno.

f.4.) Un espacio de parqueo por cada funcionario docente y / o administrativo.

f.5.) Un espacio de parqueo por cada 10 alumnos (visitas).

f.6.) Entrada y salida vehicular adecuadas para que los alumnos tengan condiciones seguras para su ingreso y salida.

f.7.) Bahía interna vehicular para recoger los alumnos.

f.8.) Las instalaciones deben cumplir con las normas del CENI FE y otra aplicables de las instituciones competentes.

f.9.) Cumplir con las normas de la Ley 7600 (para personas con discapacidad).

g. Hoteles, siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

g.1.) El lote mínimo de 2000 m<sup>2</sup>.

g.2.) Cobertura 50% máximo.



g.3.) Área verde mínima 25% del lote.

g.4.) Área máxima de estacionamiento 25%.

h. Hogares para adultos mayores y casas de salud, siempre que no atiendan más de 10 personas y cumplan con las normas de instituciones competentes.

i. Usos conexos, ver artículo 11.1., siempre que no tengan más de 30 m<sup>2</sup>.

Los usos mencionados en los puntos d, e, f, g y h, solo podrán ubicarse en zonas residenciales y no en urbanizaciones.

11.5.5. Usos no conformes.

- a) Bares.
- b) Restaurantes.
- c) Oficinas de más de 30 m<sup>2</sup>.
- d) Comercios de más de 30 m<sup>2</sup>, incluidos en la lista del artículo 11.1.
- e) Discotecas o similares.
- f) Vallas publicitarias.
- g) Talleres automotrices, electromecánicos, etc.
- h) Parqueos públicos y privados.
- i) Juegos electrónicos.
- j) Pooles y billares.
- k) Albergues.
- l) Asilos.
- m) Iglesias.
- n) Planteles.
- o) Moteles y casas de citas.

En las zonas de comercio donde se permita vivienda de alta densidad privan las normas especificadas para el uso comercial.

11.6. Zona Residencial de Alta Alta Densidad (ZRAAD).

Se concibe como una serie de zonas de alta concentración poblacional para dar cabida a soluciones habitacionales de interés social, para la población económicamente menos favorecida del cantón. Estas zonas tendrán una densidad máxima de 150 viviendas por hectárea.

Esta categoría incluye los siguientes sectores que por sus características actuales socio- económicas y de densidad requieren de normas especiales que permitan consolidarlos como zonas de una densidad más alta que la ZRAD.

Los siguientes sectores estarían sujetos a la reglamentación de esta zona, a saber:

- a. En Guachipelín: Calle Boquerón (lotes de familias Jiménez Herrera y Jiménez Segura), Calle Los Herrera (alrededores de Iglesia San Gabriel), Calle Los Azofeifa (lotes Chino Wong y Enoc Azofeifa).
- b. Sector Carrizal Medio: del puente a Barrio Corazón de Jesús.
- c. Sector Urbanización Zárate.
- d. Calle León en Bello Horizonte.
- e. Lotes Protti: alrededores de La Hulera.
- f. Calle Los Reyes: entre la Calle San Miguel y el Abastecedor Buenos Aires.
- g. Urbanización Manuel Antonio: entre calle Sabanillas y lotes Toño León.
- h. Sector Calle Entierillos: alrededores del antiguo tanque Municipal y familia Arias Alvarado.
- i. Sector Acave 1 y 2.
- j. Calle Bernabé León y sectores aledaños.

Entre estas zonas, para el sector que aparece afectado por la mancha de amenaza de avalanchas (de acuerdo con el mapa de Amenazas Naturales que acompaña este Plan Regulador), deberá dejarse un retiro de no construcción de 20 metros de la margen del río; además, en caso de urbanizar estas zonas en terrenos colindantes con esta franja de 20 metros, deben realizarse obras de infraestructura protectoras y rellenos que incrementen la altura del terreno, para evitar que posibles avalanchas inunden los terrenos urbanizados. Los sectores dentro de esta categoría, propensos a inundarse por la Quebrada Quebradillas, serán objeto de un estudio especial hidrológico, para evaluar la aceptación o no de los proyectos propuestos dentro de estas zonas. Además, los desarrollos que se hagan en la parte central de Bello Horizonte, al tener problemas de capacidad de desfogue pluvial dentro de la cuenca de la quebrada antes mencionada, deberán resolver adecuadamente el problema de conducción de aguas pluviales fuera de esta cuenca.

Para efectos del Plan Regulador se define el término "interés social" para los casos de fraccionamientos, segregaciones y/o construcciones de núcleos familiares que por las características del terreno o construcción no cumplan con la norma mínima fijada en el sector donde se encuentren, y que se trate de la única propiedad en posesión del solicitante de la declaratoria.

### 11.6.1. Requisitos.

La superficie mínima de lote será de 150 metros, pero en caso de existir servicio de cloaca, será de 120 metros. El frente mínimo será de seis metros, la altura de la edificación máxima, de 10,5 m frente a calle pública, independientemente del ancho del derecho de vía, o frente a servidumbre, de 5 o más metros de ancho. Sobre servidumbre de menos de 5 metros la altura máxima será de 7 metros. El 80% del terreno deberá tener una pendiente igual o menor al 10%. La cobertura máxima será del 75%. Los rótulos no podrán medir más de 1,5 m<sup>2</sup>.

Tabla de requisitos generales	Zona Residencial Baja Densidad	Zona Residencial Media Densidad	Zona Residencial Media Alta Densidad	Zona Residencial Alta Densidad	Zona Residencial Alta Alta Densidad
	ZRBD	ZRMD	ZRMAD	ZRAD	ZRAAD
Densidad	17 viv / ha	25 viv / ha	40 viv / ha	50 viv / ha	67 viv / ha
Superficie mínima del lote en M2	600	400	250	200	150
Con red de cloaca	500*	350*	-	180*	120*
Frente mínimo	15	12	6	10	6
Cobertura máxima edificable	50	60	70	70	75
Altura máxima en metros lineales	7	10,5	10/05/06	14	10,5 y 7
Retiro frontal.	3	2	2	2 (3)**	2
Oficina en M2	30	30	120**	30	30
Tamaño máximo del rótulo.	0,5 m2	0,5 m2	0,5 m2	0,5 m2	0,5 m2
* con servicio de cloaca	** Frente a boulevard		*** Ver artículo 11.4		

### 11.7. Resumen de los requisitos.

11.8. Restricción de altura en terrenos aledaños a sedes diplomáticas. Como deferencia a la seguridad que deben los gobiernos a las sedes diplomáticas (Convención de Viena), este Plan Regulador impone una restricción de altura de no más de dos pisos (7 m) a las nuevas construcciones en los terrenos aledaños a sedes diplomáticas, siempre que estas sean propiedad del Gobierno representado. Esta restricción regirá dentro de los cincuenta metros del lote que colinden con la sede diplomática.

Artículo 12. Zonas de comercio y servicio.

#### 12.1. Clasificación.

Para efectos del Plan Regulador, el Mapa de Zonificación distribuye y delimita dos clases de zonas de comercio y servicios: Zona de Comercio Lineal (ZCL) y Zona de Comercio Puntual (ZCP).

Por "actividad de comercio" se comprenderá lo relacionado con la compra y venta de toda clase de mercaderías lícitas, propiedades, bonos, monedas y otros bienes. Se incluyen las casas de representación, comisionistas, agencias, corredores de bolsa, instituciones bancarias, instituciones de seguro y establecimientos financieros como casas de banca, de cambio, financieras de crédito y similares; en general, es comercial aquello que involucre cualquier transacción de mercado.

Por "actividad de servicios" se comprenderá lo relacionado con el préstamo remunerado de servicios por parte de organizaciones privadas o personas, al sector privado, al sector público o a ambos. Por ejemplo, el transporte, las comunicaciones, los establecimientos privados de enseñanza y esparcimiento, los hoteles y hospedajes de todo tipo, los establecimientos de vehículos, las agencias, los representantes de casas extranjeras, las barberías y establecimientos de belleza o estética y las agencias de publicidad.

Para el caso de centros comerciales ubicados dentro de estas zonas, tendrán como requisito resolver su problema de tratamiento de desechos líquidos (aguas negras y aguas servidas). Se exige la instalación de plantas de tratamiento de aguas y la conducción de estas hasta un sitio adecuado para recibirlos. En caso de talleres, adicionalmente se exigen las medidas necesarias para tratar los desechos o entregar, para el reciclaje, materiales como restos de combustibles o aceites lubricantes y otras sustancias altamente contaminantes cuando caen en los ríos.

## 12.2. Zona de Comercio Lineal (ZCL).

Este tipo de comercio se ha concentrado en las márgenes de las carreteras nacionales y se define como una franja de 50 metros a lo largo de las vías nacionales 310, 121, 105 y 167, y la sección de la calle Matapalo, al Sur de Multiplaza, según lo indicado en el mapa de zonificación. En el tramo de la Zona de Comercio Lineal (ZCL) del Centro Comercial Paco hasta el límite cantonal con Santa Ana, los usos condicionales de la ZCL se tomarán como no conformes, excepto los condominios que se mantendrán como usos condicionales, debido a la cercanía con usos residenciales. En la llamada "Milla de Oro", incluye los lotes del Centro Comercial El Lago, abarcando el Hotel María Alexandra y el lote vacío esquinero al costado Norte de dicho Hotel.

En el tramo de la Zona de Comercio Lineal entre el cuadrante urbano de Escazú y el sector 200 m al Norte del Cuadrante urbano de San Antonio, la altura máxima será de 10.5 metros. En el sector entre el Hotel Camino Real y la intersección de la autopista Próspero Fernández y la vía hacia Guachipelín (túnel) la altura permitida en la franja de Zona Comercio Lineal (ZCL) será de 28 metros máximo, y en el sector de Calle Matapalo será de 38 metros máximo.

### 12.2.1. Requisitos.

La superficie mínima del lote será de 200 metros cuadrados, tenga o no servicio de cloaca; el frente mínimo será de 10 metros; la cobertura máxima, de 80% y la altura máxima de las edificaciones, de 14 metros.

### 12.2.2. Retiros.

El retiro frontal sobre las calles nacionales será indicado por el MOPT. Sobre la calle Matapalo (continuación del boulevard de Multiplaza), el retiro frontal será de tres metros, sobre un derecho de vía de 22 metros de ancho. Los espacios de parqueos frontales deberán ser diseñados con una entrada y una salida, para evitar que los automóviles salgan en reversa hacia la vía principal. Para los retiros laterales y el posterior, ver el artículo 9.5.

### 12.2.3. Estacionamientos.

Los negocios dedicados al comercio de bienes o préstamo de servicios deberán contar con un espacio de estacionamiento por cada 30 metros cuadrados de superficie dedicada a estas actividades (no se incluyen las áreas dedicadas a la administración). Cuando se trate de

restaurantes o establecimientos similares se deberá dejar, como mínimo, un espacio de estacionamiento por cada seis ocupantes, según sea la capacidad máxima autorizada por el Instituto Nacional de Seguros. La dimensión mínima de cada espacio de estacionamiento será de 2,5 metros de ancho por 5,5 metros de largo. Se deberá cumplir con la legislación existente para facilitar el acceso a minusválidos.

### 12.2.4. Usos conformes.

- a) Comercio y servicios.
- b) Restaurantes.
- c) Servicios institucionales.

### 12.2.5. Usos condicionales.

- a) Residencial Alta Densidad, siempre y cuando los propietarios acepten las incomodidades de ubicación dentro de la zona comercial.
- b) Bodegas de tipo comercial y talleres no mayores de 250 metros cuadrados de construcción.
- c) Bares.
- d) Iglesias.
- e) Planteles.

Para los puntos "b", "d" y "e" se requerirá, en caso de nueva construcción, retiros laterales y posterior de 3 metros.

### 12.2.6. Usos no conformes.

- a) Discotecas.
- b) Vallas publicitarias.
- c) Moteles y casas de citas.

## 12.3. Zona de Comercio Puntual (ZCP).

Los centros compactos de tipo puntual que se han formado en el cantón corresponden a las cabeceras de los distritos: Escazú, San Antonio y San Rafael. Todos poseen características urbanas que datan de la Colonia, como son la retícula y la formación del centro histórico (plaza, iglesia, escuela y edificaciones de administración). Por otro lado, se han desarrollado una serie de centros comerciales en Guachipelín, Multiplaza, Plaza Laureles, Calle Matapalo, Trejos Montealegre (zona ubicada en los alrededores de la intersección de entrada a Escazú desde la autopista Próspero Fernández).

### 12.3.1. Zona de Comercio Puntual Centro de Escazú (ZCPCE).

La superficie mínima del lote será de 200 metros cuadrados; el frente mínimo será de 10 metros; la cobertura máxima, de 80%, y la altura máxima

de las edificaciones, de 7 metros. Se permitirá 3,5 metros más de altura, siempre y cuando se deje un retiro frontal de 6 metros mínimo a nivel de la tercera planta, y el visto bueno del Departamento de Desarrollo Urbano de que el proyecto no afecta la visual urbana y paisajística de su entorno.

En el sector al este de la calle 5<sup>ta</sup> del cuadrante urbano, se permitirá una altura de 14 m.

La fachada de las edificaciones que se encuentren en los cuadrantes que colindan con el parque y la iglesia San Miguel Arcángel tendrá una arquitectura consecuente con la imagen urbana del sector; es decir, de asociación cultural. Esto permitirá la construcción de balcones que se proyecten hasta un metro sobre las aceras, siempre y cuando se mantenga una altura mínima de 3 metros sobre el nivel de estas.

El Plan Regulador declara esta zona como Zona de Control de Valor Patrimonial, por lo que también es necesario contemplar los requisitos del artículo 16.5. El área máxima de rótulos por local es de 1,5 metros cuadrados, estos se permiten únicamente adosados a la fachada y serán de material opaco, con iluminación únicamente reflectiva. No se permitirán rótulos que sobrepasen el nivel de la precinta del inmueble (inicio de la cubierta o techo). Para estacionamientos, ver art. 12.2.3.

- Retiros.

No se exige el retiro frontal, pero se exigirá el espacio de 2 metros de ancho para calles y 2,5 metros en avenidas, para la construcción de aceras; sobre los retiros laterales y el posterior, ver el artículo 9.5.

- Estacionamientos.

Se requerirá de un espacio por cada 50 metros de área comercial. Los lotes frente a las vías propuestas como futuras vías peatonales en cualquier lugar del Cantón, no se les exigirá parqueo.

La Municipalidad generará incentivos para la apertura de parqueos públicos cercanos a las vías peatonales.

- Usos conformes.

- a) Comercio y servicios.
- b) Oficinas.
- c) Servicios institucionales.

- Usos condicionales.

- a) Residencial, siempre y cuando los propietarios acepten las incomodidades de ubicación dentro de la zona comercial.
- b) Parqueos para automóviles.

c) Bares existentes.

d) Talleres existentes.

- Usos no conformes.

- a) Estacionamientos de furgones.
- b) Planteles de buses.
- c) Restaurantes con espectáculos públicos.
- d) Discotecas y similares.
- e) Nuevos bares.
- f) Nuevos talleres.
- g) Moteles y casas de citas.

12.3.2. Zona de Comercio Puntual Centro de San Antonio (ZCPCSA).

Este comercio presenta características rurales que reflejan el tipo de comunidad donde está ubicado. Por tanto, los proyectos que se asienten en este centro deberán proponer una arquitectura complementaria a la forma urbana histórica del sitio. La altura máxima de las edificaciones será de 7 metros. Para estacionamientos, ver art. 12.2.3.

- Retiros.

No se exige el retiro frontal, pero se exigirá el espacio de 2 metros en calles y 2,50 en avenidas, necesario para la construcción de aceras; sobre los retiros laterales y posterior, ver el artículo 9.5.

- Usos conformes.

- a) Comercio y servicios.
- b) Oficinas.
- c) Servicios institucionales.

- Usos condicionales.

- a) Residencial, siempre y cuando los propietarios acepten las incomodidades de ubicación dentro de la zona comercial.
- b) Parqueos de automóviles, con capacidad máxima de 25 espacios.
- c) Bares existentes.
- d) Talleres existentes.

- Usos no conformes.

- a) Estacionamiento de furgones.
- b) Planteles de buses.
- c) Restaurantes con espectáculos públicos.
- d) Discotecas y similares.
- e) Bares nuevos.
- f) Talleres nuevos.

g) Moteles y casas de citas.

#### 12.3.3. Zona de Comercio Puntual Centro de San Rafael (ZCPCSR).

Corresponde al área circundante a la plaza central del distrito. Para esta zona rigen las mismas regulaciones y usos propuestos para la Zona Comercial Lineal (ver el artículo 12.2.)

#### 12.3.4. Zona de Comercio Puntual Centro de Guachipelín (ZCPCG).

Es la zona cantonal con mayor densidad de población, por lo que se propone crear un nuevo centro funcional que ofrezca servicios de educación, salud, recreativos y culturales a los futuros habitantes. Para esta zona rigen los mismos requisitos que para la Zona Comercial Lineal (ver el artículo 12.2.).

- Retiros.

No se exige el retiro frontal, pero se exigirá el espacio de 2 metros de ancho, necesario para la construcción de aceras; sobre los retiros laterales y posterior, ver el artículo 9.5.

- Usos conformes.

- a) Comercio y servicios.
- b) Oficinas.
- c) Servicios institucionales.

- Usos condicionales.

- a) Residencial, siempre y cuando los propietarios acepten las incomodidades de ubicación dentro de la zona comercial.
- b) Parqueos de automóviles, con capacidad máxima de 25 espacios.
- c) Talleres.
- d) Bares.

- Usos no conformes.

- a) Discotecas o similares.
- b) Vallas publicitarias.
- c) Moteles y casas de citas.

#### 12.3.5. Zona de Comercio Puntual Multiplaza (ZCPM)

Esta zona abarca el sector del Centro Comercial Multiplaza, el Hotel Camino Real y el Oficentro Plaza Roble, que por sus características de un proyecto planificado requiere de una zonificación puntual que respete el proceso de diseño que ha venido desarrollándose desde los años 90 en esa zona.

Requisitos:

Cobertura: 80%

Altura: 38 metros

- Retiros:

- Frontal: 3 metros.

- Posterior y Lateral: 3 metros hasta dos pisos y un metro más por piso cuando existan ventanas.

En los sectores de fachada lateral y/o posterior donde no existan ventanas no es exigible el retiro. Se permiten retiros escalonados desde la primera planta.

- Usos Conformes.

- a) Comercio, oficinas y servicios.
- b) Restaurantes.
- c) Hoteles.

- Usos Condicionales

- a) Bares.
- b) Discotecas.

- Usos No Conformes

- a) Vallas publicitarias.
- b) Estaciones de gasolina.
- c) Talleres.
- d) Bodegas industriales.
- e) Moteles y casas de citas.

#### 12.3.6 Zona de Comercio Puntual Trejos Montealegre (ZCPTM).

Esta zona abarca el sector del actual Centro Comercial Trejos Montealegre, así como los terrenos sin desarrollar frente a este (radial de por medio) y los terrenos al este y oeste del Hospital CIMA y los lotes a ambos lados de la vía al Oeste de la rotonda en Urbanización Trejos Montealegre hasta la primera intersección hacia el Sur. En esta franja, con excepción de los lotes que den directamente a la rotonda, sólo se admitirán usos de oficinas, consultorios y servicios profesionales, además de uso residencial, tal y como se zonifican en el plano respectivo.

La zona se concibe con especial énfasis comercial de acuerdo con el crecimiento del comercio y de los servicios reflejado por el área circundante, y por su posición estratégica a la entrada de Escazú, tomando en cuenta que se trata de terrenos que por sus características de ubicación pueden desarrollarse en un núcleo importante de comercio, oficinas y servicios.

Para estacionamientos, rige como mínimo un espacio por cada 30 m<sup>2</sup> de área neta comercial o uno por cada seis personas que utilicen un local de reunión pública.

La cobertura será del 80% (el 20% de área restante debe destinarse a área verde). En cuanto a los retiros, el frontal será de 3 metros y para los laterales y posterior, ver artículo 9.5. La altura máxima permitida es de 21 metros.

- Usos conformes.

- a) Comercio y servicios.
- b) Oficinas.
- c) Servicios.

- Usos condicionales.

- a) Residencial, siempre y cuando los propietarios acepten las incomodidades de ubicación dentro de la zona comercial.
- b) Parqueos de automóviles, con capacidad máxima para 50 espacios.
- c) Bares (siempre que cuenten con un diseño de insonorización aprobado por el Ministerio de Salud).

- Usos no conformes.

- a) Discotecas.
- b) Talleres automotrices.
- c) Instalación de vallas publicitarias.
- d) Moteles y casas de citas.

#### 12.4. Cementerio

Los requisitos para esta clase de proyecto serán los que el Ministerio de Salud contempla en la Ley de Salud. Además deberán registrarse en lo pertinente por el Reglamento de Construcciones y leyes conexas y cumplir con todas las normas que requieren estos proyectos.

#### Artículo 13. Zona Mixta de Pequeña Industria y Comercio (ZMPIC).

La Zona Mixta de Pequeña Industria y Comercio se ubica en Guachipelín, en los mismos límites de la Zona Industrial definida por el Plan GAM en 1982, donde se especificaba su función de albergar la actividad industrial del cantón. No obstante, la industria permitida debe ser compatible con otros usos de comercio, servicios y educativos que ya ofrece esta zona, por lo que se estima que la industria que se ubique en esa área debe ser pequeña y mediana, con no más de 50 empleados y 1000 metros de instalaciones productivas (ver anexo al final de este artículo), debe cumplir con todas las regulaciones en vigencia que protegen el medio ambiente, y con lo dispuesto

en el Reglamento para el Otorgamiento de Permisos de Funcionamiento por parte del Ministerio de Salud (Decreto Ejecutivo No. 27569-S). Además, se estima que tal y como se está desarrollando la zona, el uso comercial y de minibodegas es compatible con la industria, siempre que se dejen los mismos retiros que los exigidos para esta.

#### 13.1. Requisitos.

- a) Para todas las actividades industriales o afines regirán los siguientes requisitos:
- b) Cobertura no mayor del 60% del área libre de restricciones.
- c) Lote mínimo: 500 m<sup>2</sup>
- d) Altura máxima: 14 m
- e) Cuando se desee aprovechar más de un piso, se exige al interesado un estudio que demuestre que la actividad en los pisos superiores no implica riesgo para la seguridad de los trabajadores, usuarios y vecinos.
- f) Por cada 150 metros cuadrados de área techada, se requerirá un espacio de 18 metros cuadrados (3 x 6 metros) de estacionamiento, y un espacio de 72 metros cuadrados (6 x 12 metros) para carga y descarga; si el área techada sobrepasa los 200 metros cuadrados, se deberá aumentar un espacio de estacionamiento por cada 500 metros cuadrados adicionales.
- g) Para usos condicionales se requerirá un espacio de parqueo por cada 30 m<sup>2</sup> de área comercial.
- h) El área máxima de rótulos por cada establecimiento o lote mínimo corresponde a 3 metros cuadrados, y solo se permitirá su colocación si se adosa a la pared frontal del establecimiento.
- i) La altura máxima será de 14 metros.

#### 13.2. Retiros.

- Frontal mínimo, de 6 metros.
- Lateral mínimo, de 3 metros.
- Posterior mínimo, de 3 metros.

En caso de que la fachada lateral y posterior midan más de 6 metros de altura, se aumentarán los retiros un metro más por cada tres metros extra de altura.

En caso de comercios, oficinas y servicios regirán los retiros especificados en el artículo 9.5, la cobertura para estos usos será de un 70%.

### 13.3. Usos conformes.

- a) Industria liviana con no más de 50 empleados (ver anexo con lista)
- b) Bodegas para uso industrial complementario.
- c) Minibodegas para alquiler.

#### Anexo. Usos industriales conformes.

- Almacenamiento de venta al por mayor, excepto cuando se trata de productos inflamables, explosivos o tóxicos.
- Colchoneras y similares.
- Depósitos de madera, granos y mercadería en general.
- Garajes de servicio público.
- Venta y exhibición de maquinaria e implementos agrícolas.
- Venta y almacenamiento de materiales de construcción.
- Talleres de artesanía y pequeña industria, tales como carpinterías, ebanisterías, tapicerías, plomerías, fontanerías, talleres de reparación de utensilios domésticos y bicicletas, heladerías y envasadoras de productos alimenticios, siempre y cuando la producción y el almacenamiento de materiales y equipo se lleve a cabo en un local completamente cerrado.
- Talleres mecánicos de enderezado y pintura y talleres de reparación de vehículos y maquinaria de tipo liviano.
- Fabricación de aparatos eléctricos tales como radios, televisores, fonógrafos, rocolas, planchas, juguetes, abanicos y tostadores.
- Fabricación de básculas de tipo liviano y otros instrumentos de control y medición; instrumentos ópticos, científicos, médicos, dentales y aparatos ortopédicos.
- Fabricación de cuchillería, herramientas, agujas, navajas, botones y tapas de botella, siempre y cuando no incluyan niquelado o troquelado.
- Fabricación de instrumentos musicales y equipo fotográfico, excluyendo películas, placas y papel sensible.
- Estaciones de gasolina.
- Lavanderías.
- Fabricación de rótulos y anuncios no especificados.
- Estacionamientos de autobuses y camiones de carga.
- Fabricación de productos de cerámica, alfarería y mosaico, siempre y cuando se utilicen únicamente materiales ya

- pulverizados, cuya cocción se realice en hornos eléctricos o de gas. de industrias).
- Fabricación de cajas de cartón y de envases de metal, siempre que no se incluya el troquelado.
- Fabricación, confección, mezclado y embalaje de cosméticos y jabones (siempre y cuando en el proceso se utilicen grasas elaboradas), perfumes y productos farmacéuticos.
- Fabricación de hielo.
- Establecimientos de recreación comercial.
- Deshidratación, conservación, congelación y envasado de frutas y legumbres.
- Producción de salsas, sopas y productos similares.
- Silos, necesarios para la industria de la zona, excepto para productos inflamables, explosivos o tóxicos.
- Fabricación de cacao y chocolate, dulces, bombones, confituras, gomas de mascar y galletas.
- Envasado de miel de abeja.
- Fabricación de tortillas.
- Fabricación de levadura, maltas y productos similares.
- Fabricación de hilos, siempre que se respeten las normas del Ministerio de Salud.
- Fabricación de calzado y artículos de cuero.
- Confección de ropa y artículos de tela.
- Paragüerías.
- Tapicerías y fabricación de cubreasientos.
- Fabricación de artículos de mimbre, palma y similares.
- Fabricación y procesamiento de artículos de corcho.
- Litografías, impresión y encuadernación.
- Ensamblaje de motores.
- Producción de máquinas de oficina.
- Fabricación de aparatos y maquinaria eléctrica, y de materiales y accesorios eléctricos, siempre que no se incluya el troquelado.
- Fabricación y reparación de vehículos de tracción animal y propulsión a mano, siempre que no se incluya el troquelado.
- Fabricación de relojes y artículos de joyería.
- Armado de juguetes.

- Fabricación de artículos deportivos.
  - Fabricación de artículos de oficina, dibujo y arte.
  - Producción de artículos menores de metal.
  - Elaboración de productos de panadería y pastelería en hornos eléctricos y de gas.
  - Fabricación de artículos manufacturados con los siguientes materiales ya preparados: cacho, celofán, concha, fieltro, hueso, paja, papel, piel, cuero, plumas y vidrio.
  - Plantas de tratamiento de aguas servidas y negras para las actividades de la zona y el resto del cantón.
  - Usos comerciales aprobados en la Zona Comercial Lineal (ver artículo 12.2.).
  - Actividades de apoyo al comercio y los servicios.
- 13.4. Usos condicionales.
- a) Comercial e institucional, siempre y cuando los propietarios acepten las molestias propias de las actividades industriales y de almacenamiento.
  - b) Educación y salud, con excepción de los centros de capacitación y de atención médica primaria.
  - c) Eventos feriales y similares.
- 13.5. Usos no conformes.
- a) Residencial.
  - b) Moteles y casas de citas.
  - c) Industria peligrosa o que no esté incluida en el anexo de los usos conformes.
  - d) Para los usos condicionales comerciales o institucionales dentro de esta zona regirán las mismas disposiciones que para las zonas de comercio lineal (ver art.12.2.).

#### Artículo 14. Zona de parques y facilidades comunales.

##### 14.1. Definición.

Se reconocen dos tipos de estas zonas: las áreas públicas verdes (plazas, parques, campos de juego) y las destinadas para las edificaciones de salud, seguridad, educación, oficinas de servicios públicos, actividades comunales, deporte y recreo.

##### 14.2. Área de parques y facilidades comunales.

Todo aquel que urbanice o fraccione terrenos de más de 1000 metros cuadrados, con excepción de los ubicados dentro de los cuadrantes urbanos de las cabeceras de los tres distritos que conforman el cantón (de acuerdo con la delimitación definida en el artículo 14.5 de este reglamento), cederá gratuitamente un 10 % del área total por fraccionar o urbanizar al uso público de parques y facilidades comunales.

Al menos una tercera parte de este 10% se aplicará a la construcción de parques; si quien fracciona o urbaniza no las ha acondicionado debidamente, incluyendo el enzacatado e instalación de mobiliario y juegos, el fraccionamiento no podrá ser aceptado por la Municipalidad.

Los dos tercios restantes, que en principio están indicados en los planos constructivos aprobados por la Municipalidad, servirán para instalar facilidades comunales, y si no, la Municipalidad decidirá el destino de los lotes en consulta con los adquirientes, con el fin de satisfacer a la mayoría de estos.

##### 14.3. Servicios complementarios.

Dentro de las áreas de parques y facilidades comunales se permitirán (además de las instalaciones y usos mencionados en el artículo 14.1.) las construcciones complementarias tales como baños públicos, casetas de vigilancia y de autobuses, refugios para la lluvia y similares, siempre y cuando no superen el 10 % de la totalidad del área verde.

##### 14.4. Unidad de Salud Integral de segundo nivel.

La Municipalidad, con base en los lineamientos emanados de la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS) definirá, luego de los estudios técnicos necesarios, una área no menor de 7000 m<sup>2</sup> para una posible "Área de Salud de Segundo Nivel" por ubicarse en el cantón de Escazú. Este terreno deberá estar cerca de vías importantes, con fácil acceso de la comunidad, así como libre de restricciones naturales que pudieran interferir con este proyecto tales como zonas inundables, con fallas geológicas, deslizamientos o similares. Una vez ubicado el terreno apropiado, este gozará de zonificación especial dentro de la categoría "Área de Servicios Comunales". Podrá ubicarse en cualquiera de las zonas dentro del área urbana definida en el Plan Regulador como un uso conforme. En caso de no poder ser adquirido por los medios convencionales, será expropiado con base en el carácter de interés público del proyecto.

##### 14.5. Colegio Técnico Vocacional.



La Municipalidad, con base en los lineamientos emanados del Ministerio de Educación Pública, luego de los estudios técnicos necesarios, ubicará una área no menor de una hectárea para un Colegio Técnico Profesional para el cantón. Este terreno deberá estar ubicado preferiblemente cerca del lugar de residencia de la mayoría de los alumnos que vayan a utilizar el Colegio y libre de amenazas naturales, dentro del área urbana definida en el Plan Regulador. Una vez ubicado el terreno apropiado, este gozará de zonificación especial dentro de la categoría "Área de Servicios Comunes", como un uso conforme. En caso de no poder ser adquirido por los medios convencionales, será expropiado con base en el carácter de interés público del proyecto.

#### 14.6. Cambio de tierra por impuestos.

Según lo descrito en el artículo 10.3. de este capítulo, se autoriza a la Municipalidad para adquirir tierras de interés para la comunidad mediante la negociación con el propietario.

#### 14.7. Definición de cuadrantes urbanos.

Para efectos del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana se definen los cuadrantes de los tres distritos de la siguiente manera:

14.7.1. Cuadrante urbano de Escazú: La zona comprendida entre las calles 8 y 5ª, y las avenidas 9 y 12.

14.7.2. Cuadrante urbano de San Rafael: Cuadras al este y oeste respectivamente de la plaza de San Rafael, incluyendo esta.

14.7.3. Cuadrante urbano de San Antonio: Todas las cuadras alrededor de la Iglesia e inclusive el parque.

#### Artículo 15. Zona Agrícola de Amortiguamiento (ZAA).

(La reglamentación de esta zona no se incluye en este texto dado que con base en el Acuerdo Municipal 576-03 de la sesión ordinaria 86 de fecha 09/12/03, se decidió estudiar más detenidamente esta zona, dadas sus especiales características y se integrará al Plan Regulador como una última etapa de su aprobación, tentativamente a finales del 2005).

#### Artículo 16. Zonas de protección y control especial.

##### 16.1. Definición.

El Plan Regulador define cuatro tipos de zonas de protección y control especial, con el fin de prestar una mayor atención a algunas zonas específicas del cantón, detallar los requisitos y condiciones de su uso y ejercer un mayor control sobre ellas:

a) Zona de Protección de los Cerros de Escazú (ZPCE).

b) Zona de Protección de los ríos (ZPR).

c) Zonas de Control Especial (ZCE).

d) Zonas de Control Especial de Interés Patrimonial (ZCEIP).

#### 16.2. Zona de Protección de los Cerros de Escazú (ZPCE).

##### 16.2.1. Definición.

Dada su riqueza natural y la cercanía con la Gran Área Metropolitana, esta zona montañosa denominada Cerros de Escazú fue declarada zona especial en el artículo 25 de la ley No. 4240 del 15 de noviembre de 1968. Posteriormente y gracias a las gestiones de varios visionarios de nuestro cantón, en 1976, mediante el decreto ejecutivo No. 61122-A del Gobierno de la República, se creó la Zona Protectora Cerros de Escazú, con una extensión estimada en 5000 ha. Luego, en 1983, mediante el decreto ejecutivo No. 1467-A se amplía el área protegida a 7060 hectáreas.

Esta área abarca territorios de seis cantones, a saber: Santa Ana, Mora, Acosta, Aserrí, Alajuelita y Escazú. Es necesario recordar que si bien Puriscal no limita con los cerros, es beneficiaria de su recurso hídrico, concretamente de las aguas de los ríos Negro y Tabarcia, que nacen en este conjunto montañoso.

Si en un principio, el argumento que se esgrimió para proteger los cerros fue su potencial hídrico, hoy tenemos mejor información y mayor conciencia de la importancia estratégica que esta área natural tiene para la seguridad de las poblaciones circunvecinas y para la calidad de vida de toda la Gran Área Metropolitana.

En cuanto a su recurso hídrico de 32 nacientes estudiadas (no todas las existentes), se registró una producción de 500 L/seg (1/2 m<sup>3</sup> por seg). Esto equivale al 25% de toda el agua que le proporciona Orosi al Valle Central. Según estimaciones técnicas, con esta cantidad de agua se puede atender el consumo de 150 mil personas, o sea, de unas 30 mil familias cercanas a los cerros y a un sector importante de Santiago de Puriscal. Para el cantón de Escazú significa el abastecimiento de aproximadamente un 30% de su población y constituye la principal fuente de agua para cientos de familias dedicadas a las actividades agropecuarias. En el marco de la actual crisis del agua, que en cantidad y calidad enfrenta nuestro país, estos datos cobran aún mayor relevancia.

A pesar del relativo aislamiento de esta zona protegida, existe una rica biodiversidad que se expresa en los siguientes datos: 585 especies de

plantas, de ellas 281 tipos de árboles, 232 tipos de hierbas y 72 especies de epífitas, bejucos y parásitas. En cuanto a fauna se reportaron 10 especies de mamíferos, 6 tipos de anfibios, 17 especies de reptiles y 141 especies de aves, de las cuales 93 son permanentes, 24 migratorias y 2 especies de estas últimas se reproducen en este hábitat natural.

A pesar de la severa deforestación que los cerros sufrieron en décadas pasadas, se registran más de mil hectáreas de bosque denso entre primario y secundario, y muchas áreas en proceso de recuperación natural. Esto le otorga a la Zona Protectora, además de una gran belleza paisajística, la función de purificar el aire contaminado que arrastran los vientos que vienen del noreste y pasan por sobre la Gran Área Metropolitana.

En términos geológicos, estos cerros se caracterizan por estar aún en formación, ser de suelos poco profundos, por predominar las altas pendientes que oscilan entre el 25% y el 50%, y la rápida escorrentía. En estas circunstancias, la deforestación, las prácticas agrícolas inadecuadas, los movimientos de tierra o el peso de las construcciones constituyen una grave amenaza ante la fragilidad de estos terrenos. El deslizamiento de más de 30 ha en la zona de Tapezco, en Santa Ana, ocurrido entre Tejarcillo y Palo Campana, y el más reciente, sobre el río Agres, en nuestro cantón, son una clara confirmación de la inestabilidad de nuestros cerros.

Es síntesis, la Zona Protectora Cerros de Escazú es una unidad geomorfológica que sirve de pulmón a la Gran Área Metropolitana, a la vez, y como ha quedado reseñado, contiene una rica biodiversidad, un valioso sistema hídrico y una belleza paisajística que cobra mayor relevancia por su cercanía a la población metropolitana.

Las características de esta área protegida se manifiestan en lo esencial en cada uno de los territorios de los cantones que la conforman. Las regulaciones que aquí se proponen son de aplicación para el territorio de Escazú ubicado dentro del área protegida, el cual significa un 10% de las 7000 hectáreas de la zona y un 20 % del territorio del cantón.

En cuanto al recurso hídrico, la producción aproximada para el cantón es de 70 litros por segundo, lo cual permite abastecer a unas 21 000 personas, poco más de la tercera parte de la población total del cantón.

También se deben tomar en cuenta las recomendaciones planteadas por la Comisión Nacional de Emergencias para el cantón de Escazú, basadas en las amenazas hidrometeorológicas existentes en nuestra zona y que advierten sobre el alto riesgo de construcciones en pendientes de más del

25%, o donde ya existen antecedentes de inestabilidad, de antiguos deslizamientos o fallas geológicas.

Dadas estas características, por medio del Plan Regulador se debe garantizar un ambiente sano y equilibrado cuyo objeto fundamental sea preservar el patrimonio natural contenido en esta área protegida, garantizar la seguridad de sus pobladores y destinarla a usos de investigación, recreación y actividades ecoturísticas de carácter pasivo y regulado, de manera que no alteren la ecología de la Zona Protectora.

Para alcanzar tales propósitos se establece la siguiente normativa.

#### 16.2.2. Requisitos.

- a) La parcelación se permite solamente frente a vía pública existente y en fracciones iguales o mayores a 5 hectáreas.
- b) Para la realización de cualquier tipo de proyecto, se requerirá de un estudio de impacto ambiental interdisciplinario, el cual será costeadado por el interesado y aprobado por la dependencia competente del MI NAE. La Municipalidad de Escazú, por medio de su Contraloría Ambiental, tendrá la potestad de solicitar los requisitos que considere necesarios en aras de proteger el ambiente, los recursos naturales o resguardar la seguridad de la población que vive cerca de la Z.P. Sólo se exceptúan proyectos de bajo impacto orientados a fortalecer el uso recreativo, deportivo, turístico o de investigación que busquen reforzar el uso sostenible de esta área, acordes con las regulaciones establecidas por la Comisión Especial de Zona Protectora y avalado por la Comisión del Plan Regulador. En estos casos, el proyecto será remitido a la SETENA para que se aplique un Plan de Gestión Ambiental (PGA).
- c) Para garantizar la eliminación de cualquier tipo de contaminantes, generados tanto en la edificación de la obra como en su uso regular, toda construcción en la zona deberá contar con plantas de tratamiento de aguas y no se aceptarán tanques sépticos. Estos sistemas serán aprobados por el Ministerio de Salud, la oficina correspondiente del MI NAE, la Contraloría Ambiental de la Municipalidad de Escazú y cualquier otra instancia que esta última considere pertinente.
- d) La construcción poseerá un solo nivel de no más de tres metros noventa centímetros de altura a la cumbre de techo. Su cobertura de techo no será mayor a 60 m<sup>2</sup> y las áreas de

- construcción no habitables, tales como parqueos, canchas deportivas cementadas, rancho de reuniones y similares, no podrán superar los 30 m<sup>2</sup> de cobertura como máximo. Solo se permitirá una construcción por finca existente y la obra por construir no deberá estar dentro de las zonas de protección de ríos, quebradas o nacientes, en pendientes mayores al 25% de inclinación, en zonas propensas a sufrir desastres naturales y en áreas de recarga acuífera o de infiltración de nacientes permanentes.
- e) Los caminos públicos existentes al momento de aprobarse el Plan Regulador y que sean transitables por vehículos durante todo el año, únicamente podrán lastrearse, nunca pavimentarse con sello impermeable (asfalto, cemento o similar) y el mantenimiento se limitará al manejo de la escorrentía natural. Los trechos de caminos públicos que no sean transitables por vehículos, mantendrán esa condición y se podrán mejorar como rutas peatonales, senderos recreativos o senderos interpretados. Podrán definirse trechos para cabalgatas, siempre que estén recubiertos por piedra o lastre. Cuando el sendero sea de tierra se podrán permitir cabalgatas, pero solo en la época seca. Serán prohibidas en las calles públicas transitables por vehículos las competencias, excursiones o eventos de motocicletas, cuadraciclos, autos o similares que, por su impacto sónico y contaminación por gases, alterarían las condiciones ambientales requeridas en la Zona Protectora.
- f) Por las razones expuestas en el inciso anterior también se prohíben todos los movimientos de tierra de cualquier tipo, especialmente si requieren el uso de maquinaria y sólo se permitirán, dentro de la Zona Protectora, las excavaciones realizadas en forma manual para levantar las construcciones o la realización de los trabajos de mantenimiento de los caminos y senderos, labores permitidas conforme a los incisos anteriores. En los caminos actualmente transitables con vehículos automotores durante todo el año, se permitirá el uso de maquinaria liviana que se desplace con llantas que no sean de "oruga" (tipo back-hoe) y el transporte de materiales se hará con vehículos de carga de no más de dos toneladas de peso bruto. De requerirse compactación, se realizará con maquinaria liviana diseñada para ese efecto. De ser necesario se podrán construir o instalar elementos prefabricados para controlar la escorrentía natural que pueda afectar estos caminos.
- g) Las actividades realizadas dentro de la Zona Protectora no deberán atentar contra la vida silvestre; el ruido máximo permitido será de 60 decibeles medidos según los reglamentos oficiales. No podrán instalarse reflectores de luz.
- h) Las paredes y techos no podrán tener superficies reflectantes que alteren ni la biodiversidad del área protegida ni su valor paisajístico.
- i) Se solicitará que la obra, en general, utilice materiales tales como ladrillo, madera, piedra o similares y que sean miméticos con el medio natural; los ventanales serán de madera u opacos, para evitar que las aves se impacten. Los materiales combustibles por utilizar deberán contar con aditivos retardantes del fuego en al menos seis horas. Además, se solicitará una reserva de agua para emergencias en incendios. Luego de aprobado el Plan Regulador, no se podrá extender el tendido de líneas eléctricas más allá de donde en la actualidad llegan.
- j) El grave deslizamiento detectado en la Zona Protectora, a orillas del Río Agres, pone de manifiesto las graves consecuencias que se originan cuando suelos de aptitud forestal han sido deforestados y usados para el pastoreo o cultivos intensivos. Por tanto y en resguardo de la seguridad de las poblaciones ubicadas al pie de los cerros, en adelante las propiedades con pendientes mayores al 25% y que, de acuerdo con la Ley de Uso de Suelos, son de vocación forestal, serán dedicadas a la reforestación con plantas nativas de la zona o dejarse para que ocurran procesos de regeneración natural.
- k) El propietario tendrá la obligación de transportar fuera de la Zona Protectora los desechos sólidos no biodegradables generados en su propiedad, para que sea recolectada por el servicio municipal de basura.
- 16.2.3. Usos conformes.
- b) Conservación y protección del recurso hídrico.
- c) Conservación y protección de la flora y fauna.
- d) Turismo ecológico sostenible.
- e) Turismo de aventura sostenible.

- f) Senderos interpretados y peatonales.
- g) Rotulación con fines de orientación, información y sensibilización sobre el área protegida y con los mismos criterios empleados en parques nacionales.

16.2.4. Usos condicionales.

- a) Vivienda para recreo o guarda, que cumpla con los requisitos constructivos establecidos en el inciso 16.2.2. anterior.
- b) Proyectos recreativos pasivos contemplativos.
- c) Programas de investigación orientados a mejorar el manejo del área.
- d) Áreas para acampar aprobadas por la Comisión Especial que se creará para estos efectos.
- e) Infraestructura mínima para uso turístico o recreativo, tipo mirador o albergues para ecoturismo, que cumplan con los requisitos constructivos establecidos en el inciso 16.2.2. anterior.

Todos estos usos estarán sujetos a la aprobación y fiscalización de la Comisión Especial de Zona Protectora que debe ser creada por la Municipalidad de Escazú (ver art. 16.2.8.).

16.2.5. Usos prohibidos.

- a) Rótulos, vallas y cualquier tipo de aditamento para publicidad, con excepción de los rótulos de funcionamiento con un máximo de tamaño de 30 x 80 cm.
- b) Vivienda multifamiliar.
- c) Hoteles.
- d) Restaurantes y similares.
- e) Comercios.
- f) Industrias, talleres y similares.
- g) Todos los usos no especificados que no entren dentro de los usos conformes y los condicionales.

16.2.6. Usos no conformes.

Son todos aquellos usos existentes en el momento de la aprobación del Plan Regulador, distintos a los usos permitidos descritos en el punto 16.2.3. A estos se les impide el crecimiento y la renovación de infraestructura y equipo. Toda construcción existente tendrá que instalar una planta de tratamiento de las aguas residuales dentro de los seis meses siguientes a partir de aprobada la presente normativa.

16.2.7. Incentivos.

- a) Mediante convenios firmados con la Municipalidad, los propietarios que tengan el aval de la Comisión Especial de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú, y que se comprometan a mantener la cobertura boscosa en un área mayor al 50% del predio en cuestión, recibirán una exoneración de pago del impuesto territorial, conforme a las disposiciones que permiten tales exenciones en la Ley de Impuesto de Bienes Inmuebles y otras leyes vigentes.
- b) Quienes suscriban convenios o servidumbres de tipo ecológico con la Municipalidad y cuenten con el aval de la Comisión Especial de la Zona protectora también serán elegibles para los programas de incentivos institucionales que en el futuro y de acuerdo con las posibilidades económicas de la Municipalidad u otros órganos interinstitucionales puedan otorgarse, conforme a la extensión y beneficios de los programas de protección que los particulares realicen en sus predios.
- c) Para la suscripción de cualquier tipo de convenio con la Municipalidad de Escazú, también serán elegibles los terrenos públicos o privados en la Zona Protectora de los Cerros de Escazú que cuenten con el aval de la Comisión Especial de la Zona Protectora. Mediante estos convenios, los propietarios podrán recibir en el futuro cualquier tipo de beneficio que se llegue a establecer con instituciones nacionales o internacionales, públicas o privadas cuyo fin último sea mejorar las condiciones ecológicas o ambientales, en general, de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú.

16.2.8. Comisión Especial de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú.

Para garantizar el cumplimiento, la supervisión y la aplicación de las regulaciones estipuladas en este y el próximo artículo, se crea una comisión especial integrada por siete miembros, a saber: el contralor ambiental municipal, el regidor que presida la Comisión Ambiental asesora del Concejo Municipal, un representante de las organizaciones ambientales, un representante de las organizaciones agrícolas y un representante de las organizaciones comunales, todas del cantón, y un miembro de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador. Además, un representante de los propietarios de terrenos en la Zona Protectora.

Las organizaciones agrícolas, ambientales y de propietarios serán convocadas por el Concejo Municipal a las asambleas cantonales para que elijan sus respectivos representantes. Los miembros de la comunidad se elegirán en Asamblea Cantonal, por un plazo de dos años y se elegirá para cada uno de esos puestos, un miembro propietario y otro suplente, que podrán reelegirse indefinidamente y ejercerán sus cargos en forma ad honorem. La comisión se reunirá ordinariamente una vez al mes, en el lugar y fecha que decidan sus integrantes; de su mismo seno elegirán al miembro que la presidirá y un secretario de actas, y podrá celebrar todas las reuniones extraordinarias que acuerde, para poder cumplir con sus compromisos de trabajo. Sus decisiones se tomarán por votación de mayoría absoluta de los miembros presentes y en caso de empate, quien presida decidirá con doble voto. Habrá quorum cuando esté presente la mitad más uno de los miembros. Sus acuerdos podrán ser recurridos ante el Concejo Municipal, que podrá revocarlos por votación calificada de sus miembros, y la firmeza de la resolución de sus acuerdos agotará la vía administrativa y podrán ser ejecutados de inmediato.

#### 16.2.9. Transitorios.

- a) Dentro del plazo 5 años, a partir de la aprobación del presente reglamento, la Comisión Especial de la Zona Protectora fijará los lineamientos para aprovechamiento forestal de especies no nativas que estén afectando la estabilidad de los terrenos o sean proclives a incendios, siempre que este aprovechamiento se haga con el fin de reemplazarlas por plantaciones nativas o procesos de regeneración natural.
- b) En el futuro, y de acuerdo con las posibilidades de las instituciones en el ramo, se iniciará un programa de incentivos para las propiedades que se mantengan con cobertura total boscosa.
- c) Para garantizar el cumplimiento, la supervisión y la aplicación de las regulaciones aquí estipuladas, la Municipalidad de Escazú nombrará una Comisión Especial de acuerdo con lo estipulado en el artículo 16.2.8. de este reglamento.
- d) Durante el siguiente año, a partir de la entrada en vigencia del Plan Regulador, la Comisión Especial preparará un reglamento en donde se precisarán las características del uso turístico, recreativo y deportivo permitidas dentro de la Zona Protectora, a fin de evitar

posibles impactos ambientales negativos, ya sea por sobrecarga de personas o malas prácticas.

- e) Las familias que habitan en las partes altas de Calle Lajas, Calle El Alto y Calle Los Higueros, que en la actualidad se encuentran dentro de los límites de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú, podrán darle mantenimiento a sus casas de habitación, hasta tanto la Municipalidad de Escazú no logre el trámite y aprobación de una ley que modifique los límites actuales del área protegida, la cual segregue el sector habitado y lo mantenga dentro del área agrícola o de amortiguamiento. Aprobada esta ley, los propietarios se regirán de acuerdo con las regulaciones que se establezcan en la Zona Agrícola.

#### 16.3. Zona de Protección de Fuentes de Agua y Riberas (ZPFAR).

##### 16.3.1. Definición.

Según la Ley 7575, artículo 33, incisos a, b y d, y la Ley Forestal en sus artículos 33 y 34, para regular la construcción, y con el fin de preservar y mejorar las condiciones del recurso hídrico de Escazú, se define como zonas de protección de las fuentes de agua y riberas, las siguientes:

- a) Las áreas que bordeen nacientes permanentes, definidas en un radio de cien metros medidos de modo horizontal.
- b) Una franja de quince metros en zona rural y de diez metros en zona urbana, medidas paralelamente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano y en terrenos en pendientes de acuerdo con las normas que abajo se enumeran.
- c) Una zona de cincuenta metros medida paralelamente a las riberas de los lagos y embalses naturales.
- d) Las áreas de recarga y los acuíferos de los manantiales por definir, según la institución competente.

Para el punto b) anterior, las áreas se definen con base en estos criterios:

- Terrenos con una pendiente promedio de hasta el diez por ciento, diez metros.
- Terrenos con una pendiente promedio de más del diez y hasta el veinte por ciento, veinte metros.
- Terrenos con una pendiente promedio de más del veinte y hasta el treinta por ciento, treinta metros.
- Terrenos con una pendiente promedio de más del treinta y hasta el cuarenta por ciento, cuarenta metros.

- Para los terrenos en los cuatro casos anteriores pero además ubicados en la Zona Agrícola de Amortiguamiento, se aumentará la distancia del retiro en un cincuenta por ciento.
- Para los terrenos ubicados en la Zona Protectora de los Cerros de Escazú, el retiro será de cincuenta metros, independientemente de la pendiente.

En casos en que las pendientes colindantes con los cauces tengan más del 40% , la franja de amortiguamiento se extenderá para cubrir toda el área que tenga esas pendientes. Sin embargo, en ningún caso esta franja podrá ser menor que las especificadas anteriormente.

Los límites de las zonas de recarga acuífera de los manantiales serán determinados por los órganos avalados por la Dirección Ambiental de la Municipalidad y por la legislación nacional.

#### 16.3.2. Usos conformes.

- a) Conservación del recurso hídrico.
- b) Reforestación.

#### 16.3.3. Usos condicionales.

- a) Infraestructura para el aprovechamiento del recurso hídrico.
- b) Infraestructura básica para la seguridad en el área tales como senderos, iluminación y otros.

En área urbana se podrá autorizar el tratamiento de las paredes del cauce de los ríos, con la aprobación previa (por parte de la Oficina de Desarrollo Urbano y la Contraloría Ambiental de la Municipalidad) del estudio hidrológico del cauce por intervenir y de su diseño.

#### 16.3.4. Usos no conformes.

- a) Toda clase de obras de construcción no especificadas en los usos conformes y condicionales.
- b) Vallas publicitarias.

#### 16.3.5 Requisitos generales.

- a) Los sistemas de tratamiento de aguas residuales no pueden estar contruidos o afectar el área en cuestión.
- b) Es prohibido intervenir el cauce o contaminarlo con desechos sólidos. Con autorización de la Comisión Especial de la Zona Protectora podrán construirse elementos que protejan el terreno de las aguas del río, pero siempre que se utilicen en su construcción materiales que no provoquen contaminación ambiental o paisajística.

- c) Se reforestará el área con al menos un 70% de especies nativas o se permitirá su regeneración natural, con el fin de promover la fauna y flora silvestres.

Se aplicarán los mismos requisitos de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú, con las limitaciones que a continuación se establecen:

- No podrán construirse canchas recreativas, piscinas, ranchos o edificaciones habitables en la zona.
- No podrán hacerse movimientos de tierra con maquinaria. Para construir senderos, deberá hacerse manualmente, utilizando en su cobertura materiales que no contaminen y que sean permeables, previa autorización de la Comisión Especial de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú.
- Se debe cumplir con estos requisitos en el área total de la faja que afecta la propiedad.

#### 16.3.6 Incentivos.

- a) El área privada dentro de esta zona estará exenta del pago del impuesto de bienes inmuebles, por lo que su valor no se contabilizará a la hora del calcular tal impuesto.
- b) A las construcciones y edificaciones existentes dentro de la ZPFAR, al momento de aprobación del Plan Regulador, las cuales cuentan con los permisos legales correspondientes, se les impedirá el crecimiento y la renovación de su infraestructura y equipo. Dado que la Municipalidad denegará las solicitudes de remodelación, el propietario podrá solicitar la demolición de la obra, caso en que la Municipalidad deberá indemnizar el valor de la edificación, de acuerdo con el estado en que esta se encuentre en el momento de la solicitud. Las autoridades municipales decidirán si se otorga al propietario el permiso de remodelación o si se procede con el trámite de indemnización, el cual se deberá realizar conforme a la Ley de Expropiaciones vigente.
- c) A las construcciones y edificaciones existentes dentro de esta misma zona, al momento de aprobación del Plan Regulador, las cuales no cuentan con los permisos legales correspondientes, se les impedirá el crecimiento y la renovación de su infraestructura y equipo. Además, los propietarios podrán ordenar la demolición del inmueble mediante el proceso legal que corresponda, pero en este

caso la Municipalidad no estará en la obligación de pagar indemnización alguna por el costo de la obra.

Para todos los efectos legales, se presumirá que las construcciones y edificaciones que se levantaron sobre las cuencas de los ríos o quebradas permanentes están en las condiciones aquí descritas.

#### 16.4. Zonas de control especial de áreas vulnerables.

En el cantón existen zonas especialmente vulnerables a desastres naturales, donde los materiales se deslizan, desagregan y reptan, situaciones que afectan tanto construcciones existentes y futuras, como las actividades correlacionadas en esos sectores. Por esto, cualquier construcción dentro de estas zonas y en los casos en que la propiedad esté afectada por el Mapa de Amenazas Potenciales del Cantón de Escazú, suministrado por dicha Comisión y que se incluye como documento de este Plan, se requerirá de previo el visto bueno de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias.

El Plan Regulador define estas áreas y las regula de la forma como se detalla a continuación.

##### 16.4.1. Zona de Control Especial Alto Carrizal (ZCEAC).

Según lo indica el plano de zonificación, está ubicada al oeste del distrito central; es un sector de pendientes fuertes que oscilan entre el 30% y el 40%; además, presenta escorrentía rápida; topográficamente está constituida por superficies aplanadas a diferentes niveles, colinas denudadas y conos de deyección que convierten la zona en poco apta para efectuar grandes remociones de tierra, altas densidades de construcción y cualquier edificación sin las debidas obras de mitigación.

- Requisitos:

Área mínima de lote, 1500 metros cuadrados; frente mínimo de 12 metros; altura máxima de 7 metros; cobertura máxima edificable del 30%. La densidad permitida en toda la zona será la misma que la permitida para la Zona Residencial de Baja Densidad (17 unidades de vivienda por hectárea). Para cualquier edificación, deberá presentarse un estudio geotécnico completo, que incluya estabilidad de taludes y recomendaciones para las obras de retención, así como el dictamen de la SETENA de acuerdo con el Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), (La Gaceta No. 125 del 28/06/04).

En casos de terrenos de dos o más hectáreas que se ubiquen en sectores con pendientes promedio de menos del 25%, la Administración podrá

autorizar el desarrollo de proyectos de condominios residenciales, proyectos hoteleros que incorporen la construcción de condominios residenciales en altura complementarios a su desarrollo, centros corporativos, centros de convenciones y otras actividades de bajo impacto ambiental que favorezcan el desarrollo social y económico de la población, siempre que la cobertura edificable no pase del 25%, que por lo menos un 60% del terreno sea arborizado y que la altura no sobrepase los 21 metros. En estos casos, el diseño del desarrollo planteado debe armonizar con el paisaje de la zona, lo que implica que la situación, masa constructiva, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos no limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, no rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia de este.

- Retiros:

El retiro frontal deberá ser de tres metros; acerca de los retiros laterales y el posterior, ver el artículo 9.5.

- Usos conformes.

a) Vivienda unifamiliar.

b) Conservación y protección del recurso hídrico y forestal.

- Usos condicionales.

a) Vivienda multifamiliar.

b) Condominios residenciales.

c) Hoteles.

d) Oficinas de servicio técnico profesional (área no mayor a 30 m<sup>2</sup>).

e) Apertura de caminos.

Todos los usos anteriores deberán demostrar que no ocasionarán problemas fuera de su propiedad en lo relacionado con el manejo de aguas servidas, movimiento de tierra y otros. Además, será imprescindible contar con un estudio geotécnico completo que muestre las obras de mitigación necesarias para cada tipo de proyecto, así como un mínimo estudio del Plan de Gestión Ambiental aprobado por la SETENA.

- Usos no conformes.

a. Urbanizaciones.

b. Vallas publicitarias.

c. Todos los usos no contemplados en los usos conformes y condicionales.

##### 16.4.2. Zona de Control Especial Bello Horizonte (ZCEBH).

Según el plano de zonificación, está ubicada al nordeste del distrito central. Es un sector de fuertes pendientes que oscilan entre el 30% y el 40%; además, presenta escorrentía rápida. Topográficamente está constituida por colinas denudadas que la convierten en una zona poco apta para efectuar grandes remociones de tierra, altas densidades de construcción y en general cualquier edificación sin las debidas obras de mitigación.

- Requisitos.

Área mínima de 1000 metros cuadrados; frente mínimo de 20 metros; altura máxima de 14 metros; cobertura edificable del 50%. La densidad permitida para esta zona es de 10 unidades de vivienda por hectárea.

Para realizar cualquier edificación deberá presentarse un estudio geotécnico completo, que incluya estabilidad de taludes y recomendaciones para las obras de retención, salvo si los terrenos son con pendientes promedio menores a 15% y/o si se trata de una obra menor (tal y como se define en el artículo 5.4. de este mismo reglamento).

- Retiros.

El retiro frontal deberá ser de tres metros; acerca de los retiros laterales y el posterior, ver el artículo 9.5.

- Usos conformes.

- a) Vivienda unifamiliar.
- b) Conservación y protección del recurso hídrico y forestal.

Usos condicionales.

- a) Vivienda multifamiliar.
- b) Condominios residenciales.
- c) Hotel tipo "cama y desayuno" de hasta 5 habitaciones.
- d) Oficinas de servicio técnico profesional (área no mayor de 50 m<sup>2</sup>).
- e) Apertura de caminos.

Todos los anteriores deberán demostrar que no ocasionarán problemas fuera de su propiedad en lo relacionado con el manejo de aguas servidas, movimientos de tierra y otros.

- Usos no conformes.

- a) Urbanizaciones.
- b) Vallas publicitarias.
- c) Todos los usos no contemplados en los usos conformes o condicionales.

16.5. Zona de control especial de áreas de valor patrimonial.

16.5.1. Definición.

Dentro de la gran variedad de la arquitectura de integración, que es la que vincula los inmuebles históricos con los contemporáneos en una zona de interés especial, siempre puede encontrarse la estrategia adecuada para resaltar la identidad de la villa o poblado por revivificar.

Escazú, el distrito primero, principalmente el sector del cuadrante urbano original colonial, tiene una serie de características particulares que lo diferencian y que tipifican sus problemas en relación con los demás distritos.

La propia evolución del cantón trajo consigo que el distrito primero quedara en medio de dos situaciones muy particulares de desarrollo urbano; por una parte, el crecimiento comercial y habitacional de San Rafael, y por la otra, en San Antonio, la existencia de una zona agrícola y una reserva biológica de vital importancia para el Valle Central.

En medio de estas dos realidades, Escazú Centro ha ido perdiendo su identidad, ha venido sufriendo un acelerado proceso de pérdida de funcionalidad y afeamiento de su casco central; los problemas de vialidad han generado saturación vehicular, inseguridad peatonal y alta contaminación sónica; el parque central no ha logrado consolidarse como el eje de atracción que debería tener en tanto punto principal de encuentro para la comunidad; la proliferación de rótulos perpendiculares provoca un negativo impacto visual; la construcción de algunas edificaciones desafían, por altura y criterio estético, a un lugar con una herencia histórica, cultural y paisajística de muy añeja data.

El panorama definido en el párrafo anterior ha desembocado en el reconocimiento por parte de la comunidad de que debe plantearse con urgencia la recuperación del valor cultural del centro de Escazú, es decir, dotar nuevamente al cantón de una imagen propia que lo personalice e identifique en el contexto nacional; esto es lo que se conoce, tanto en Costa Rica como en otras partes del mundo, como rescate de cascos urbanos o desarrollo de áreas peatonales que devuelvan la ciudad a las personas.

En concordancia con estos conceptos, el Plan Regulador plantea que el cuadrante urbano de Escazú sea una zona de control de valor patrimonial (ver artículo 16.5.3.).

Además, se propone una serie de zonas de control de valor patrimonial a lo largo de la llamada vía de articulación, en las cuales deben existir tanto edificaciones y sitios contemporáneos como aquellos con valor histórico; y



que la llamada arquitectura de integración sea la encargada de buscar la armonía entre ambos.

Las zonas de interés de control de valor patrimonial son las siguientes:

- a) Escazú: cuadrante urbano de San Miguel.
- b) San Rafael: Plaza Central, su entorno y la Calle Real.
- c) San Antonio: Plaza Central, su entorno, marco agrícola y trapiches (ver artículo 12.3.2.).
- d) Segmentos históricos y veredas tradicionales en las zonas protegidas de los Cerros de Escazú.

Para esta zona de interés especial de valor patrimonial el Comité Consultivo de Patrimonio Histórico Arquitectónico del Plan Regulador y la Municipalidad elaborarán una estrategia con criterios basados en cuatro tipos de intervención:

- a) Rescate y conservación de edificaciones con valor patrimonial.
- b) Programas de educación sobre la importancia de los recursos patrimoniales del cantón.
- c) Revitalización paisajística, que incluye acondicionamiento de recorridos urbanos y usos peatonales.
- d) Emplazamiento de la arquitectura de integración.

#### 16.5.2. Requisitos adicionales a los requisitos generales.

Las construcciones, rasgos arquitectónicos o espacios urbanos y rurales que estén identificados como de valor patrimonial por parte del Centro de Investigación del Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura para Escazú ó por el Plan Regulador, así como los sitios arqueológicos identificados por el Museo Nacional, serán motivo de especial estudio en caso de solicitud de demolición, intervención, restauración o movilización de tierras; con el objetivo de que el Comité Consultivo de Patrimonio Histórico Arquitectónico del Plan Regulador analice las posibilidades y emita recomendaciones a la Municipalidad y a la Comisión de Trabajo u Oficina Municipal del Plan Regulador para salvaguardar el patrimonio arquitectónico, las cuales serán vinculantes para la Municipalidad.

#### 16.5.3. Zona de interés especial de valor patrimonial del cuadrante urbano de Escazú.

De acuerdo con lo descrito en el art. 16.5.1, en esta zona se desea rescatar el casco urbano por medio de las siguientes acciones:

#### a. Peatonización de calles y avenidas específicamente:

-La avenida central en sentido este-oeste, en una extensión que incluiría desde el puente sobre el Río Chiquero (100 metros al oeste del Centro Comercial El Oriente) hasta la entrada del Cementerio Quesada).

- La avenida 2da, en sentido este-oeste, en una extensión que incluiría desde el edificio SINA hasta 100 metros al oeste de la Agencia del Banco Nacional.
- La avenida 1era, en sentido este-oeste, en una extensión que incluiría desde la esquina ubicada 200 metros al este del edificio de Correos de Costa Rica, hasta 300 metros al oeste del puente sobre el río La Cruz.
- Cinco calles en sentido Norte-Sur, incluyendo las que pasan por un costado este de la Bomba Shell, costado este del edificio Segura, costado este de la Municipalidad, costado este del Centro Comercial Plaza Escazú y costado este del nuevo edificio de Acueductos y Alcantarillados.

b. Limitación de la circulación de vehículos pesados de servicio público, carga y descarga de mercancías y transporte de materiales (vagonetas y furgones) en las áreas citadas.

c. Aplicación real y efectiva de la prohibición de estacionamiento en línea amarilla en toda la zona citada, aplicable a vehículos que presten servicio de transporte, sea este formal o informal.

d. Prohibición en toda el área citada, de la utilización de rótulos comerciales o de otro tipo, en forma perpendicular, y control de su tamaño y número.

e. Intervención directa en el área del parque central, de la siguiente forma: el parque central del distrito debe servir de manera polifuncional (descanso, recreación, deporte, cultura) como elemento integrador en la comunidad de puntos de reunión como lo son: iglesia, municipalidad, escuela, banco; todo bajo un concepto de acceso fácil y permanencia agradable y segura. Esta intervención deberá tomar muy en cuenta la eliminación de barreras arquitectónicas existentes, la provisión de espacios para actividades culturales, canalización adecuada de aguas, aseo, ornato, arborización y seguridad.

Usos no permitidos: actividad industrial, salas de masajes, discotecas, bares, karaoke, casinos, salas de juegos electrónicos y los usos no conformes del artículo 12.3.1.

Usos condicionales: parqueos públicos y privados que no accedan por el área de paseo peatonal.

Cobertura máxima: 80%

Retiros lateral y posterior: igual al artículo 9.5

Retiro frontal: igual art. 12.3.1.

Marquesinas: todos los edificios en esta zona deberán tener una marquesina. El Departamento de Desarrollo Urbano generará un diseño adecuado al entorno urbano para estandarizar la colocación de las marquesinas, el cual deberá ser acatado en los diseños de edificaciones en el sector. El Departamento de Desarrollo Urbano tomará las previsiones presupuestarias necesarias para el diseño y el dibujo del elemento "marquesina", al que deberán ajustarse los propietarios de los predios incluidos en el área de Rescate del Casco Urbano en Escazú centro.

Ochavas: son exigibles en cada esquina y son de interés público. Se forman a partir del planteamiento de un triángulo virtual cuyo ángulo recto es la esquina límite de la propiedad privada; el triángulo con dos lados iguales de 2,50 metros de longitud, señalan los vértices a partir del cual se traza la línea diagonal que genera la ochava. El trámite de la compra del área para la ochava se hará de la siguiente manera:

-el propietario indica por escrito que al presentar su proyecto para trámite de permiso de construcción deja en el diseño la ochava correspondiente, la cual tiene un valor en colones que de seguido se expresará.

-el área total de la ochava no será mayor a 3,125 m<sup>2</sup>.

-el costo de la compra de dicha área se rebajará de oficio del impuesto de construcción a cancelar por el permiso de construcción.

-el costo por m<sup>2</sup> del terreno, en que el interesado venda a la Municipalidad la ochava servirá de base para la retasación del Impuesto de Bienes Inmuebles.

-el desarrollador puede donar esa área a la ciudad.

Plantas de tratamiento de aguas residuales deben ser del tipo anaeróbicas.

#### 16.5.4. Comisión de Rescate Urbano Centro de Escazú.

Se creará una comisión que se constituya en foro representativo e interactivo de la comunidad y la Municipalidad para discusión y análisis de propuestas para el rescate del centro urbano de Escazú. La Comisión tendrá la labor de recomendar al Concejo Municipal con copia a la Alcaldía Municipal y a la Comisión u Oficina Municipal del Plan Regulador las directrices sobre las cuales se podrá desarrollar un anteproyecto de

"Propuesta para el Rescate Urbano considerando el Valor Patrimonial, Cultural, Social y Económico del cuadrante Urbano de Escazú", en un lapso no mayor de un año.

Esta Comisión estará integrada por:

- el síndico o su suplente de cada uno de los distritos del cantón.
- dos representantes de los comerciantes con establecimientos en el sector descrito en el artículo 16.5.3, inciso a. Del Reglamento del Plan Regulador, nombrados por la asociación de comerciantes o en su defecto por una asamblea de comerciantes convocada para tal efecto.
- un representante nombrado por el Concejo Municipal.
- dos representantes de la Municipalidad (uno del Departamento de Desarrollo Urbano y uno de la Dirección de Cultura).

#### 16.5.5. Comité Consultivo de Patrimonio.

Deberá crearse un Comité Consultivo para la Comisión del Plan Regulador que vigile, promueva y recomiende las medidas necesarias para salvaguardar el patrimonio arquitectónico-histórico del cantón en las áreas designadas como de valor patrimonial. Este Comité será convocado por la Municipalidad y deberá contar con los siguientes miembros: un delegado del Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura; el Director de Cultura de la Municipalidad de Escazú, un delegado del Departamento de Desarrollo Urbano de la Municipalidad y dos personas de la comunidad con amplia trayectoria y conocimiento en aspectos históricos y culturales en el cantón, quienes deberán ser escogidos por la Comisión de Cultura de la Municipalidad.

El comité se regirá por el Reglamento del Comité Consultivo de Patrimonio Histórico Arquitectónico para la Comisión de Trabajo u Oficina del Plan Regulador de Escazú.

#### 16.6. Zona de Control Especial Río Tiribí (ZCERT).

##### 16.6.1. Definición.

El área que bordea la margen del Río Tiribí delimitada por la carretera Próspero Fernández y la Zona Industrial de Guachipelin ha modificado drásticamente su uso; ha pasado de ser una área de cafetales a una zona comercial y de servicios (hotel, bomba de gasolina, comercios, centro comercial, etc). Sin embargo, siempre se hace necesaria la preservación de las márgenes del río como zona de protección, por lo que esta se propone dentro del Plan Regulador como una zona de protección,

aunque con parámetros menos restrictivos en las áreas propiamente de comercio y servicios.

#### 16.6.2. Objetivos.

- a) Proteger la zona aledaña al cauce del río Tiribí con pendientes mayores al 30%.
- b) Regular el aprovechamiento de los terrenos inmediatos a la autopista Próspero Fernández.
- c) Disminuir el impacto urbano en el sector por medio de la reforestación con especies autóctonas, en las áreas verdes de los lotes comerciales y de servicios.

#### 16.6.3. Requisitos.

- a) Retiros de construcción a partir de la margen del río, abarcando toda el área colindante con el cauce, con una pendiente mayor al 30%. Sin embargo, en ningún caso este retiro puede ser menor al especificado en la Ley de Protección Forestal.
- b) Prohibición de edificaciones en sectores que aunque estén fuera de la zona de protección del río sean áreas de relleno. En estas solo se permitirán actividades como parques, jardines o similares.
- c) El proyecto debe contar con una planta de tratamiento de aguas residuales o conectarse a una ya existente con capacidad de procesar los desechos líquidos que se produzcan.
- d) Frente a la vía nacional solo se autoriza el uso y la construcción con acceso mediante calle marginal con una autorización emitida por el MOPT; frente a esta calle, el retiro de construcción será de seis metros de forma paralela a la vía. Esta franja deberá arborizarse con especies autóctonas.
- e) Área mínima de parcelación: 1500 m<sup>2</sup>.
- f) Área máxima de construcción: 50% del área libre de restricciones.
- g) Altura máxima de construcción: 14 metros.
- h) Parqueos: para actividades comerciales y de servicios que no sean de reunión pública, será necesario un espacio por cada 30 metros cuadrados de área comercial o de servicios; para actividades en sitios de reunión pública como restaurantes, bares, discotecas o similares, debe dejarse un espacio de parqueo por cada 6 personas que utilizarán el local.

i)

#### 16.6.4. Usos conformes.

- a) Comercios.
- b) Servicios.
- c) Restaurantes.
- d) Viveros.
- e) Hoteles.

#### 16.6.5. Usos condicionales.

- a) Discotecas.
- b) Bares.
- c) Bomba de gasolina.
- d) Centros culturales bajo techo.
- e) Iglesias.

La actividad se condiciona a no provocar contaminación por aguas negras y deforestación del área boscosa. La patente de funcionamiento será rescindida si se demuestra la contaminación o deforestación.

#### 16.6.6. Usos no conformes.

- a) Residencial.
- b) Usos semi industriales como talleres, parqueos para autobuses, furgones y similares.
- c) Vallas publicitarias.

#### 16.7. Zona de Control Especial Costa Rica Country Club (ZCECRCC).

##### 16.7.1. Definición.

Esta zona se crea con el fin de conservar la forma urbana generada a partir del uso recreativo actual de la zona, y para proveer un eventual cambio de uso en el futuro; para esto se establece la siguiente normativa:

##### 16.7.2. Requisitos.

No se autorizan fraccionamientos menores a 2000 metros cuadrados; la cobertura máxima autorizada será del 30% del área del terreno y la cobertura boscosa no será menor al 40% del terreno.

##### 16.7.3. Usos conformes.

- a) Club campestre.
- b) Campus universitario.
- c) Hotel.
- d) Residencial multifamiliar (condominio).
- e) Parque recreativo.

##### 16.7.4. Usos condicionales.

- a) Comercio.
- b) Servicios.

La actividad se condiciona a no provocar contaminación sónica y deberá cumplir con los mismos requisitos generales de la zona.

#### 16.7.5. Usos no conformes.

- a) Todos los no enumerados en los usos conformes y condicionales.
- b) Vallas publicitarias.

#### 16.9. Renovación urbana.

##### 16.8.1. Erradicación de tugurios.

- a) Al ser aprobado este Plan Regulador, el Concejo Municipal, por votación calificada y para efectos de expropiación, podrá proceder a declarar de interés público los terrenos que han sido destinados por sus propietarios u ocupantes a tugurios, entendidos estos como aquellos desarrollos destinados a la habitación, cuyas parcelaciones no puedan cumplir con los requisitos mínimos establecidos en este Plan o que aún cumpliendo tales requisitos se encuentren asentados en zonas de riesgo, definidas en este mismo Plan.
- b) Antes del año 2006, se incluirán al menos dos plazas en la Administración Municipal, una de un profesional en Ciencias Sociales y otra de un topógrafo, incorporados ambos al respectivo Colegio Profesional, y las demás plazas de apoyo que se consideren convenientes para ubicar en el cantón todos los asentamientos humanos actuales que puedan ser definidos como tugurios.
- c) En cada caso concreto se procederá a presentar un plan, para su aprobación en el Concejo Municipal, en donde se definan las condiciones actuales y cómo podría resolverse la situación, proponiendo incluso alternativas que involucren órganos del Poder Ejecutivo e instituciones descentralizadas con las cuales se podrán pactar convenios interinstitucionales. Acciones como esta contribuiría a mejorar las condiciones de vida de los actuales habitantes del cantón.
- d) La oficina que se crea de conformidad con este artículo será también la encargada de ejecutar y contribuir en la ejecución de las disposiciones aquí establecidas.

#### 16.8.2. Ingeniería hidráulica y sanitaria del cantón.

- a) En el presupuesto ordinario inmediato siguiente a la aprobación del presente Plan Regulador se incluirá el monto del recurso financiero necesario para la contratación de una empresa pública o privada que elabore y diseñe un plan maestro para el manejo adecuado de las aguas pluviales en el cantón. Esto con el objetivo de que se pueda establecer, conforme lo permitan los recursos municipales, una solución adecuada a los problemas de manejo de las escorrentías y desfuegos pluviales en el cantón y al cual deban someterse los futuros desarrollos en la zona.
- b) Tan pronto como el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (A y A) apruebe el nuevo sistema de alcantarillado pluvial y sanitario para la Gran Área Metropolitana (GAM), se incluirá en el siguiente presupuesto ordinario el monto del recurso financiero para la contratación de una empresa pública o privada que diseñe la red sanitaria cantonal, no cubierta por ese plan y que, en concordancia con el A y A, pueda interconectarse con su sistema y solucionar adecuadamente las áreas no cubiertas por el Plan Nacional, que se ejecutará por etapas y en la forma en que los recursos municipales lo permitan.
- c) Por el lapso entre la entrada en vigencia de este Plan Regulador y el inicio de operaciones del sistema de alcantarillado pluvial y sanitario para la Gran Área Metropolitana, el sistema de tanques sépticos para las edificaciones donde existan suelos con características poco permeables (suelos muy arcillosos), será del tipo tanque séptico más filtro anaeróbico de flujo ascendente, de acuerdo con la terminología mundial al respecto. Para las regiones que no serán cubiertas por la red de alcantarillado, debe mantenerse el uso de esta clase de tanques sépticos.

#### Artículo 17. Zona de control especial de paisaje natural.

##### 17.1. Definición.

Estas zonas estarán sujetas a estrategias de reforestación de áreas silvestres, riberas y quebradas, protección de cuencas, reforestación de vías principales y parques urbanos, con el fin de rehabilitar paisajísticamente estas zonas.

##### 17.2. Reforestación de áreas silvestres.

Esta estrategia consiste en la recuperación de bosques y otras áreas silvestres cuya cobertura vegetal ha sido atacada o ha sufrido un importante deterioro a raíz del proceso de urbanización y desplazamiento de las actividades agrícolas. Se define aquí la reforestación como regeneración natural a partir de la vegetación existente en los alrededores. Se le dará prioridad al proceso de regeneración natural con reforestación para enriquecimiento con ciertas especies autóctonas de las áreas silvestres.

Se propone reforestar a partir de la reforestación natural, directa e indirecta. Se desea lograr la recuperación tanto de las especies existentes, como de las especies que fueron arrasadas. Asimismo, se propone contribuir a la extensión de la cobertura vegetal silvestre para propiciar la reproducción de nuevas áreas verdes de distinto uso en sectores aledaños a la zona de control especial de paisaje natural.

#### 17.3. Reforestación de riberas y protección de cuencas.

Consiste en recuperar al máximo la cobertura vegetal de la zona de protección (margen de ríos, quebradas, riachuelos y nacientes; zonas donde está prohibida la edificación) mediante tres niveles altitudinales:

- a) Nivel arbóreo o de bosquecillos de ribera.
- b) Nivel arbustivo o de charral.
- c) Nivel de sotobosque, en el que predominarán las especies autóctonas.

#### 17.4. Reforestación de vías principales.

Consiste en plantar especies arbóreas y arbustivas a lo ancho del derecho de vía y a lo largo de todo el sistema vial del cantón. Las especies recomendadas se seleccionarán a partir del inventario de especies autóctonas, con el visto bueno de la Contraloría Ambiental de la Municipalidad, para tratar el borde de vía en los casos en que la relevancia de la vegetación existente justifique su extensión sobre el sistema vial.

No se aceptarán especies que por su gran porte puedan ser un riesgo para viviendas e infraestructura vecina, o que por su poderoso sistema radical puedan dañar la infraestructura municipal como calles y aceras.

#### 17.5. Parques urbanos.

Todos los parques existentes del cantón constituyen lo que se llama el sistema de parques urbanos de Escazú. El programa de rehabilitación debe empezar con el inventario y la verificación de la situación legal de

estas áreas e instalaciones, para luego buscar profesionalmente los lineamientos de diseño y construcción paisajística.

Artículo 18. Zona para Construcción de Edificaciones en Altura (ZCEA). El Plan Regulador permite la construcción de edificaciones en altura de acuerdo con las siguientes normas y definiciones:

- a) La densidad permitida será la misma de la Zona Residencial de Alta densidad (ZRAD) y el lote mínimo de 2000 m<sup>2</sup>. En lotes menores que deseen desarrollar proyectos de vivienda se permitirá que se utilicen las normas de cobertura, retiros, y altura de la Zona Residencial de Alta Densidad (ZRAD).
- b) Se considera edificación en altura aquella que sobrepase los 14 metros, medidos desde el nivel promedio de la acera frontal hasta la mitad de la cubierta (techo) de la edificación. Lo que es este artículo no regule será determinado por el Reglamento Nacional de Construcciones vigente.
- c) El uso conforme en estas zonas es el residencial en altura. El uso comercial será un uso condicionado a comercio de apoyo al uso residencial. Se permitirán como uso condicional edificios multifuncionales en altura siempre y cuando los usos comerciales o de oficinas y servicios no produzcan molestias al uso conforme residencial. Para esta clase de edificios regirá un espacio de parqueo por cada 30 m<sup>2</sup> de área neta comercial, de oficinas y/o servicios.
- d) Se permitirá la construcción de edificaciones en altura, en zonas autorizadas para tal efecto por el Plan Regulador; estas zonas son:
  - Country Club: todos los lotes ubicados al este y oeste de sus linderos, de acuerdo con el plano de zonificación, en la zona Convento y este del CRCC.
  - Multiplaza: todos los lotes ubicados a una distancia máxima de 250 metros de su lindero Sur (excepto los lotes dentro de la urbanización Los Laureles) y 500 metros de su lindero oeste.
  - Primavera: las áreas definidas entre Calle Primavera, y la ruta nacional 121, al Sur (descontando los 50 metros de la Zona Comercial Lineal).
  - Este del CRCC: el área circunscrita entre la ruta nacional 121 (descontando los 50 metros de la Zona Comercial Lineal), la calle Maynar y la calle al este del CRCC.

- Convento: la zona comprendida entre la ruta nacional 121 (descontando los 50 metros de la Zona Comercial Lineal) al Norte; el Costa Rica Country Club, al este; y la calle Convento, al este y Sur.
  - En los lotes en Zona de Alta Densidad que enfrenten la ruta 121 (antigua carretera a Santa Ana).
  - En la urbanización Trejos Montealegre, en la megamanzana (terreno de más de 5 hectáreas) ubicada en el sector oeste, al final de la tercera etapa de la urbanización.
  - En el triángulo de terreno entre la ruta nacional, la calle San Miguel y la futura radial a Alajuelita.
- e) Los anteproyectos para la construcción de edificaciones en altura deberán presentarse a la Oficina de Desarrollo Urbano para ser analizados preliminarmente al ingreso de planos constructivos.
- f) Los planos constructivos deben incluir una propuesta de diseño paisajístico y de arborización, donde se indique el número y tipo de especies altas que se plantarán, además de las existentes.
- g) Todos los proyectos en altura tendrán su propia planta de tratamiento de aguas negras, aún en zonas con red sanitaria construida en la urbanización.

<b>Cobertura edificable</b>	<b>Cobertura de árboles y zona verde</b>	<b>Cobertura de pavimentos permeables</b>
<b>35,00%</b>	<b>50% *</b>	<b>15,00%</b>

\* En la zona verde por lo menos la mitad deberá dedicarse a la siembra de árboles.

En todos los casos, a partir de los ocho pisos ó 28 metros, la cobertura edificable y de pavimentos permeables se reducirá a 3% por cada 3,5 metros más de altura.

- h) Los proyectos que contemplen más de un edificio en altura o combinación de construcciones de varias alturas, deberán respetar un retiro entre ellas igual a la mitad de la altura de la edificación más alta del conjunto.

- i) Esta norma anterior se exige en casos de proyectos de edificios multifuncionales que se basen en criterios de cercanía, aprovechamiento peatonal, restricción vehicular, concentración de usos mixtos, creación de espacios públicos peatonales abiertos, áreas verdes de uso público y constitución de nodos de atracción urbana. Estos proyectos deberán presentarse para análisis previo al Departamento de Desarrollo Urbano y serán analizados como una única unidad, aún cuando su desarrollo se haga por etapas por razones financieras y de mercado.
- j) Será indispensable concebir los proyectos de forma que su volumetría armonice con el paisaje.
- k) Los proyectos que contemplen más de un edificio en altura o combinación de construcciones de varias alturas, deberán respetar un retiro entre ellas igual a la mitad de la altura de la edificación más alta del conjunto.

#### 18.1. Incentivos.

Si se aumenta la cobertura boscosa en un porcentaje no menor al 15% se le concederá la posibilidad de aumentar su altura total en un 3,5 metros.

#### 18.2. Requisitos

Lote mínimo para aplicar normas de (ZCEA): 2000 m<sup>2</sup>.

Densidad: 50 unidades de vivienda por hectárea.

Retiro frontal: 5 metros.

Cobertura: 35%

Tamaño rótulo: 1,50 m<sup>2</sup>

Para lotes con menos área de 2000 m<sup>2</sup> en zonas ZCEA, se permitirá que se apliquen las normas de la Zona Residencial de Alta Densidad (ZRAD).

CAPÍTULO III  
Reglamento de vialidad.

Artículo 19. Deslinde de las competencias.

Es de competencia del MOPT:

Indicar a la Municipalidad los derechos de vía para todas las carreteras nacionales del cantón.

La modificación de rango de cualquier vía (sea de nacional a cantonal, o viceversa) se hará en coordinación conjunta entre la Municipalidad y el MOPT.

Es de competencia de la Municipalidad:

Administrar racionalmente las vías públicas de la Red Vial Cantonal y dictar las medidas necesarias que tiendan a lograr que el espacio público ofrezca seguridad, salubridad, comodidad y belleza. Para esto resolverá dictar los alineamientos en las vías y conceder los permisos de ocupación de la vía pública con el mobiliario urbano (casetas, bancas, basureros, casetas de teléfonos públicos, arborización, etc.), la nomenclatura, mensajes publicitarios (rótulos), obras provisionales, ferias y espectáculos públicos.

Artículo 20. Jerarquización vial y derecho de vía.

La jerarquización funcional de las vías permite una adecuada relación entre el tipo y el tamaño de la actividad y la categoría de la vía que atiende esta actividad; con esto se logra encauzar el flujo de tránsito pesado por unas pocas vías y se minimizan al máximo las molestias a los residentes de los barrios. Esta propuesta se refleja en el Mapa de Vialidad.

Dentro de los cuadrantes urbanos, tales como se definieron en el artículo 14.7. de este reglamento, los derechos de vía se mantendrán, pero ampliando las aceras al mínimo requerido desde el cordón y caño (2,50 m en avenidas y 2,00 m en calles). No se exigirá antejardín en este tipo de vías.

Las características para vías nacionales, así como la ampliación de derechos de vía existentes en calles locales o para calles nuevas se presentan en los artículos que siguen.

El derecho de vía para calles nuevas será analizado por la Municipalidad, caso por caso, en el nivel de anteproyecto, con el propósito de dar continuidad al trazo y diseño de calles que ya existen. En casos específicos de ampliación vial se expropiarán los terrenos necesarios, salvo los casos previstos para segregaciones y urbanizaciones por la normativa de la Ley de Planificación Urbana (artículo 40) y el reglamento para el Control Nacional

de Fraccionamientos y Urbanizaciones (artículo 2.2.2.), en donde el interesado debe ceder la ampliación vial si esta se ubica fuera de los cuadrantes urbanos.

Para el diseño geométrico de las vías de una urbanización, serán obligatorias las normas del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

Artículo 21. Vías nacionales.

Según la Ley General de Caminos Públicos (Ley No. 5060, del 22-08-1972 y sus reformas), las categorías de las calles nacionales (de administración del Ministerio de Obras Públicas y Transportes) se definen del siguiente modo:

21.1. Carreteras primarias nacionales.

Rutas troncales caracterizadas por volúmenes de tránsito altos y con una proporción alta de viajes internacionales, interprovinciales o de larga distancia. Tendrán un ancho de vía mínimo de 20 metros para las Carreteras Primarias Nacionales y para las Carreteras Secundarias Nacionales.

En el cantón de Escazú existe una sola vía de este rango, la carretera No. 27, Próspero Fernández, de 50 metros de derecho de vía, con la previsión de aceras y calles marginales incluidas. De este mismo rango y con las mismas dimensiones se caracteriza la vía llamada "Anillo Periférico" o "Intercantonal", proyecto del MOPT que atraviesa al cantón de Sur-este a oeste, en el sector de San Antonio, principalmente.

El retiro frontal requerido es de 3 metros, salvo por una indicación diferente en los requisitos para cada zona.

21.2. Carreteras secundarias nacionales.

Son rutas que conectan tanto cabeceras cantonales importantes, no servidas por carreteras primarias, como otros centros de población, producción o turismo que generan una cantidad considerable de viajes interregionales o intercantonales. Poseen un derecho de vía de 14 a 24 metros, con acera de dos metros. El retiro frontal requerido es de tres metros, salvo por una indicación diferente en los requisitos para cada zona.

Existen dos vías de este rango: la ruta No. 121, San José-Escazú-Santa Ana (carretera vieja de Escazú), y la ruta No. 105, Autopista-San Miguel-San Antonio-Alajuelita.

21.3. Carreteras terciarias nacionales.

Son rutas que sirven de colectores de tránsito para las carreteras primarias y secundarias, y constituyen las vías principales para los viajes dentro de una región o entre distritos importantes. En Escazú existe la ruta 310 de

Guachipelín con estas características y el proyecto de la radial alterna a Alajuelita. La primera tiene un derecho de vía de 24 metros en el tramo del Centro Comercial Paco hasta la intersección con la autopista, y de 20 metros al Norte de esta. El retiro frontal requerido es de tres metros, salvo por una indicación diferente en los requisitos para cada zona.

#### Artículo 22. Vías locales o Cantonales.

Tomando en cuenta que la definición de calles locales en la Ley de Caminos Públicos es escueta y confusa, el Plan Regulador propone la siguiente clasificación, reflejada en el Mapa de Vialidad.

##### 22.1. Caminos vecinales.

###### 22.1.1. Camino rural.

Camino público que suministra acceso directo a fincas y a otras actividades económicas rurales; une caseríos y poblados con la red vial nacional y calles primarias. Se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y viajes locales de corta distancia. Tendrán una previsión vial total de 14 metros, con 9 metros de calzada, 1 metro con 50 centímetros de acera y 1 metro de franjas verdes. Podrá habilitarse un número ilimitado de lotes.

###### 22.1.2. Calle primaria.

Es aquella que sirve para canalizar el tránsito entre los distritos o entre centros de población importantes por su concentración de servicios. Estos caminos constituyen una red vial continua y sirven de enlace hacia carreteras de la red vial nacional y caminos rurales. Tendrán una previsión vial total de 14 metros en zonas no industriales, con 9 metros de calzada, 1 metro con cincuenta centímetros de acera y 1 metro de franjas verdes. Podrá habilitarse un número ilimitado de lotes. En la zona industrial la previsión vial será de 17 metros con 11 metros de calzada, 2 metros de acera, y 1 metro de franja verde.

##### 22.2. Calles locales.

###### 22.2.1. Calle urbana.

Es aquella vía ubicada dentro del sistema de cuadrícula vial de las cabeceras de los distritos, en los llamados cuadrantes urbanos tal y como se definen en este reglamento. Tienen una previsión vial variable y en ellas se exigirá únicamente un alineamiento municipal de 2 metros hacia adentro de la línea de propiedad en calles, y de 2 metros con 50 centímetros en avenidas, para efectos de construcción de aceras. Estas se medirán desde el cordón y caño existente, y el ancho correspondiente para completar el ancho de acera requerido deberá remeterse dentro de la línea de propiedad.

##### 22.3. Otros caminos.

###### 22.3.1. Calle secundaria.

Es aquella vía que sirve de enlace entre el sistema de cuadrícula vial de las cabeceras de los distritos y las calles primarias, o carreteras nacionales; tendrá una previsión vial de 11 metros, la calzada será de 7 metros y el resto se repartirá entre aceras y zonas verdes.

###### 22.3.2. Calle terciaria.

Vía que atiende movimientos vehiculares dentro de barrios pequeños. Comprende caminos en herradura, calles de continuidad limitada o sin salida, sendas y veredas que proporcionan acceso a muy pocos usuarios, quienes sufragarán los costos de mantenimiento y mejoramiento. Este tipo de calles tendrán una previsión vial de 9 metros, con una calzada de 6 metros y el resto se repartirá entre aceras y zonas verdes.

###### 22.3.3. Calle de uso restringido.

Se llama así a las calles terciarias que, por sus características de continuidad limitada, tendrán un derecho de vía de 7 metros, una calzada de 5 metros y el resto podrá ser acera o zona verde. Su longitud máxima será de 120 metros.

##### 22.4. Definiciones.

###### 22.4.1. Derecho de vía.

Será el ancho total de la calle o vía pública, esto es, la distancia entre líneas de propiedad, incluyendo en su caso, calzada, aceras y franjas verdes.

###### 22.4.2. Previsión vial.

Es el ancho de vía fijado por el presente reglamento para las diferentes categorías de calles y caminos públicos en él definidos; incluye calzada, aceras a ambos lados y franjas verdes a ambos lados. La previsión vial será la regulación con base en la cual se aplicará la normativa establecida para la aceptación de fraccionamientos en calles que no cumplan con las dimensiones reglamentarias aquí establecidas para todos los efectos de las respectivas ampliaciones viales.

###### 22.4.3. Calzada.

Franja comprendida entre cordones de caño, cunetas o zanjas de drenaje, destinada al tránsito de vehículos.

###### 22.4.4. Acera.

Parte de la vía pública, ubicada normalmente en sus orillas, que se reserva al tránsito de peatones.



#### 22.4.5. Alameda.

Vía pública de uso exclusivamente peatonal.

#### 22.5. Alcance.

Estas normas rigen para todas las vías públicas de la red vial cantonal que no se hayan originado por procesos de urbanización debidamente ajustados al Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

#### Artículo 23. Servidumbres.

Se admitirán nuevas servidumbres en el cantón de Escazú, según las siguientes características:

##### 23.1. Urbanas.

Las servidumbres urbanas para tres lotes medirán 3 metros de ancho; por cada lote adicional se ampliará la servidumbre en un metro, hasta un máximo de 6 lotes y 6 metros de ancho. Dado el carácter privado de las servidumbres, los acabados de esta son competencia de los particulares.

##### 23.2. Agrícolas.

En casos de servidumbres de tipo agrícola con lotes con el mínimo definido para parcela agrícola, de acuerdo con lo que se estipule en la Zona Agrícola de Amortiguamiento de este reglamento, estas tendrán un ancho de 7 metros. Dado el carácter privado de estas servidumbres, los acabados son competencia de los particulares.

#### Artículo 24. Uso de antejardines.

En las vías de administración municipal, el ancho del antejardín solamente puede variar con respecto del requerido por este Plan Regulador en caso de que el diseño original de la urbanización existente haya previsto otro tamaño para tal efecto; en esta situación se aplicará la medida del diseño original.

El antejardín es una afectación, no una expropiación, puesto que la porción de terreno sigue siendo propiedad del contribuyente. Esta zona puede ser utilizada para:

- a. Cocheras o parqueos, hasta un máximo de 50% del área de antejardín para terrenos con frente de 10 ó más metros, siempre y cuando no se exceda la cobertura fijada para la zona. En terrenos con frente menor a 10 metros se permite cubrir no más del 60% del área de antejardín con cocheras o parqueos.
- b. Tanque séptico, cajas de registro y drenajes.
- c. Casetas de guarda, de basura y de transformadores.

d. Escaleras de emergencia.

e. Se podrán construir tapias en el límite del derecho de vía propuesto por este reglamento, siempre y cuando dicha estructura respete lineamientos de asociación cultural o acompañamiento de la imagen urbana dentro de los cuadrantes urbanos definidos para el cantón. Esta autorización obliga al propietario a construir simultáneamente el tramo de acera que corresponde a su propiedad.

f. Cualquier otro uso permitido en el artículo 9.5 de este reglamento.

#### Artículo 25. Señalización de las vías.

La instalación y autorización para instalar todo tipo de señal vial en el territorio del cantón será responsabilidad de la Municipalidad. Todo nuevo proyecto de urbanización deberá contar con la señalización indicada por la Ley de Construcción, y ser aprobada por el Departamento de Desarrollo Urbano, antes del recibimiento municipal de la obra.

#### Artículo 26. Estacionamientos.

##### 26.1. Definición.

Se distinguen tres tipos de estacionamientos o parqueos; los públicos, que están disponibles para cualquier conductor y necesitan una patente para su funcionamiento; los espacios en las vías públicas, que pueden ser arrendados por la Municipalidad a particulares por cierto número de horas o fracción de estas, por lo cual se puede cobrar un monto por medio de boletas o parquímetros; y los privados, de uso exclusivo por parte de personal o clientes de ciertos establecimientos o instituciones.

##### 26.2. Número de espacios y normas de diseño.

El número de espacios para los parqueos privados depende de la actividad por realizar. Toda superficie de estacionamiento será de materiales que resistan el tráfico pesado y permitan la permeabilidad de la lluvia.

En el caso de hoteles se exigirá un espacio de estacionamiento por cada tres dormitorios.

Las normas de diseño y operación están definidas por el reglamento de estacionamientos del MOPT, con excepción de lo que indique al respecto el Reglamento de Licencias Municipales de la Municipalidad de Escazú, La Gaceta, No. 205, del 26 de octubre de 1999.

##### 26.3. Estacionamientos frontales.

Frente a carreteras nacionales o primarias locales no se permitirán estacionamientos frontales. En el resto de las vías sí se permitirá esta modalidad de parqueos, siempre y cuando se encuentren a no menos de 8

metros lineales de la esquina; en este caso, el número de estacionamientos será de un espacio por lote mínimo para la zona en cuestión. Cuando se requieran más parqueos frontales, la Municipalidad podrá aprobar un número mayor al establecido; sin embargo, la Municipalidad cobrará un alquiler, como arrendamiento en precario, equivalente a \$ 10 (diez dólares de Estados Unidos de Norteamérica) por mes, por cada parqueo frontal adicional. Los recursos provenientes de la aplicación de esta norma se emplearán en programas de mejoramiento y saneamiento ambiental, tales como construcción de cunetas y aceras.

#### 26.4. Diseño de estacionamientos en vías primarias.

En estacionamientos múltiples habrá una entrada y una salida al parqueo, ambas diferenciadas y rotuladas; en la zona de antejardín se podrán ubicar parqueos con topes de protección para los peatones que utilizan la acera inmediata.

Se podrá utilizar hasta dos tercios del antejardín como parqueo, de forma similar a lo descrito en el artículo anterior, incluyendo una área verde por cada tres estacionamientos.

#### 26.5. Cantidad de espacios de estacionamiento por actividad.

Para toda actividad que implique la venta de bebidas o comidas, realización de conciertos y bailes, templos, cines, teatros, guarderías, centros de educación privada o sitios de reunión pública, se requiere de un espacio de estacionamiento por cada seis usuarios del edificio, y un espacio de carga y descarga cuyos radios de giro y patio de maniobra no podrán estorbar el libre tránsito público vehicular o peatonal, según lo define el Reglamento de Construcciones.

Para toda actividad que implique bodegas, industria, supermercados, centros comerciales, depósitos de materiales, ferreterías, entrada y salida de camiones y similares, se requiere de un espacio de estacionamiento por cada treinta metros cuadrados de área de ventas; además un espacio para carga y descarga por cada 250 metros cuadrados de construcción, o una fracción de 125 metros cuadrados. Para proyectos como los descritos anteriormente que sobrepasen los 1000 m<sup>2</sup> de construcción, los espacios de carga y descarga se definirán de acuerdo a los resultados del estudio de Impacto Vial del proyecto de cada inmueble por construir con la finalidad de que las necesidades de espacio de carga y descarga se ajusten a las necesidades reales de operación de la estructura que vaya ser levantada.

El horario de uso del área de carga y descarga quedará a criterio de la oficina de patentes, previa consulta a la oficina de Desarrollo Urbano.

Para locales comerciales que no impliquen la reparación de vehículos en el sitio, se requiere de un espacio de estacionamiento por cada treinta metros cuadrados de área de venta.

Para locales que sí impliquen la permanencia de autos en el negocio, sea autodecoradores, cambio de aceite, gasolinera, enderezado y pintura o similares, se requiere de un espacio de parqueo por cada empleado de la empresa que pueda atender a un cliente; de tal manera que en la vía pública no permanezcan vehículos siendo atendidos.

Para locales de oficinas se requiere de un espacio de estacionamiento por cada 35 metros cuadrados de construcción. Si un local existente pretende subdividirse en nuevos locales, aún cuando estos sean menores a 35 m<sup>2</sup>, se requerirá de un espacio de estacionamiento extra por cada local nuevo. Lo anterior deberá mostrarse en planos constructivos.

Cuando se trata de un cambio de uso de una edificación existente, el plano deberá especificar el diseño del parqueo privado; cuando por las condiciones del lote no se pueda proveer de la totalidad de estacionamientos dentro de la propiedad, se aceptará que el parqueo se ubique a no más de cien metros del sitio donde se genera la actividad.

#### Artículo 27. Ocupación de la vía.

##### 27.1. Propiedad de las vías.

Los terrenos ocupados por carreteras y caminos son propiedad pública. Nadie puede construir dentro del derecho de vía pública.

Todo terreno que aparezca como vía pública en los planos existentes de la Municipalidad, en el archivo de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes, en el de la Dirección General de Caminos, en el de Catastro, o en cualquier otro archivo, biblioteca pública o museo, se presumirá que tiene la calidad de tal, salvo con una prueba plena en contra, rendida por aquel que afirme que el terreno en cuestión es de propiedad particular o pretenda tener algún derecho de uso exclusivo. Mientras no se pronuncie la sentencia ejecutoria que así lo declare, nadie podrá impedir o estorbar el uso público del terreno (artículo 7 de la Ley de Construcciones).

##### 27.2. Ocupación de la vía.

En las vías de su administración, la Municipalidad podrá otorgar permisos temporales revocables (por acuerdo del Concejo) para aprovechar las vías públicas con determinados fines, privados y de lucro (artículo 6 de la Ley de

Construcciones); y en general, dictar y controlar todo lo relacionado con la seguridad, comodidad y belleza de las vías.

La ocupación de la vía solo se podrá autorizar mediante el pago de tasa para cada tipo de ocupación que fije el Concejo Municipal; esto con el consentimiento de los vecinos inmediatamente afectados.

Artículo 28. Obras en la vía.

28.1. Cercas en lotes baldíos.

Se cercará todo solar no ocupado que linde con vía pública. En las zonas urbanas no debe usarse alambre de púas o similar, y la cerca tendrá una altura de dos metros como mínimo.

28.2. Aceras.

Es obligación del propietario construir o reconstruir las aceras ubicadas frente a sus predios con los materiales que indique la Municipalidad; en el permiso respectivo de construcción debe indicarse el material de la acera. La pendiente de la acera hacia el cordón no podrá exceder el 2%, lo mismo que en las entradas de los vehículos a los predios. En el caso del acceso a garajes, estacionamientos o edificaciones, se permitirá rematar el desnivel en una franja no mayor a 50 centímetros de ancho, contados a partir del borde exterior del cordón de caño. En los cuadrantes urbanos definidos en este Plan Regulador el ancho de las aceras en avenidas será de dos metros cincuenta (2,50 m) y en calles será de dos metros (2,00 m), medidos desde el cordón del caño.

28.3. Cruces peatonales.

En las esquinas de las cuadras de vías locales pueden construirse rampas para personas con necesidades especiales, previo estudio y permiso formal. La inclinación máxima de las rampas será de 12,5%; el ancho mínimo de la rampa será de 90 centímetros; la rampa debe acompañarse con una barandilla normal a una altura de 90 centímetros para personas no discapacitadas, o para los que usan bastón, y una barandilla adicional a una altura de 75 centímetros. En los cruces con semáforo, este tendrá una duración de luz verde necesaria para que personas débiles o con silla de ruedas puedan cruzar la calle con seguridad (un segundo por metro). Cuando el derecho de vía mida 20 o más metros, deben preverse isletas de 1,2 por 1,5 metros como mínimo, a media calle.

28.4. Gradas en espacios públicos.

Además de lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones, deberá cumplirse con las disposiciones reglamentarias en beneficio de las personas discapacitadas.

28.5. Barreras de seguridad.

Para la instalación de los postes u otros obstáculos que impiden la entrada de vehículos a la acera o a los parques y jardines, se debe solicitar el permiso de la Municipalidad. En estos casos debe preverse un paso a través del obstáculo, de 1 metro de ancho como mínimo, para las personas en sillas de ruedas.

28.6. Vallas y verjas.

En las líneas frontal y laterales de la propiedad donde se exige antejardín, no se podrán construir vallas sólidas con una altura mayor a un metro sobre el nivel de la acera. Sobre esta altura únicamente se podrá continuar con verjas, mallas o rejas que permitan una visibilidad de al menos el 80% de su superficie. En estas disposiciones no se incluyen los muros de retención.

28.7. Arborización de las calles y mobiliario urbano.

Para sembrar árboles e instalar cualquier tipo de mobiliario urbano (bancas, basureros, casetas telefónicas, postes de alumbrado, pasamanos, barreras de protección, etc.) en los espacios públicos, la Municipalidad hará un estudio basándose en los siguientes lineamientos:

- b) El paso libre entre la línea de propiedad y el elemento por instalar no puede ser menor a 1,5 metros.
- c) En los puntos donde convergen dos líneas de propiedad perpendicularmente (esquinas), debe existir un retiro de al menos 8 metros. En caso de instalarse quioscos de venta, esta distancia será de 15 metros como mínimo.
- d) La separación entre el cordón de caño y el mobiliario no será menor de 50 cm. La misma distancia regirá para el cordón de caño y el hoyo de un árbol; la dimensión mínima del hoyo será de 30 centímetros de lado o de diámetro.

28.8. Rotura de pavimento.

La rotura de pavimento en la vía pública local para la ejecución de obras públicas o privadas requiere de licencia previa de la Municipalidad, quien fijará en cada caso las condiciones bajo las cuales la concede. El solicitante de la licencia de rotura en las calles locales estará obligado a ejecutar la reparación correspondiente y para garantizarlo deberá depositar, en la Tesorería de la Municipalidad, el valor correspondiente a la reparación (con

base en el artículo III.8 y IV.16 del Reglamento de Construcciones, INVU, y artículo 12 de la Ley de Construcciones).

28.9. Instalaciones provisionales, materiales y escombros en la vía.

Para colocar estructuras de cualquier tipo, depositar los materiales de construcción y escombros o hacer instalaciones de carácter provisional en las vías públicas locales es obligatorio obtener la previa autorización municipal. Al no cumplirse estas disposiciones, la Municipalidad procederá, por cuenta del propietario, a suspender la construcción y a eliminar el obstáculo. Además, la persona que obstruya o de alguna forma dificulte el tránsito en las vías públicas o en sus aceras con materiales, escombros o cualquier otro objeto, o coloque vigas, alambres u objetos análogos a lo ancho de la vía, será castigado con multa de tres a treinta días (artículo 400, inciso 2 del Código Penal).

28.10. Canoas y bajantes.

No se permitirá la caída libre de aguas pluviales sobre la vía pública (caso de edificaciones cuyo alero colinde con ella); para tal efecto deben disponerse los bajantes pluviales desde techos, balcones, voladizos y cualquier otro elemento saliente.

28.11. Altura de los elementos salientes de la línea de construcción.

Todo elemento estructural arquitectónico, de sombra o de publicidad debe estar situado a una altura mínima de dos metros cincuenta (2,50 m).

28.12. Aleros, marquesinas y toldos.

En las zonas de comercio y servicio cuyas edificaciones colindan con la vía pública, es obligatoria la construcción de un alero, toldo o marquesina. Su ancho hacia la calle medirá 50 cm menos que el ancho de la acera, pero en las calles peatonales, el ancho será igual a 2,50 metros; la separación mínima entre el nivel de acera y el borde inferior de estos elementos será igual a 3 metros.

Para las calles con pendiente se permitirá la altura mínima de 2,4 metros y máxima de 3,4 metros.

## CAPÍTULO IV

### Instalación de publicidad exterior.

Artículo 29. Objetivos y bases legales.

El objetivo de este capítulo es regular y controlar todo lo referente a la publicidad exterior y rótulos en el cantón de Escazú, con el fin de lograr un equilibrio entre la obra urbano-arquitectónica, el mensaje publicitario y el entorno paisajístico como medio de comunicación, información e identificación.

Este reglamento se dicta de conformidad con el artículo 4, inciso "a", en relación con el artículo 13, inciso "d" del Código Municipal, los capítulos VII y VIII y artículos 29, 78 y 79 de la Ley de Construcciones, el artículo IV.15, incisos 1.3 y 4 del Reglamento de Construcciones, los artículos 15 y 70 de la Ley de Planificación Urbana y el artículo 71 de la Ley Orgánica del Ambiente, así como el artículo 14 de la Ley No. 6890.

Artículo 30. Glosario de términos.

Para los efectos de aplicar este reglamento se establecen las siguientes definiciones:

- **Alineamiento:** línea, fijada por la Municipalidad o el MOPT, con límite o aproximación máxima de la construcción con respecto a la vía pública.
- **Antejardín:** espacio fijado por la Municipalidad o el MOPT comprendido entre la línea de propiedad y la línea de construcción. Sobre este espacio existe una restricción para construir; no obstante, constituye propiedad privada.
- **Anuncio:** todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo u otro medio cuyo propósito sea hacer una propaganda comercial o llamar la atención hacia un producto, artículo, marca de fábrica, o hacia una actividad comercial, negocio, servicio, recreación, profesión u ocupación domiciliaria que se ofrece, vende o lleva a cabo en un sitio distinto de aquel donde aparece el anuncio.
- **Aviso:** todo letrero que no tenga fines de publicidad comercial.
- **Aviso de tránsito:** todo aviso instalado para dirigir el tránsito.
- **Calles Locales:** vías públicas dentro del cantón sujetas a la jurisdicción municipal.
- **Carreteras, Rutas o Vías Nacionales:** vías públicas sujetas a la jurisdicción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
- **Colindancia:** límites de un predio con respecto a sus predios vecinos.

- Derecho de vía: el ancho de la carretera o calle; esto es, la distancia entre las líneas de propiedad incluyendo calzadas, fajas verdes y aceras.
- Línea de propiedad: segmento que demarca los límites de la propiedad particular.
- Mobiliario urbano: estructuras dentro del derecho de las vías públicas, plazas, parques, etc., tales como casetas de autobús, basureros, barandas, postes, bancas, macetones decorativos y similares.
- Monumento: comprende tanto una creación arquitectónica artística aislada, así como un sitio urbano o rural, que ofrece el testimonio particular de la cultura o de un suceso histórico.
- Nomenclatura predial: representación numérica que identifica las edificaciones y las propiedades (manzanas, fincas y lotes).
- Nomenclatura vial: representación nominal o numérica que identifica las vías públicas.
- Perspectiva panorámica: vista que se da en menor o mayor grado en determinados sectores del cantón, en el recorrido de los caminos públicos, en los cuales la composición de los elementos del paisaje circundante brindan una belleza natural escénica digna de exaltarse, mantenerse, protegerse y liberarse de obstáculos visuales que la limiten, la deformen o la alteren en perjuicio de los derechos básicos del ser humano.
- Propietario: persona física o jurídica que ejerce dominio sobre bienes inmuebles mediante escritura pública.
- Publicidad exterior: toda publicidad por medio de rótulos, avisos, vallas o similares cuyo propósito sea hacer una propaganda comercial o llamar la atención hacia un producto, artículo o marca de fábrica o hacia una actividad comercial o negocio, servicio, recreación, profesión u ocupación domiciliaria que se ofrece, vende o lleva a cabo dentro del cantón de Escazú, y que puede ser vista desde la vía pública.
- Reparación: renovación de cualquier parte de un rótulo para dejarlo en condiciones iguales o mejores.
- Riesgo: contingencia o probabilidad de un accidente, daño o perjuicio.
- Rótulo: todo letrero, escritura, impreso, emblema, pintura, dibujo u otro medio cuyo propósito sea llamar la atención hacia algún producto o actividad que se ofrezca o se elabore en el mismo sitio donde el rótulo está ubicado, y que no sobrepase los 3 m<sup>2</sup> de superficie.
- Rótulos o avisos de obras en construcción o temporales: todo rótulo o aviso cuyo propósito sea llamar la atención hacia la construcción de un proyecto público o privado, o cuya instalación haya sido autorizada por la Municipalidad para una finalidad transitoria y por un período de tiempo determinado.
- Rótulos de funcionamiento: los que anuncian el nombre del establecimiento y/ o la clase de servicio que presta.
- Vía pública: infraestructura vial de dominio público y de uso común que por disposición de la autoridad administrativa se destine al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos, y que de hecho ya esté destinada a ese uso público.
- Visibilidad: efecto de percepción y distancia necesarios para que el conductor pueda circular por una vía sin peligro de accidentes.
- Zona de retiro: terreno privado que el MOPT o la Municipalidad define como de no utilización para efectos constructivos por parte del dueño, y que se usa generalmente como jardín o área verde.

#### Artículo 31. Aplicación.

La exhibición exterior de anuncios, rótulos, letreros, avisos, mantas publicitarias o vallas (en adelante "rótulos") se norma en el presente capítulo, el cual rige para todo el cantón de Escazú. Incluye no solo las vías públicas, sino también las áreas de antejardín y cualquier espacio donde se ubique un rótulo que pueda ser apreciado desde la vía pública.

Queda excluida de la aplicación de este reglamento la exhibición de rótulos oficiales de señalización vial aprobados por el MOPT y la Municipalidad, y los rótulos que no pueden ser apreciados desde la vía pública.

#### Artículo 32. Prohibiciones.

Queda prohibida la exhibición de rótulos en los siguientes casos:

- b) En la vía pública, excepto el adosado al mobiliario urbano y que previamente ha sido autorizado por la Municipalidad (casetas de bus, señalización vial, etc.), y los incluidos en el artículo 36 de este reglamento; asimismo, se exceptúan los rótulos perpendiculares a las fachadas sobre aceras, pero solo en los cuadrantes urbanos de los tres distritos del cantón definidos como tales en este reglamento, colocados a no más de 50 cm hacia adentro del cordón y caño. Estos rótulos perpendiculares no podrán tener más de un metro y veinte centímetros de largo por 70 centímetros de alto y la distancia vertical entre el borde inferior del rótulo y la acera no

podrá ser menor de 2,60 m. Se permitirá solamente un rótulo de este tipo por local comercial.

- c) En zonas residenciales, con excepción de rótulos de funcionamiento no mayores a 1 m<sup>2</sup>.
- d) A menos de tres metros de los rótulos de señalamiento y nomenclatura vial, ambos en cualquier dirección.
- e) Que sobrepasen la altura permitida de un tercio del ancho del derecho de vía.
- f) En lugares donde obstaculice la visibilidad de los rótulos de señalamiento vial.
- g) Con concentraciones intensas de luz, reflexiones o luces intermitentes, así como con contrastes perjudiciales que puedan perturbar la visibilidad de los conductores o transeúntes.
- h) En áreas regidas por la Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico.
- i) En linderos de colindancia con otros predios.
- j) En vallas que no cumplan el retiro con los predios vecinos colindantes, el cual como mínimo debe ser igual a la altura total de la valla publicitaria.
- k) En estructuras tipo tapia publicitaria para cerramiento de lotes, con excepción de aquellas que son para cerrarlos durante el proceso de construcción, para lo cual deberán presentar el permiso constructivo correspondiente aprobado. Podrán construirse en línea de propiedad y ser colocadas única y exclusivamente cuando se inicia la etapa de construcción del proyecto aprobado por la Municipalidad, debiendo ser removidas al finalizar la obra. Se admitirán sólo en proyectos de 500 m<sup>2</sup> o más de área de construcción y se admitirán solamente paneles a nivel de acera con no más de 3 metros de altura total. En casos de tener iluminación los paneles de la tapia, los reflectores sólo podrán colocarse dentro de la línea de propiedad, debiendo el interesado hacer los ajustes necesarios.

#### Artículo 33. Licencias.

Para colocar o fijar cualquier rótulo, con excepción de los enumerados en el artículo 36 de este reglamento, deberá solicitarse autorización a la Municipalidad. La licencia será solicitada por el patentado comercial del negocio o actividad donde se va a fijar el rótulo y por el dueño del predio donde el aviso se ubicará.

En caso de rótulos de funcionamiento el permiso respectivo se otorgará dentro del trámite de la patente del negocio y no se cobrará por este separadamente, sino que se incluirá dentro del costo de la patente.

Cuando el rótulo esté adosado al mobiliario urbano (en los casos que expresamente permitiera la Municipalidad), el permiso será solicitado por el interesado directo.

Los requisitos para obtener la licencia son los siguientes:

- a) Llenar formulario de solicitud del permiso.
- b) Copia del plano catastrado del lote donde se va a ubicar el rótulo, con el alineamiento oficial otorgado por la Municipalidad o el MOPT.
- c) Croquis del rótulo, incluyendo el arte de la propaganda o anuncio.
- d) Plano constructivo del rótulo, si este requiere de estructura de soporte o anclaje especial y si tiene más de 6 m<sup>2</sup> de área de publicidad. El plano deberá indicar además de la estructura de anclaje o soporte, los materiales de construcción y el sistema de iluminación, si lo incluye, con las especificaciones técnicas y diseño eléctrico, con la firma del profesional responsable (Arquitecto o Ingeniero).
- e) Para rótulos adosados a la fachada y que formen parte de esta, se debe adjuntar un levantamiento de la fachada con medidas a escala, especificando la ubicación exacta y un boceto del contenido del mensaje o imagen del rótulo.
- f) Para los rótulos con soporte independiente debe incluirse un plano de ubicación que muestre la distancia a las colindancias y al alineamiento oficial, así como hasta la edificación, si esta existiera.
- g) En los rótulos que requieran plano constructivo, de acuerdo con el punto "d" anterior, se exigirá póliza para cubrir daños a terceros. El monto de la póliza la determinará el Departamento de Desarrollo Urbano, tomando en cuenta el tamaño, la altura y la complejidad del rótulo.

Todos los rótulos deberán presentar un satisfactorio aspecto estético y no contendrán expresiones obscenas o contrarias a la moral, al orden público o a las buenas costumbres, ni términos que directamente dañen o injurien los derechos consagrados en la Constitución o en las leyes.

Artículo 34. Precio de la licencia.

Para que una licencia surta sus efectos es indispensable que su importe haya sido cancelado. El precio de la licencia por la exhibición de rótulos en el cantón de Escazú es la siguiente:

1. Anuncios adosados a las fachadas de los edificios, independientemente de su estructura, material o tamaño (permitidos por este reglamento) excepto los luminosos: cuatro por ciento (4%) del salario mínimo.
2. Anuncios con soporte independiente, ubicados dentro de propiedad privada, independientemente de su estructura, material, altura o tamaño (permitidos por este reglamento): diez por ciento (10%) del salario mínimo.
3. Cualquier tipo de rótulo o anuncio permitido por este reglamento que funcione con sistemas de iluminación incorporados a su funcionamiento (rótulos de neón y sistemas similares, y rótulos con iluminación interna): veinte por ciento (20%) del salario mínimo.
4. Anuncios en predios sin edificaciones, contiguo a vías públicas, independientemente de su estructura, material y tamaño, excepto las vallas publicitarias: cincuenta por ciento (50%) del salario mínimo.
5. Cualquier tipo de rótulo o anuncio permitido por ley, instalado sobre paredes de edificios o estructuras de cualquier material y tamaño (vallas) o pintados directamente sobre las paredes: cien por ciento (100%) del salario mínimo.

Artículo 35. Cobro de la licencia.

Los propietarios de bienes inmuebles o patentados de negocios comerciales donde se instalen rótulos o anuncios y las empresas que vendan o alquilen espacios para publicidad de cualquier tipo mediante rótulos, anuncios o vallas, pagarán un impuesto anual dividido en cuatro tractos trimestrales. Dicho impuesto se calculará como un porcentaje del salario mínimo que contemple la relación de puestos de la Municipalidad al primer día del mes de enero de cada año, según el tipo de anuncio o rótulo instalado, y de acuerdo con las categorías que se especifican en el artículo 34 anterior.

Artículo 36. Exención del pago de licencia.

Los rótulos de interés público (previamente reconocidos por la Municipalidad por cumplir exclusivamente una finalidad pública de provecho

evidente para la comunidad, están exentos del pago de la licencia, siempre que no lleven publicidad, salvo en casos expresamente autorizados por la Municipalidad.

Estos rótulos podrán ser de nomenclatura de calles, avenidas, predios, parques o plazas, placas de ubicación de sitios históricos, placas de homenaje y los rótulos guía para indicación de servicios públicos varios.

Artículo 37. Superficie del rótulo.

Como superficie del rótulo se entiende la parte que encierra la imagen o el texto que lo conforman, independientemente de su forma de soporte. En todo caso, los elementos de iluminación del rótulo forman parte de este para el presente cálculo. Si el rótulo está pintado sobre una área mayor (fachada, tapia o similar), se calculará el área rectangular que abarque todo el mensaje exhibido. En todos los casos se tomará en cuenta el número de caras que tenga el rótulo para realizar el respectivo cálculo.

En las zonas residenciales, en los casos que se permite, los rótulos no podrán exceder de 1,50 m<sup>2</sup> y deberán colocarse paralelos a la calle. En las zonas comerciales, el tamaño máximo del rótulo será de 3 metros cuadrados y se admitirá uno solo por patentado. Estos rótulos tendrán que ubicarse paralelamente a la fachada y a una altura no menor de 2,50 metros. No podrán sobrepasar el nivel máximo de la prescinta. Se podrán colocar en las precintas de las edificaciones, pero no en los techos.

En proyectos de centros comerciales se exigirá que la propuesta de rótulos en la fachada de la edificación venga diseñada como parte del proyecto, con la firma del profesional responsable. Se permitirá solo un espacio para refundir todos los rótulos que se ubiquen en la fachada, sin perjuicio de si se instala otro rótulo independiente en el terreno (si cumple con las normas de este reglamento).

Artículo 38. Plazo de la licencia.

La licencia para la colocación de rótulos tendrá vigencia durante un período de dos años a partir del cual deberá solicitarse su renovación. La licencia se podrá renovar, previa inspección municipal para conocer el estado del rótulo. En caso de existir alguna alteración en sus condiciones tales como cambios no autorizados, realizados posteriormente a su colocación, malas condiciones por falta de mantenimiento o, si en algún aspecto viola este reglamento, no se autorizará la renovación de la licencia hasta que se ponga a derecho la situación.

Artículo 39. Requisitos técnicos.

Todo rótulo que por sus dimensiones o posición esté dentro de los parámetros del artículo 5, inciso "d", pero que se considere peligroso por las cargas a que esté sometido o por alguna razón de seguridad complementaria, deberá adherirse a los edificios o donde su instalación permita, por medio de anclajes de metal, pernos o tornillos de expansión. No se permitirá que sean clavados a listones.

En zonas urbanas solo se autorizará el empleo de metal y postes de concreto en el levantamiento de estructuras.

Artículo 40. Responsabilidad.

El profesional a cargo de la obra (Arquitecto o Ingeniero Civil) que firme la solicitud y/o los planos constructivos para el permiso de construcción del rótulo será responsable de la seguridad de este en cuanto a su estabilidad y riesgo estructural. Los posibles daños a terceros ocasionados por el desprendimiento total o parcial del rótulo serán responsabilidad del propietario, quien deberá contar con póliza de daños a terceros de acuerdo con el inciso g. del artículo 33 de este reglamento.

Artículo 41. Sanciones.

La Municipalidad podrá cancelar la licencia para un rótulo de publicidad exterior y ordenar su retiro o demolición a costa del propietario, cuando se le hayan hecho modificaciones no autorizadas por la Municipalidad, o cuando esté en mal estado por falta de cuidado y conservación.

Para la cancelación de la licencia se seguirá el debido proceso, que consistirá en que el Departamento de Desarrollo Urbano notifique al permisionario del rótulo, otorgándole un término para que corrija la anomalía, que será de tres a quince días según sea la situación, advirtiéndolo que en caso de incumplimiento se ordenará la cancelación de la licencia y la demolición del rótulo a su costo. De lo contrario, la Municipalidad lo hará y le cobrará el costo más un cincuenta por ciento por concepto de multa.

El Código Penal (art. 386, inciso 2) sanciona con una pena de tres a treinta días de multa a quien con fines de anuncio o propaganda y sin permiso del dueño o poseedor, o de la autoridad respectiva, escribiere o trazare dibujos o emblemas, o fijare papeles o carteles en la parte exterior de una construcción, edificio público o privado, casa de habitación o pared. La Ley No. 6890 (Reformas al Código Municipal y Leyes Conexas, en su artículo 14, inciso "a") especifica: "Para que en todos los casos de incumplimiento del

Reglamento de Rótulos se sancione a los infractores con la cancelación de la licencia o patente municipal y con el cierre del establecimiento comercial. Previamente deberá notificarse al transgresor, quien tendrá un término de cinco días hábiles para ponerse a derecho".

En casos de tapias publicitarias y/o vallas, que se construyan sin permiso, la Municipalidad estará facultada para dismantelarlas y cobrar al propietario de la tapia publicitaria y/o valla, un 50% más del costo del dismantelamiento. Se deberá notificar al propietario de la estructura por una sola vez y en caso de no dismantelarla este en un plazo de cinco días hábiles, luego de la notificación, la Municipalidad podrá dismantelarla sin ningún perjuicio para esta, y la considerará desechable.



## CAPÍTULO V Transitorios.

### Artículo 42. Cobro de la licencia de rótulos.

Los parámetros del costo del precio de la licencia para publicidad exterior descritos en este reglamento quedan en suspenso hasta que sean incluidos en reforma por realizarse a la Ley No. 7340 ("Tarifa de Impuestos Municipales del Cantón de Escazú"). Mientras se realiza esta reforma solo se cobrará el impuesto correspondiente a construcción, o sea, el 1% del costo del rótulo o valla publicitaria.

### Artículo 43. Certificado de uso de suelo.

A partir de la entrada en vigencia de este reglamento, la Municipalidad contará con un máximo de tres meses de plazo para iniciar la emisión del Certificado de Uso de Suelo de acuerdo con los parámetros del Plan Regulador en esta materia.

### Artículo 44. Requisitos de alineamiento y clasificación de la red vial.

Una vez aprobados estos reglamentos por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, los requisitos de alineamiento y clasificación entrarán en vigencia de acuerdo con los artículos 3 y 19 de la Ley General de Caminos Públicos.

### Artículo 45. Rótulos existentes.

La reglamentación de rótulos para las licencias nuevas entra en vigencia junto con el resto de los reglamentos. Los rótulos existentes, legalizados ante la Municipalidad, deberán ponerse a derecho y ajustarse al reglamento en un plazo de seis meses, a partir de la entrada en vigencia del Plan Regulador. Esta reglamentación deroga y sustituye el "Reglamento para la Instalación de Publicidad Exterior en el Cantón de Escazú" (Alcance No. 36 a La Gaceta No. 100 del 25 de mayo del 2001).

### Artículo 46. Trámites iniciados.

A partir de la publicación en el Diario Oficial de esta revisión al Plan Regulador, los proyectos que hayan iniciado trámites para permisos de construcción en una o más de las Instituciones que deben revisarlos, podrán

ser admitidos para revisión municipal para el otorgamiento de Permiso de Construcción, con base en las normas anteriores aprobadas en el Plan Regulador publicado en la Gaceta No 54 del 17 de Marzo del 2005.

### Artículo 47. Zona de Interés Patrimonial Cuadrante Urbano de Escazú.

El Concejo Municipal deberá asignar los fondos necesarios para contratar los estudios que por etapas deberán ir efectuándose para que en el término de 10 años se concluyan los proyectos específicos que se contemplan en el artículo 16.5.3. de la Zona de Interés Especial Patrimonial del Cuadrante Urbano de Escazú.

### Artículo 48. Zona de Comercio Lineal Sector Centro Comercial Plaza Country-Río San Rafael.

El sector desde la esquina Noreste del CRCC hasta el Río San Rafael tendrá uso de Zona de Comercio Lineal (ZCL) pero aplicable hasta que se construya la radial propuesta a conectar con la autopista Próspero Fernández.

### Artículo 49. Rótulos Temporales.

En el plazo de seis meses de publicadas estas modificaciones al Plan Regulador, el Departamento de Desarrollo Urbano deberá desarrollar una normativa para regular los rótulos temporales.

## CAPÍTULO VI

### Artículo 50. Definición de los términos.

- Alameda: vía de tránsito exclusivamente peatonal para usos recreativos, espirituales y físicos de sus ocupantes.
- Alineamiento: Línea, fijada por la Municipalidad o el MOPT, con límite o aproximación máxima de la construcción con respecto a la vía pública.
- Altura total: en una edificación, corresponde a la distancia entre el nivel del piso principal (vestíbulo) y la viga corona del último piso.
- Altura de piso: Para efectos de este reglamento se toma una medida de tres metros, cincuenta centímetros como la altura máxima de un piso.
- Antejardín: espacio comprendido entre la línea de propiedad y la línea de construcción, fijado por la Municipalidad o el MOPT.
- Anuncio: Todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo u otro medio cuyo propósito sea hacer una propaganda comercial o llamar la atención hacia un producto, artículo o marca de fábrica, o hacia una actividad comercial o negocio, servicio, recreación, profesión u ocupación domiciliaria que se ofrece, vende o lleva a cabo en un sitio, distinto de aquel donde aparece el anuncio.
- Área Metropolitana: el conjunto de áreas urbanas correspondientes a distintas jurisdicciones municipales y que, al desarrollarse en torno a un centro principal de población, funciona como una sola unidad urbana. el Área Metropolitana de San José involucra 12 cantones, vecinos del cantón de San José.
- Avenida: vía pública, con orientación predominante de este a oeste.
- Aviso: todo letrero que no tenga fines de publicidad comercial.
- Aviso de tránsito: todo letrero instalado para dirigir el tránsito.
- Cabida: área de un lote.
- Calzada: es la franja comprendida entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje, destinada al tránsito de vehículos.
- Calle: vía pública con orientación predominante de norte a sur.
- Calles de retorno: vía pública sin salida, diseñada para viraje en un solo sentido.
- Certificado catastral: es el documento expedido por el Catastro mediante el cual se certifica que el plano del inmueble ha sido debidamente inscrito en esa oficina, con la indicación de si la zona donde se localiza el inmueble es zona catastral o zona catastrada.
- Cobertura del área libre de restricciones (en ZCERT): es el área total del terreno restando el área comprometida como zona de no construcción o protección del margen del río, área que no puede ser contabilizada dentro del área construible de un proyecto.
- Cobertura de edificación: se define como el área cubierta por la construcción de la edificación así como las áreas impermeables tales como parqueos, piscinas, canchas de tenis y senderos peatonales asfaltados. el área libre de cobertura es el área verde o inclusive la que tiene pavimentos permeables.
- Condominio: inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.
- Condominio vertical: modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de parte de la edificación conformada por varios pisos y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.
- Condominio horizontal: la modalidad donde cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él y copropietario de las áreas comunes.
- Condominio mixto: son aquellos donde pueden presentarse en una misma finca matriz, condominios verticales y horizontales.
- Condominio combinado: es un proyecto donde se combinan diferentes usos y tipos de edificaciones, deben ser compatibles entre sí y deben ajustarse a la normativa que regula la zona donde se localicen.
- Condominio de condominios: proyecto donde las fincas filiales se conforman a partir de la subdivisión de una finca filial matriz. Lo anterior debe permitirse en los reglamentos de condominio y administración, tanto de la finca matriz inicial como de la finca filial matriz; debiendo contener ambos reglamentos las normas que regulen la relación entre los condominios y de cómo se ejercerán los derechos y obligaciones de los propietarios y / o condóminos.
- Condominios de lotes: son aquellos donde las fincas filiales corresponden a predios horizontales, que pueden ser destinados a

- uso agrícola, industrial, pecuario, turístico, comercial, habitacional, de recreo y / o cualquier otro propósito lícito. Pueden estar destinados a la prestación de servicios o para construir edificaciones. En los condominios horizontales de lotes cada finca filial será denominada finca filial primaria individualizada (FFPI).
- Conjunto: desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre un o varios lotes, que comparten área y servicios de uso y utilidad general, como las vías internas, los estacionamientos, zonas verdes, los muros de cerramiento, y otras áreas. Puede conformarse también por varias edificaciones de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.
  - Condohotel: modalidad de operación de hospedaje en que la propiedad del inmueble esta acogida a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, o aplica principios contenidos en ésta y en el que la explotación hotelera está garantizada mediante un contrato de administración, con una empresa operadora hotelera que asuma las funciones correspondientes a los administradores según la Ley y las que se derivan del carácter hotelero de la operación. El 70% del tiempo al año debe dedicarse el establecimiento como mínimo al servicios de hospedaje, del 30% puede ser utilizado por los condóminos
  - Conservación: la conservación de bienes culturales representa, ante todo, un proceso para prolongar su existencia.
  - Consolidación (o conservación directa): Añadido o aplicación de materiales adhesivos o de refuerzo a la obra original, a fin de asegurar su duración o su integridad física.
  - Cuadra: se define como cuadra el lado de una manzana.
  - a. Densidad Neta residencial (ó Densidad Inmobiliaria): relación entre el número de viviendas y el área destinada al uso residencial con sus respectivos patios y servicios conexos. No se incluyen las áreas de vías parques u otros usos.
  - Densidad Bruta Residencial: relación entre el número de viviendas de un proyecto residencial y la superficie total del terreno donde este se desarrolla. Se incluyen áreas de vías y de otros usos complementarios del proyecto.
  - Derecho de vía: ancho de la carretera, calle, sendero, servidumbre; esto es, la distancia entre líneas de propiedad, incluyendo calzada, fajas verdes y aceras.
  - Distrito: unidad administrativa que sigue a la vecindad (barrio). Puede contener más de cinco unidades vecinales, por lo que varía la población contenida. El elemento que determina mejor su escala es el colegio secundario.
  - Edificios Multifuncionales: proyectos de uso mixto comercial, residencial y servicios con un edificio o varios, que integren en forma arquitectónica adecuada los diferentes usos y áreas verdes y espacios de integración tales como plazoletas, vestíbulos, terrazas y similares.
  - Equipamiento urbano: todos los elementos que la ciudad requiere para funcionar con eficiencia, entendiéndose esta como un sistema integrado de estructuras donde los elementos sociales siguen pautas que determinan la ubicación de las instituciones. A la vez, la interacción de los procesos institucionalizados produce la organización y coordinación de tales elementos que, al relacionarse entre sí en su expresión física, configuran y dan carácter a la estructura urbana.
  - Ficha catastral: es el documento donde se registra la información básica numérica y literal de cada predio.
  - Finca: porción de terreno inscrita como unidad jurídica en el Registro Público o susceptible de ser registrada, mediante un número que la individualiza.
  - Fondo: profundidad de una parcela; distancia perpendicular entre la línea paralela a la que existe entre el frente del lote y su parte posterior.
  - Fraccionamiento: división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada las parcelas resultantes; incluye particiones de adjudicación.
  - Intensidad de uso: grado de aprovechamiento de los terrenos o estructuras, tomando en cuenta: a) Tipo de actividad desarrollada, b) Porcentaje de cobertura y área de piso, c) Densidad de población, y d) Tránsito resultante.
  - Intersección: área donde dos o más vías se unen o cruzan, aunque no necesariamente haya mezcla de flujos.
  - Línea de construcción: la que demarca el límite de la edificación permitido dentro de la propiedad.

- Línea de propiedad: la que demarca los límites de la propiedad particular.
- Mapa oficial: plano o conjunto de planos donde se indican con exactitud las vías públicas y áreas por reservar para usos y servicios comunales.
- Monumento: comprende la creación arquitectónica artística aislada, así como el sitio urbano o rural que ofrece el testimonio particular de una civilización, de una fase representativa de la evolución o progreso, o de un suceso histórico.
- Nomenclatura predial: representación numérica que identifica, de acuerdo con este reglamento, las edificaciones y las propiedades (manzana, finca, lotes).
- Nomenclatura vial: representación nominal o numérica que, de acuerdo con este reglamento, identifica las vías públicas.
- Nomenclatura zonal: la que identifica el nombre de la zona.
- Obras de infraestructura: conjunto de instalaciones que permiten la operación de los servicios públicos tales como abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje y electricidad, además de vías públicas.
- Pavimento impermeable: aquellas superficies que responden a usos tales como accesos, parqueos, canchas recreativas y otros, construidas en el nivel del terreno y que impiden el proceso normal de absorción de agua.
- Parcela: unidad catastral representada por una porción de terreno, que constituye una unidad física completa, y que se encuentra delimitada por una línea que, sin interrupción, regresa a su punto de origen.
- Plan Regulador: instrumento de planificación local que define, en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para la distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.
- Plano catastrado: plano de agrimensura que ha sido inscrito en el Catastro Nacional.
- Plantel: área destinada a guardar maquinaria, vehículos, materiales, juegos mecánicos y similares.
- Preservación: consiste en la conservación de los bienes culturales en las mismas condiciones en que se los ha encontrado, protegiéndolos de la humedad, de los agentes químicos y de todo tipo de plagas y de microorganismos.
- Prevención del deterioro (conservación indirecta): consiste básicamente en la protección de bienes culturales mediante el control del medio físico donde se encuentran. Se incluyen aquí el control de la humedad, la temperatura y la luz, y diversas medidas para prevenir los incendios accidentales o premeditados, el robo y el vandalismo. Abarca también medidas para reducir la contaminación atmosférica, las vibraciones debidas al tránsito urbano y el hundimiento del suelo.
- Propietario: persona física o jurídica que ejerce el dominio sobre bienes inmuebles mediante escritura pública.
- Reconstrucción: volver a construir edificios históricos o centros urbanos antiguos con materiales nuevos y con base en documentos confiables, no en conjeturas.
- Reglamentos de Desarrollo Urbano: son cuerpos de normas que adoptan las Municipalidades con el objeto de hacer efectivo el Plan Regulador.
- Reparación: renovación de cualquier parte de una obra, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las anteriores.
- Restauración: proceso cuyo objetivo es conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un monumento, reavivar la idea primitiva y, por tanto, la comprensión del objeto. La restauración y la restitución de detalles y fragmentos se practica frecuentemente y debe basarse en el respeto del original, de los elementos antiguos y de las partes auténticas.
- Retiro lateral: es el espacio exigido entre el lindero lateral del lote y la parte más cercana a la construcción.
- Retiro posterior: espacio abierto exigido entre la construcción y el lindero posterior del lote.
- Retiros: espacios abiertos no edificados, comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio, se miden a partir de ejes de estos.
- Revalorización: manera de preservar los edificios históricos, manteniéndolos en uso, práctica que entraña una cierta

modernización o alteración, adaptada a las nuevas circunstancias.

- Riesgo: contingencia o probabilidad de un accidente, daño o perjuicio.
- Rotonda: forma especial de intersecciones a nivel o combinadas con pasos a desnivel, en donde existe una zona de circulación en un solo sentido, generalmente levógiro.
- Rótulo: todo letrero, escritura, impreso, emblema, pintura u otro medio cuyo propósito sea llamar la atención sobre algún producto o actividad que se ofrezca o se elabore en el mismo sitio donde el rótulo está ubicado.
- Rótulos o avisos de obras en construcción o temporales: todo letrero, escritura, impreso, emblema, pintura u otro medio cuyo propósito sea llamar la atención hacia la construcción de un proyecto público o privado, cuya instalación haya sido permitida por la autoridad para una finalidad transitoria y por un período de tiempo determinado.
- Ruta: carretera nacional, denominada así por la Ley General de Caminos.
- Suelo urbanizable: aquel que tiene potencial y condiciones para ser urbanizado.
- Suelo urbanizado: toda porción de suelo que se encuentra edificado o que está dotado de infraestructura y servicios.
- Tugurio: local destinado a vivienda establecida en un inmueble objeto de declaratoria oficial de inhabilitación. Compréndase en ese concepto casa, apartamentos, cuartos y en general toda construcción o estructura destinada total o parcialmente al expresado fin, aunque solo se trate de refugio en sitio no urbano de carácter improvisado.
- Ubicación: situar convenientemente cada equipamiento en relación con los otros y con respecto a estructuras de la ciudad, de acuerdo con ciertos condicionantes físicos, ambientales y de comodidad.
- Urbanización: el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante la construcción de calles y provisión de servicios. (Definición de la Ley de Planificación Urbana). Los planos de urbanización deben ser aprobados como tales por el Instituto nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) con base en las normas del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y

Urbanizaciones.

- Uso condicional: aquel que puede darse en una zona, siempre y cuando se cumplan los requisitos especiales que establezca la Municipalidad, adicionales a los estipulados por los usos conformes.
- Uso del suelo: estudio que muestra la situación y distribución del suelo con respecto a la vivienda, comercio, industria, educación, salud, recreación, fines públicos y cualquier otro destino pertinente.
- Uso mixto: mezcla de diferentes tipos de funciones que puede tener un suelo, como por ejemplo residencial, comercial al por menor, servicios personales, servicios institucionales, e incluso industrial.
- Vivienda mínima: complejo orgánico de locales que constituyen una habitación, estudiado de tal manera que permita agrupar en el menor espacio posible y con el mínimo de gasto, aquellas comodidades que son indispensables para la vida del ser humano.
- Vivienda: puede entenderse como el contexto en el cual la mayor gama de las necesidades humanas es satisfecha, y donde un ser humano vive la mayor parte de su existencia. También se considera como aquella estructura física que responde satisfactoriamente a las necesidades y deseos humanos.
- Zona catastrada: a aquella parte del territorio nacional donde el levantamiento catastral ha sido concluido y oficializado.

En caso de duda sobre algún término no incluido en este glosario, este reglamento adoptará las definiciones incluidas dentro del Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española.

-- Este reglamento rige a partir del día de su publicación. --