

## **CAPÍTULO II: APLICACIÓN DEL PLAN REGULADOR**

### **Artículo 8º—La Dirección de Control Urbano (DCU).**

Esta dirección será responsable de la aplicación del presente plan. La DCU asistirá en las decisiones al Alcalde y al Concejo Municipal en lo que se refiera al Plan Regulador; las funciones de la DCU serán establecidas dentro de este mismo reglamento y sus actividades o proyectos serán establecidos o programados anualmente en Anual Operativo Municipal. Las funciones de la DCU serán:

- a) Crear e implementar sistemas de información geográfica urbana, por medio de los cuales se recopile, sistematice e interprete la información urbana, gráfica y alfanumérica del Plan Regulador y que facilite el control en la aplicación del mismo.
- b) Capacitar al personal que se requiera para el manejo y mantenimiento eficaz y efectivo del sistema de información geográfica urbana.
- c) Tramitar, evaluar, otorgar y/o rechazar los certificados de uso del suelo, permisos de construcción, visados de planos, así como los alineamientos, demoliciones y otros trámites que puedan generarse en el futuro relacionados con la aplicación del plan regulador.
- d) Vigilar y controlar los procesos de construcción o demolición, así como el estado físico de las edificaciones y la infraestructura.
- e) Vigilar y controlar el uso correcto del suelo en cada una de las zonas que establece el Plan Regulador, de conformidad con las regulaciones que se establecen para cada una de ellas.
- f) Establecer canales de coordinación con las instituciones autónomas y estatales que requiera, cuando las actividades de aplicación del Plan Regulador así lo ameriten.
- g) Definir los instrumentos y procedimientos, sistemas, medios y recursos que permitan llevar a cabo lo establecido en el Plan Regulador, tanto en su conformación institucional, como en su operación, seguimiento y posterior actualización.

### **Artículo 9º—La Junta de Planificación Cantonal (JUPLACA):**

De conformidad con los artículos 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana, créase la Junta de Planificación Cantonal (en adelante JUPLACA), la cual constituye un órgano de aplicación y vigilancia del Plan Regulador. La JUPLACA será nombrada por el Concejo Municipal y estará integrada de la siguiente forma:

- a) El Alcalde o su representante.
- b) El Director o Coordinador de la DCU.
- c) Dos representantes de los distritos. Cada Concejo de Distrito postulará un candidato y el Concejo Municipal nombrará los dos representantes titulares y los dos suplentes.
- d) Dos miembros del Concejo Municipal
- e) El asesor legal interno o su representante

Las actividades de la JUPLACA serán programadas anualmente, como parte del Plan Anual Operativo Municipal. Las funciones de la JUPLACA serán fundamentalmente las siguientes:

- a) Participar en la preparación y aplicación del Plan Regulador Cantonal.
- b) Fiscalizar la aplicación efectiva y oportuna del Plan Regulador y todas sus normas.
- c) Verificar la revisión periódica del Plan Regulador a partir de su aprobación y durante su vigencia.
- d) Fiscalizar la aplicación de normas adicionales que, a criterio de la DCU y la Municipalidad, se adopten para garantizar el cumplimiento de otras normas y políticas establecidas en el Plan Regulador.
- e) Recibir, verificar y canalizar las denuncias sobre violaciones a las normativas del Plan Regulador.
- f) Interceder y conciliar en conflictos entre pobladores generados por la aplicación de las normas del plan regulador.
- g) Atender las consultas de los pobladores locales con relación a la interpretación de la zonificación y el reglamento del plan regulador.

## **Artículo 10 °— Funciones Municipales**

La Municipalidad por medio de la DCU y en coordinación con la JUPLACA deberá:

- a) Dar una amplia difusión del Plan Regulador.
- b) Dar a conocer los objetivos del mismo.
- c) Comunicar las acciones políticas en materia de zonas públicas.
- d) Dar a conocer las decisiones emanadas de la DCU.
- e) Dar a conocer los programas, proyectos y estrategias del plan.
- f) Dar a conocer a los habitantes del Cantón la importancia del plan en términos de la mejora en la calidad de vida y el bienestar actual y futuro de los residentes en el cantón.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 45 de la Constitución Política de la República y los artículos 4 y 13 de la Ley 794 del 30 de abril de 1998, la Municipalidad a partir del Plan Regulador podrá establecer las disposiciones de interés público para adquirir bienes inmuebles o para controlar el uso del suelo, mediante los procedimientos que dicten las leyes vigentes, sea para su utilización inmediata; para la construcción de reservas territoriales para evitar una utilización contraria a la política de ordenamiento de usos del suelo, para reubicación de instalaciones en zonas de protección, para la cesión de terrenos con el fin de realizar operaciones de construcción u ordenamiento, en ambos casos conforme al Plan Regulador y/o para efectos de ejecutar el mecanismo de canje, mediante el cual proyectos urbanísticos adquieren terrenos municipales destinados a tal fin, de manera que faciliten a la Municipalidad orientar el desarrollo de conformidad con el Plan Regulador.

Los fondos que la Municipalidad requiera para el cumplimiento de lo establecido en el artículo 9 del presente Reglamento, podrán provenir del presupuesto municipal, de donaciones en tierra, de donaciones en efectivo o de empréstitos con bancos, organizaciones financieras y otros entes con fondos para tales fines.

Para efectos de la aplicación de las normas de excepción a los requisitos urbanos de cada una de las zonas del plan regulador, el Concejo Municipal autoriza al Director de la DCU y al asesor legal interno para la interpretación de la aplicación de dichas normas. El dictamen técnico de la DCU será comunicado al Concejo Municipal y tendrá carácter vinculante una vez conocido por este órgano municipal.

#### **Artículo 11 —Modificación, suspensión o derogación del Plan Regulador**

Con fundamento en las evaluaciones de Seguimiento Anual y Quinquenal establecidas en el **Capítulo V: Fase de Gestión del Plan Regulador** del MANUAL DE PLANES REGULADORES COMO INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL INVU, el Concejo Municipal podrá aprobar la modificación, suspensión o derogación del plan regulador, de conformidad con lo establecido en la Ley de Planificación Urbana.

Excepcionalmente, las solicitudes de modificación del Plan Regulador, pueden ser derivadas de los siguientes órganos competentes: a) Concejo de Distrito, b) La DCU, c) La JUPLACA, d) El Concejo Municipal, e) El INVU, f) La Comisión de un plebiscito o referendo a nivel distrital o cantonal. Para la modificación del Plan Regulador, en forma total o parcial, es preciso seguir las disposiciones y procedimientos que señala el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

### **CAPÍTULO III: INMUEBLES, ESTABLECIMIENTOS Y ACTIVIDADES NO CONFORMES CON LA ZONIFICACION DEL PLAN REGULADOR**

#### **Artículo 12— Edificaciones no conformes**

Para efectos de la aplicación del Plan Regulador y en el caso específico de todas las edificaciones que no se ajusten a las disposiciones establecidas por el presente Plan Regulador en sus diferentes zonas, éstas podrán ser objeto de trabajos de transformación, de mejoramiento y de preservación siempre y cuando no represente un crecimiento el área construida de más del 10% y se obtenga de previo la autorización de la DCU, bajo los procedimientos que estuvieren establecidos.

#### **Artículo 13— Establecimientos peligrosos, insalubres e incómodos**

En lo que corresponde a la operación de establecimientos clasificados como peligrosos, insalubres e incómodos en virtud de las regulaciones vigentes sobre protección al medio ambiente, a la salud humana y la seguridad en el trabajo y cuya actividad no corresponda a las prescripciones del presente Plan Regulador, podrán continuar su actividad, siempre y cuando sus actividades se realicen de conformidad con las disposiciones sanitarias y legales vigentes aplicables a la actividad.

En el caso de una actividad clasificada como peligrosa, insalubre y/o incómoda, que quiera ampliar, remodelar o mejorar sus instalaciones, únicamente podrán solicitarlo a la Municipalidad a través de la DCU. Si la DCU rinde un dictamen desfavorable, el permiso de construcción no será otorgado hasta que sean subsanadas las afectaciones o deficiencias identificadas que causen el incumplimiento a las normas ambientales, de salud y seguridad ocupacional.

Una vez efectuadas las mejoras, la DCU efectuara una inspección y emitirá un dictamen técnico que permitirá el otorgamiento de permiso de construcción o su denegación, según corresponda.

## **Artículo 14— Establecimientos e instalaciones en zonas de protección**

Todas las instalaciones de tipo residencial, comercial, industrial, pecuario o de cualquier otra índole que se ubiquen dentro de las zonas de protección de ríos, quebradas, arroyos, manantiales y tomas de agua para centros de población, no tendrán autorización para remodelar o ampliar las instalaciones. Para el caso de construcciones nuevas, el propietario deberá aportar una certificación de un profesional en topografía indicando que el proyecto no se ubica dentro de ninguna zona de protección.

## **CAPITULO IV: NORMAS GENERALES**

### **Artículo 15— Para la protección del recurso hídrico superficial y subterráneo**

- a) Se deben respetar los retiros de 40 ms de radio en los pozos para abastecimiento humano.
- b) Se debe respetar el retiro de 15 ms en zonas rurales y urbanas de todos aquellos cuerpos de agua tipificados en el artículo 33 y siguientes de la ley Forestal.
- c) Se debe respetar un retiro de 5 ms tanto en zonas rurales como dentro del cuadrante urbano, para todos los cuerpos de agua que no se encuentren tipificados como ríos, quebradas o arroyos.
- d) Se debe respetar el retiro para las áreas que bordeen nacientes permanentes, definidas en un radio de 100 ms medidos de modo horizontal, de conformidad con el Artículo 33 de la Ley Forestal.
- e) Se deben respetar la protección en las tierras alrededor de sitios de captación o tomas surtidoras de agua potable en un perímetro no menor de 200 ms de radio, de acuerdo con el Artículo 31 de la Ley de Aguas.
- f) Se deben respetar las zonas forestales para proteger el conjunto de terrenos en que producen la infiltración de aguas potables, así como los que dan asiento a cuencas hidrográficas y márgenes de depósito, fuentes surtidoras o cursos permanentes de las mismas aguas.
- g) Los retiros y zonas de protección para el recurso hídrico, serán marcados por la DCU sobre el plano catastrado en caso de trámites de visados, segregaciones y patentes. Para el caso de ríos, quebradas y arroyos, el retiro correspondiente será marcado sobre el plano catastrado medido desde la colindancia con el cuerpo de agua.
- h) En caso que se definan las zonas de captura y zonas de protección inmediata de los pozos y manantial, donde su área de protección se extienda más de las establecidas en las leyes vigentes, deberán

establecerse el procedimiento según Reglamento de la Ley Forestal 25721- MINAE La Gaceta No. 16, 23 de enero de 1997.

- i) Para el caso de urbanizaciones y condominios para conjuntos mayores a 50 unidades de vivienda, se requiere la construcción de una planta de tratamiento de aguas negras propia. Cuando se trate de proyectos de conjuntos menores a 50 unidades de vivienda, la DCU realizará consulta a la ESPH, entidad que definirá si se requiere planta de tratamiento o previsión de interconexión al futuro sistema de alcantarillado sanitario previsto para el cantón. Se debe considerar el decreto No. 31545-S-MINAE. Reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales.
- j) Para todos los casos de proyectos de urbanización, durante el trámite de aprobación de planos constructivos, el desarrollador deberá efectuar una consulta técnica a la ESPH para obtener el visto bueno del diseño de la planta de tratamiento de aguas servidas. Asimismo, el desarrollador deberá presentar una declaración jurada donde conste el compromiso de operar la planta de tratamiento hasta que se cumplan los requisitos establecidos por la ESPH para su traslado a esta institución, incluyendo la propiedad del predio donde se construyó la planta de tratamiento, que en ningún caso se ubicara dentro de los terrenos a donar como áreas verdes, parques infantiles o facilidades comunales.
- k) Cualquier proyecto localizado en las áreas marcadas como alto riesgo en el mapa “Potencial de Contaminación Acuifera” del estudio de Vulnerabilidad Hidrogeológica, deberá presentar un estudio de tránsito de contaminantes para verificar si existe riesgo de contaminación del acuífero, en cuyo caso la DCU estará facultada para negar los permisos correspondientes.
- l) Para todos aquellos lotes con el área mínima de uso residencial (dentro de las zonas ZCR, ZMR-C, ZRC y ZCIS) o lotes consolidados con áreas menores a las mínimas, se eliminará el uso de tanques sépticos y en su lugar se utilizará el sistema de tratamiento de aguas residuales denominada sistemas FAFA (Filtro Anaeróbico de Flujo Ascendente) o similares.
- m) En caso de actividad industrial calificada como de alta amenaza de contaminación de aguas subterráneas, el proponente debe realizar consulta específica al SENARA, para evaluar su potencial amenaza.

## **Artículo 16 — Normas generales para protección de recursos naturales**

- a) Construir de manera ecológica y respetuosa con el paisaje y el medio ambiente. Hacer uso de materiales locales de producción propia, no tóxicos y aptos para el reciclaje. Adaptarse a la arquitectura tradicional.

Promocionar la arquitectura bioclimática, y la alta densidad con mezcla de actividades frente a la urbanización dispersa. Urbanismo, viviendas y materiales deben igualmente adaptarse al clima local.

- b) Desarrollar y poner en aplicación un reglamento de impacto paisajístico que regule el uso de rótulos y vallas publicitarias a lo largo de las calles comerciales.
- c) Procurar disminuir en todo lo posible la expansión de tipo horizontal, particularmente en las áreas de recarga acuífera
- d) En todos los proyectos debe procurarse maximizar la cantidad total de áreas verdes del proyecto. A fin de incrementar el valor ecológico del emplazamiento y entorno, incorporar especies vegetales (árboles y arbustos) autóctonas y variadas en los desarrollos a realizar.
- e) Evitar en todo lo posible el uso de tanques sépticos como solución al tratamiento de aguas residuales. En la medida de lo posible debe darse prioridad al desarrollo de plantas de tratamiento de aguas residuales. Cuando esto no sea posible, debe procurarse que las residencias dejen prevista la conexión a futuro con un sistema de alcantarillado sanitario institucional y que construyan un sistema de tratamiento individual de aguas residuales más moderno, que no tenga los inconvenientes de los tanques sépticos tradicionales.
- f) Para los nuevos desarrollos deberá aplicarse, en todo lo posible, un criterio ordenado y bien planificado respecto a la red vial y de servicios, de forma tal que se induzca su máximo aprovechamiento y no su expansión horizontal desordenada.
- g) Utilizar especies autóctonas en las repoblaciones forestales, ya que consiguen un mejor equilibrio con el medio. Las plantaciones y reforestaciones deben incorporar la mayor naturalidad posible, particularmente en términos de diversidad estructural, de variedad de especies, de fomento y respeto al sotobosque y de alargamiento de los turnos de corta, permitiendo la existencia de árboles grandes y viejos. Elegir el sistema de corta menos impactante en función de las características de la plantación
- h) Para la conservación de los suelos agrícolas del cantón, deberán implementarse las normas establecidas en los siguientes artículos del Reglamento a la Ley de Uso Manejo y Conservación de Suelo número 7779:

**Artículo 55-** *en los planes Reguladores y Reglamento de Zonificación que elabore el INVU y las municipalidades, necesariamente en los distritos urbanos y rurales, se clasificarán los suelos agrarios, con forme lo disponen los incisos a) y b) del artículo 13 de la Ley de Planificación Urbana.*

**Artículo 56-** *Para autorizar el cambio de uso del suelo agrícola a otros tipos de uso, necesariamente deberá de contarse con la aprobación del MAG, quien atendiendo a los Planes Nacionales y Planes de Área, así como a las regulaciones establecidas por SETENA y los criterios establecidos por los Comités de Uso, Manejo y Conservación de Suelos por Áreas, determinara su procedencia o no considerando su valor agronómico y su valor patrimonial como activo nacional, en el futuro, en la planificación del urbanismo se respetaran y reservaran en lo posible los suelos agrícolas.*

**Artículo 57-** *En todo fraccionamiento y urbanización, deberán presentarse estudios de uso, manejo y conservación de suelos y aguas, para evitar la contaminación, degradación, erosión, sedimentación de embalses y obstrucción de alcantarillados.*

### **Artículo 17 —Desfogue de aguas pluviales**

- a) Para los lotes mayores a 500 metros cuadrados, en cualquiera de las zonas del plan regulador, no se permitirá el desfogue de aguas pluviales a las redes colectoras, siendo como requisito confinar todas las pluviales dentro del predio, mediante la construcción de canales de drenaje o pozos de absorción hacia los cuales se canalizaran las pluviales.
- b) En el caso de desarrollo de proyectos urbanísticos cerca de las márgenes de los ríos o quebradas, debe realizarse estudios hidrológicos e hidráulicos que contemplen diferentes períodos de retornos (áreas de inundación). A criterio de la DCU y como resultado de los estudios hidrológicos, se podrá exigir a los proyectos urbanísticos, la construcción y operación de estanques o tanques de retardo el flujo de pluviales hacia los causes de escorrentía natural.
- c) Para el caso de proyectos residenciales en la modalidad de edificios multifamiliares, el desarrollador deberá construir redes de drenaje o pozos de absorción que permitan el confinamiento de las aguas pluviales dentro del predio desarrollado.
- d) Toda nueva construcción en cualquiera de las zonas del Plan Regulador deberá incluir además del sistema de tratamiento de aguas residuales, un sistema de drenaje para las aguas jabonosas o bien un sistema de tratamiento para las mismas aprobado por el Ministerio de Salud.
- e) A las construcciones actuales de carácter comercial, se les exigirá estos sistemas de tratamientos de aguas jabonosas como requisito para la ampliación, remodelación o mejora de las instalaciones.
- f) A las construcciones actuales de carácter residencial se les dará un plazo de un año natural a partir de la entrada en vigencia del Plan

Regulador, para construir e iniciar el uso de estos sistemas de tratamientos de aguas jabonosas, pudiendo además solicitarse en un tiempo menor, al ser un nuevo requisito para el otorgamiento de los permisos para ampliaciones, mejoras o remodelaciones.

**Artículo 18 — Para la protección del recurso arqueológico**

- a) Para el caso de obras constructivas que no requieran la viabilidad ambiental, ubicadas dentro de un área de influencia de un radio de 500 m alrededor de los sitios arqueológicos identificados por el Museo Nacional, localizados en las coordenadas siguientes:

**CUADRO 1: COORDENADAS DE SITIOS ARQUEOLOGICOS**

Nombre de sitio	Clave de sitio	distrito	CRTM05 N	CRTM05 E	Área estimada m2
Calle Quebradas	H-32 CQ	San Isidro	1106666	494068	No estimado
San Francisco	H-200 SF	San Isidro	1105967	492366	No estimado
Para Grande	H-172 PG	San Jose	1108264	495669	No estimado
Labrador	H- 379 La	San Isidro	1106686	494690	40000
La Saca	H-201 LS-1	San Francisco	1106215	492726	117324

- b) La DCU incluirá en el certificado de uso de suelo, la responsabilidad de tomar las medidas preventivas establecidas en la Ley 6703 sobre Patrimonio Nacional Arqueológico. En caso de identificar restos arqueológicos durante el proceso de movimientos de tierra para las fundaciones, el propietario deberá suspender las obras y solicitar la inspección arqueológica del Museo Nacional.

**Artículo 19— Espacio de estacionamiento**

Para todos los usos comerciales y de servicios en cualquiera de las zonas del plan regulador mayores a 100 m2 de construcción, deberán contar con parqueos confinados dentro del previo o utilizar el retiro frontal de 6 mts como parqueo, previa autorización de la DCU. El número de cajones de estacionamiento será de 1 cajón por los primeros 100 m2 de construcción y un cajón por cada 50 m2 adicional a los primeros 100 m2 de construcción.

**Artículo 20 —Normas de excepción**

- a. El aumento y/o reducción de los requisitos establecidos en el Plan Regulador para cualquiera de las zonas, tales como densidad, frente, retiros, alturas, áreas de lotes y cualquier otra normativa urbana, en no

más del 20%, así como la extensión de la línea divisoria entre diferentes usos, se aplicará para casos específicos a solicitud de los administrados y requerirá de un dictamen y estudio técnico favorable de parte de la DCU.

- b. Para el caso de los Usos no Conformes existentes a la fecha de vigencia de este Reglamento que no corresponda a la zonificación indicada, dentro de lotes consolidados, con construcciones y actividades establecidas, podrán continuar sus actividades con las siguientes limitaciones: no podrá ampliarse, reconstruir o remodelarse parcial o totalmente sin el visto bueno de la DCU y aprobación Municipal. Se exceptúan los casos en que se trate de ampliaciones o reparaciones con el objetivo exclusivo de mejorar las condiciones de seguridad del inmueble, que únicamente requerirán el dictamen de la DCU. En todo caso, mantendrán su derecho a realizar la actividad productiva y/o comercial que ejecuten al momento de la aprobación del plan regulador, para lo cual la DCU emitirá el certificado de uso correspondiente para efectos de las patentes requeridas.
- c. Para los casos de daños que sufran las instalaciones de comercio, vivienda o industria, en usos no conformes a causa de eventos naturales, podrá reconstruirse la edificación con el mismo uso, siempre que los daños no sean de carácter estructural y que no excedan en más de 50% el área de construcción original. Si los daños exceden el 50% del área de la edificación, podrán realizar una construcción totalmente nueva con el mismo uso original y aplicando las normas y requisitos urbanos de la zona correspondiente en la cual se ubiquen.
- d. En el caso de los Lotes Consolidados como fincas debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad o aquellas cuyo plano para efectos de segregación haya sido catastrado antes de la vigencia del presente Plan Regulador Urbano, se permitirá el desarrollo de actividades y la construcción compatibles con la zonificación, aun cuando no cumplan los requisitos mínimos de frente, fondo y área del predio. Para casos excepcionales de lotes cuyo tamaño o forma no permiten la aplicación de los retiros mínimos y coberturas establecidos en la zona donde se ubiquen, la excepción establecida en el Inciso a) del presente artículo, podrá ampliarse hasta un 75% y en el caso especial de los retiros laterales y traseros podrán eliminarse, siempre de previo al dictamen técnico de la DCU.
- e. Los predios en que el propietario demuestre su existencia, previa entrada en vigencia del plan regulador y que no cuenten con escritura pública y que no cumplen los requisitos de superficie mínima y frente mínimo, según la zona, serán visados por la DCU previo dictamen técnico.
- f. Cuando por orden del juzgado se ordene al Municipio el Visado, debido a que la propiedad está en querrela para localizar derechos por

sucesión, divorcio u otros, o bien cuando la propiedad está ubicada en una urbanización que no ha sido recibida por la Municipalidad, y el propietario demuestre que ha vivido diez (10) años en el sitio, haya cancelado el último recibo de hipoteca y esté al día en el pago de los servicios municipales y presente el primer testimonio de traspaso autenticado por un notario público que la propiedad está en traspaso.

- g. En existencia de registro de planos deslindados en un fraccionamiento y que no posean escritura, se debe presentar certificación del Registro de la Propiedad sobre la existencia de las propiedades mediante plano catastrado sin titular, a los asientos anotados. En existencia de una escritura certificada por notario público y/o una certificación del Registro de la Propiedad, que establezca que el lote pertenece al interesado, pero no existe plano catastrado, será necesario confeccionar plano para catastrar.
- h. Respecto de aquellos planos que se encuentren debidamente catastrados al momento de la promulgación del presente Reglamento, la Municipalidad otorgará el respectivo visado para los efectos del artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana en cualquier momento, siempre y cuando reúnan los requisitos mínimos de zonificación.
- i. Para el caso de lotes existentes que no cumplan con el área mínima establecida, podrán autorizarse ampliaciones en segundo nivel, siempre y cuando se respete el máximo de cobertura establecido. Como parte de los requisitos para otorgar estas autorizaciones, el interesado deberá presentar pruebas de infiltración del suelo que garanticen el óptimo funcionamiento de drenajes para las aguas residuales.

## **Artículo 21 — Visado de planos catastrados**

Para el visado de planos catastrados se procederá de la siguiente forma

- a) Aquellos planos que se encuentra debidamente catastrados al momento de la promulgación del Plan Regulador (15 de diciembre de 2005), podrán ser visados, si los lotes o predios cumplen con las normas del Decreto Ejecutivo N° 25902-MIVAH-MP-MINAE (GAM) y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y urbanizaciones.
- b) Todos aquellos planos que fueron visados, no estando vigente el Plan Regulador, y que cumplieron con las normativas vigentes, mantendrán el visado otorgado.
- c) Todos aquellos planos que se encuentran debidamente catastrados y que iniciaron el trámite ante el Catastro Nacional o ante la Dirección de

Urbanismo del INVU, no estando vigente el Plan Regulador y que cumplan con las normativas anteriores podrán ser visados.

- d) Se visarán aquellos planos que cuentan con orden judicial o proceso sucesorio demostrado mediante expediente judicial, siempre y cuando cumplan las disposiciones establecidas por este Reglamento; en caso contrario la Dirección de Control Urbano emitirá resolución donde manifiesta el incumplimiento al Plan Regulador

## **Artículo 22— Ajuste de límites de zona**

Los límites de zona se podrán extender hasta un máximo de 50 metros, en aumento o disminución del área de la zona, de acuerdo a los siguientes parámetros que serán aplicados por la DCU:

- a) Ajuste de límites dentro del cuadrante urbano: Cuando un predio se encuentra partido por un límite de zona, este se correrá hacia los linderos del predio, considerando el principio de incorporar el predio en su totalidad a la zona dentro de la cual tenga el mayor porcentaje.
- b) Ajuste de límites fuera del cuadrante urbano: Cuando un predio se encuentre partido por un límite de zona en un área no urbanizada, el límite de zona podrá correrse con un desplazamiento máximo de 25 metros, solamente para los efectos de una segregación o reunión de fincas, para incorporar el predio resultante a una de las zonas colindantes, de tal manera que coincida el límite de zona con uno o más linderos. La cabida del predio a segregar no podrá ser inferior al área mínima reglamentada de la zona a la cual pasará a formar parte.
- c) Lotes mayores de 2.500 metros cuadrados dentro del cuadrante urbano: cuando se ofrezca un diseño que garantice mejores condiciones a las que busca generar el Plan Regulador, a criterio de la DCU se podrá modificar el límite de zona para ajustarlo al límite del predio. Las áreas bajo esta disposición podrán pertenecer a varios propietarios y se tomarán en cuenta criterios como las características particulares del desarrollo de la zona o área objeto de control, la susceptibilidad ambiental, la existencia real o potencial de factores de amenaza o riesgo natural, la tenencia de la tierra, ubicación, tendencia de desarrollo y variaciones en el usos del entorno.
- d) Lotes para uso institucional: cuando se trate de proyectos dentro de la zona institucional, la DCU podrá modificar hasta en un 25% máximo los requisitos urbanos, siempre y cuando no contradigan las normas generales del Plan Regulador o leyes y reglamentos vigentes.

## **CAPÍTULO V: CERTIFICACIONES Y LICENCIAS**

### **Artículo 23— Certificado de uso de suelo**

Cuando un interesado lo requiera, la Municipalidad por medio de la DCU deberá otorgar el Certificado de Usos del Suelo para un predio o un conjunto de ellos. Para estos efectos, el interesado deberá presentar la solicitud por escrito en el formulario diseñado por la DCU y con los requisitos establecidos en dicho formulario, indicando para cuales de los usos permitidos solicita la certificación.

### **Artículo 24— Movimiento de tierra**

La DCU no otorgará ningún permiso de movimiento de tierra, construcción y/o patentes de funcionamiento para instalaciones o actividades nuevas, cuando el uso solicitado no sea conforme o se trate de un uso no permitido, de acuerdo a lo establecido para cada una de las zonas en el Reglamento de Zonificación. Para el caso de instalaciones y/o actividades existentes cuyo uso sea no conforme, debe aplicarse lo establecido en los artículos 12, 13 y 14 del presente Reglamento.

### **Artículo 25— Permiso de demolición**

Para obtener permisos de demolición, deberá cumplirse con lo estipulado en la Ley de Construcciones y su Reglamento.

### **Artículo 26— Permiso de Urbanización o Fraccionamiento**

Para tramitar una solicitud y obtener un permiso de urbanización, condominio o fraccionamiento, el interesado deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento Nacional para el Fraccionamiento y Urbanización vigente y presentar la información que le solicite la DCU. Los requisitos y trámites que deberá cumplir el interesado para este y otros trámites en la Municipalidad, deberán ser publicados en el Diario Oficial *La Gaceta*, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 8220. No se otorgarán permisos de fraccionamiento cuando el proyecto se ubique en zonas de riesgo identificadas en el Plan Regulador o bien zonas que a criterio de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias y de la DCU, representen un riesgo a la salud y/o seguridad humana.

### **Artículo 27— Ventas ambulantes**

A partir de la aprobación y vigencia del presente Plan Regulador y de sus Reglamentos, queda totalmente prohibido otorgar licencias para el funcionamiento de ventas ambulantes; aquellas existentes podrán seguir funcionando en los sitios autorizados y deberán efectuar el trámite de licencia para obtener su patente de funcionamiento.

## **CAPÍTULO VI: NORMAS Y REQUISITOS PARA LAS EDIFICACIONES**

### **Artículo 28— Requisitos e indicadores de dosificación de uso del suelo**

De acuerdo con los procedimientos estipulados para cada zona, estos requisitos serán todos los relativos al diseño del sitio y su emplazamiento (retiros, alineamientos, línea de construcción, colindancia, coberturas, alturas, superficie de jardín o arborización mínima, drenajes, niveles), composición urbana, composición arquitectónica, sistemas constructivos, materiales, y los que la Municipalidad estime conveniente para mantener la imagen e identidad del sitio.

La DCU podrá establecer otras condiciones técnicamente fundamentadas en materia de infraestructura, equipamiento, medio físico-natural, medio ambiente, servicios, riesgo y vulnerabilidad, usos del suelo, u otras condiciones particulares que presente el sitio, según sea el caso, para garantizar el cumplimiento del Plan Regulador o para salvaguardar la seguridad humana y/o ambiental.

Son objeto de estas condiciones los lotes que el urbanizador, promotor o fraccionador pretenda inscribir, así como los lotes existentes a la fecha de vigencia de este Reglamento.

### **Artículo 29— Requisitos e indicadores de dosificación para actividades**

Los requisitos e indicadores de actividades de dosificación de uso del suelo son las condiciones de las actividades, usos o prácticas derivadas de la presencia de dinámicas espaciales urbanas o rurales, tales como: el ruido o la contaminación sónica producto del uso de equipos de sonido usados por el comercio o al aire libre, transformadores y otros equipos electromecánicos, altoparlantes u otros; la animación y entretenimiento, actividades culturales y deportivas, fuegos artificiales, conciertos, trepidaciones, sin perjuicio de las regulaciones existentes para estas actividades. La municipalidad, cuando ello fuere pertinente y no se opusiere a disposiciones legales, podrá emitir normas expresas y específicas sobre la materia a partir de este Reglamento.

### **Artículo 30— Aplicabilidad de requisitos e indicadores de dosificación.**

Los requisitos e indicadores de dosificación para edificaciones, lotes y actividades, serán establecidos para cada una de las zonas del plan regulador. En ausencia de algún requisito en el presente reglamento de Zonificación del plan regulador, se aplicará supletoriamente las normas y requisitos del Reglamento Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y del Reglamento de Construcciones. Cuando existan normas no coincidentes entre los citados reglamentos y el reglamento de zonificación del plan regulador, prevalecerá lo establecido en el presente reglamento.

### **Artículo 31—Segregación de lotes.**

- a) No se permitirá la segregación de lotes en tamaños menores que los establecidos como área mínima para cada una de las zonas. El fraccionamiento de lotes solo se podrá hacer únicamente si los lotes resultantes tienen frente a una calle pública, una alameda peatonal, servidumbre urbana, servidumbre agrícola o servidumbre rural y siempre y cuando estas vías reúnan los requisitos mínimos de infraestructura establecidos en el Artículo 7 del Reglamento de Vialidad que complementa la normativa urbana del plan regulador.
- b) Se aceptarán solicitudes de fraccionamiento mediante servidumbres agrícolas en la Zona Agroturística y Zona Agropecuaria, mediante servidumbre urbana en la Zona Comercial- Residencial y mediante servidumbre rural en la Zona Mixta Residencial – Comercial y en la Zona Rural Concentrada, conforme a las regulaciones que en cada una de ellas y en el Reglamento de Vialidad se indiquen. De los lotes resultantes mediante la segregación por servidumbres, únicamente el lote que resulte con frente a calle pública tendrá posibilidad de aplicar los usos comerciales establecidos para cada zona, los lotes internos colindantes con la servidumbre tendrán exclusivamente uso residencial, aunque podrán aplicar para el uso 58 (servicios profesionales de forma individualizadas).
- c) En todos los casos de segregación mediante servidumbre, para el cálculo del frente del lote esquinero, se sumaran el frente a calle pública más el frente a la servidumbre.
- d) Se permitirá la segregación mediante callejón de acceso con un ancho mínimo de 4 ms y hasta 40 ms de largo, como vía de excepción cuando el lote original no se pueda segregar como lote con área mínima con la dimensión de frente a calle pública establecida para cada zona. Por cada unidad habitacional permitida por la densidad establecida en cada una de las zonas del plan regulador, se agregara un metro de ancho al callejón de acceso, hasta un total máximo de 6 ms de ancho. Solo se permitirá un callejón de acceso para los lotes consolidados antes de la aprobación de la Modificación del Plan Regulador o durante el proceso de su vigencia y ubicados en la Zona Rural Concentrada, Zona Residencial Comercial, Zona Comercial Residencial y Zona Agropecuaria. El área del callejón no será computable como parte del área mínima establecida en cada zona y el largo del callejón no será computable para el cálculo de la relación de 1: 7 (artículo III.3.2.5 del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones).

### **Artículo 32—Alineamiento.**

Será el que determine el Plan Regulador, por medio del Reglamento de Vialidad para el Cantón de San Isidro. En ausencia de regulación expresa para determinada vía será el que establezca la DCU, o en su caso, cuando proceda, el que determine el Ministerio de Obras Públicas y Transportes. El alineamiento se determina en cada vía midiendo a partir del centro de las mismas,

resultando de la suma de la mitad de la distancia del derecho de vía, más el retiro frontal que exista cuando corresponda.

### **Artículo 33—La línea de construcción.**

Se determina a partir de la suma de la mitad del derecho de vía, más el retiro correspondiente, trazando la línea paralela a la línea de propiedad, a una distancia igual a la del retiro frontal, determinada por el alineamiento, el cual debe respetarse en forma aérea y subterránea.

### **Artículo 34—El antejardín.**

Es el retiro frontal determinado por el alineamiento. Esta área implica una restricción para construir, sin que por ello esta porción de terreno pierda su condición de propiedad privada. Para el caso de condominios, la tapia perimetral del conjunto residencial o comercial, se ubicara posterior al retiro del antejardín. Al menos la mitad de este espacio de retiro frontal debe mantenerse como área verde, pero en todo caso no deberá cubrirse con ningún tipo de techo, el resto del antejardín puede techarse para el caso de cocheras residenciales y para el caso de parqueos en comercios y servicios, la cobertura del piso deberá permitir la infiltración del agua pluvial. En los frentes a calle pública de lotes individuales o desarrollo en condominios vertical u horizontal, no se podrá construir vallas sólidas con altura de más de un metro (1 m) permitiendo hasta un 80% de visibilidad en el resto de la tapia. Esta misma restricción aplica para la construcción de muros o tapias en colindancias laterales para los predios ubicados en la Zona Agropecuaria, en la Zona Agroturística, en la Zona de Amortiguamiento de Zonas Protegidas y en la Zona Reserva Forestal Cordillera Volcánica Central, donde se dará preferencia a los sistemas de cercas vivas.

### **Artículo 35— Retiro por ampliación vial**

En caso de ampliación vial prevista, el retiro frontal incluirá adicionalmente la franja de terreno adicional para ampliar el derecho de vía establecido en el Reglamento de Vialidad. A esta franja adicional se le puede dar el uso provisional como antejardines o estacionamiento restringido, o usos comerciales al aire libre que no implique construcción de techos de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador. Ningún uso provisional podrá salir más allá de la línea de propiedad, no podrán implicar obstáculos para el tránsito peatonal por aceras u otros espacios públicos. El uso provisional negociado subsistirá en tanto no se usen dichas franjas de terreno, en el momento de que se realice la expropiación el uso de estas franjas, cesará las actividades, sin perjuicio para la Municipalidad. De ejecutarse el proyecto de ampliación vial por parte de la Municipalidad u otra institución pública se dará por cumplido lo siguiente:

- a) Cesarán los usos temporales y provisionales.

- b) La Municipalidad o institución que corresponda negociará con el dueño del terreno, el traspaso de las franjas en cuestión a dominio público.
- c) En ausencia de acuerdo entre las partes, se procederá a la Expropiación, de conformidad a lo estipulado en las leyes correspondientes.

### **Artículo 36—Retiros de construcción**

Para cada zona se establecerán los retiros mínimos. En el caso de carreteras en que el Ministerio de Obras Públicas y Transportes fije su propio alineamiento prevalecerá el retiro de alineamiento mayor. Los retiros se medirán a partir de la línea de propiedad, lo cual implica expropiación de las fajas o porciones de lotes que queden sin edificar. En los lotes esquineros, el retiro posterior se podrá considerar lateral o viceversa total o parcialmente, de acuerdo al criterio de la DCU:

- a) **Frontal:** será determinado por el espacio exigido entre la línea de alineamiento y la línea de construcción y corresponde al antejardín.

Será conforme al que determine el Reglamento de Vialidad, o en su defecto las disposiciones que se definen según los requisitos de cada zona en específico en el presente Reglamento.

- b) **Posterior:** es el espacio exigido entre la construcción y la línea posterior del predio. En fincas esquineras podrá tomarse sobre el lado menor o en la esquina interior con un área equivalente. Se podrá eliminar el retiro posterior en lotes que enfrenten a tres calles a juicio de la DCU, siempre y cuando el diseño propuesto satisfaga plenamente, las necesidades de aireación y ventilación del edificio, así como las áreas para los drenajes sépticos.
- c) **Lateral:** se establece para cada una de las zonas del Plan Regulador. En caso de abrirse ventanas laterales y aun cuando el Plan Regulador no establezca retiros laterales, deberá seguirse lo estipulado en el Reglamento de Construcciones.
- d) Para el caso de lotes esquineros en cualquiera de las zonas establecidas en el plan regulador, no se aplicaran los retiros laterales y únicamente se deberá guardar el retiro frontal y el retiro posterior cuando corresponda en la normativa de cada zona.

### **Artículo 37— Sustitución del retiro**

En proyectos que no sobrepasen los dos pisos, el diseñador, a fin de obtener una mejor distribución arquitectónica del proyecto, podrá eliminar el retiro posterior del sitio correspondiente, sustituyéndolo por un área equivalente en otra sección del predio. En edificios de más de dos pisos se podrá aceptar la

misma solución y sustitución del área correspondiente al retiro posterior, siempre que el área correspondiente al retiro posterior sea incrementada en un diez por ciento, lo cual quedará sujeto a la aprobación municipal, así como de las autoridades de la DCU que previamente deban dar su aprobación al diseño.

### **Artículo 38—Área de cobertura.**

La cobertura de construcción se establece porcentualmente para cada una de las zonas del plan regulador. La Municipalidad podrá, a cambio de la ampliación del derecho de vía, dar incentivos en altura o área de piso mayor, en cuyo caso no se contará con el terreno de ampliación para el cálculo del área de cobertura. Cuando el interesado acceda a la ampliación vial, la DCU negociará la cobertura en proporción al derecho cedido.

### **Artículo 39—Incentivos para la vivienda vertical**

Para el caso de condominios verticales construidos o edificios de vivienda multifamiliar, a desarrollar dentro de la Zona de Expansión Urbana, la Zona Rural Concentrada y la Zona Mixta Residencial Comercial, se aplicará un incentivo en virtud de la mayor disposición de zona verde y áreas de infiltración producto de la menor cobertura. El incentivo será el aumento de la densidad máxima permitida y la altura máxima en un 40% de la norma establecida para cada zona.

### **Artículo 40— altura de edificios**

Los edificios pueden construirse hacia arriba o hacia abajo del nivel de referencia. Hacia arriba se regulan por la altura de edificación, dada en metros o en pisos y por el área del piso (o por ambos conceptos) y hacia abajo por la profundidad de sótanos. Los requisitos de altura máxima de construcción se establecerán para cada de las zonas. Los efectos o impactos previstos por la DCU, según su criterio técnico y según los instrumentos de evaluación ambiental que aplique la Secretaría Técnica Nacional Ambiental, podrán utilizarse para justificar límites a la altura de las edificaciones, considerando:

- a) Alturas mínimas o máximas por zonas por efectos estéticos, ya sea porque la Municipalidad pretenda imprimir representatividad o identidad o para inducir a un aprovechamiento mayor de la infraestructura urbana existente o para evitar la proliferación de usos comerciales y de servicios que invaden zonas residenciales que se deban conservar.
- b) La existencia de razones especiales, en cuyo caso se establece como límite de altura máxima la que fija el reglamento de construcciones, que es equivalente a una y media veces del derecho de vía de la calle mayor situada frente al predio.
- c) La seguridad estructural de un edificio, que estará determinada según las regulaciones establecidas en el código sísmico.

#### **Artículo 41—Área de drenaje y tanque séptico.**

Es la superficie mínima indicada en metros cuadrados que hay que reservar, para garantizar la infiltración en el suelo del efluente del tanque séptico. Amerita un estudio de uso de suelos y una prueba de percolación, ubicándose en el área de jardín, en el antejardín o en el remanente de las áreas permeables. Las áreas de drenaje, no así las áreas de jardín o áreas verdes, podrán ser eliminadas como requisito cuando el lote sea servido por colector de aguas negras que esté efectivamente operando. Los requisitos técnicos para el diseño del tanque y el drenaje deben ser los mismo que los del Reglamento de Construcciones

#### **Artículo 42—Sótanos.**

Los límites de profundidad se establecen para prevenir trastornos en las capas freáticas y para la asegurar la estabilidad de los fondos de placa. Los proyectos de edificios que plantean más de un piso sótano deberán presentar para su aprobación estudios del suelo que incluyan adicionalmente, información sobre los mantos acuíferos y corrientes subterráneas, del terreno y de su entorno inmediato. En ningún caso podrá hacerse una excavación más honda que 6 metros bajo el nivel del lecho del río o quebrada más próxima, medido a partir del nivel del punto de mínima distancia. Se entenderá por sótano el que tiene un nivel en el cielo inferior al nivel de referencia. El área de los sótanos no se tomará como área de piso. El alineamiento de los sótanos lo fijará el derecho de vía propuesto sin retiros, el cual en las vías nacionales será el fijado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y en el resto de vías el que fije la Municipalidad.

#### **Artículo 43—Fallas geológicas.**

Para la obtención de permisos de construcción dentro de los 300 metros paralelos cada lado de las zonas donde hubiere alineamiento de fallas geológicas, de acuerdo al mapa geológico del Cantón, se exigirá el estudio de capacidad soportante del suelo o análisis geotécnico, así como el criterio de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, para establecer las normas específicas de diseño, así como del Código Sísmico que deban aplicarse. Cuando se trate de edificaciones que requieran viabilidad ambiental, este estudio deberá ser incluido como parte de los requisitos del instrumento de análisis ambiental que defina la SETENA.

### **CAPÍTULO VII: Clasificación de zonas, usos y destinos**

#### **Artículo 44\_ Categorías CDI y sistema urbano CDI- PRSIH**

Se establecen como categoría para el centro cantonal, centros distritales y pueblos mayores la calificación de CENTROS DE DENSIDADES INTEGRALES Periféricos (CDI-P):

- a) CDI Cantonal Periférico San Isidro: Correspondiente al centro principal de I rango de servicios, comercio y actividades del cantón, que combina las funciones residenciales, con las actividades de comercio, institucionales y otros de tipo especializado.
- b) CDI Periférico (Distrital) San Josecito, Concepción y San Francisco; como centros de servicios, comercio y residencia de II rango, que incluye actividades urbanas, institucionales y rurales concentradas
- c) CDI Periféricos (Poblados) de Santa Cecilia, Santa Cruz y Santa Elena como centros de servicios, comercio y residencia de III rango, que incluye actividades urbanas, institucionales y rurales concentradas.

#### **Artículo 45— Categorías de uso de la tierra**

Se distinguen las siguientes categorías de usos de la tierra:

- a) Uso Residencial: se refiere a la ocupación de la tierra por viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares, apartamentos, vivienda-comercio y vivienda-servicio. El uso residencial puede comprender por extensión y afinidad, actividades comerciales, de servicios, comunales y recreativas, que sean compatibles con las viviendas y las personas que en ellas habitan, como por ejemplo pulperías, abastecedores, heladerías, salones de belleza, librerías, alojamiento, guardería, parque infantil y otros.
- b) Uso agropecuario: corresponde a la ocupación de la tierra por actividades agropecuarias, como son cultivos, piscicultura, silvicultura, porcicultura, ganadería y similares. Son parte de este uso actividades u ocupaciones de la tierra compatibles con el uso agropecuario, como son las viviendas, galerones, abrevaderos y viveros.
- c) Uso Comercial y de Servicios: corresponde a la ocupación de la tierra por actividades o instalaciones de alquiler o venta de artículos y prestación de servicios de las empresas y personas, tales como servicios financieros, servicios de reparación y mantenimiento, servicios profesionales diversos, (legales, médicos, ingeniería, arquitectura, económico contables y de consultoría en general); servicios personales (peluquería, fotografía, lavanderías, servicios funerarios, etc.), servicios de comida y bebida y comercio en general.

- d) Uso Institucional o comunal: corresponde a los terrenos de propiedad municipal y a terrenos destinados a la ocupación de la tierra por actividades o instalaciones de servicios gubernamentales, cultura, deporte, educación o recreación, como por ejemplo escuelas, colegios, universidades, bibliotecas, museos, actividades religiosas y de culto, plazas urbanas, “bulevares”, clínicas, hospitales, policía, bomberos, cruz roja, tribunales de justicia. No se incluyen instalaciones que se ubiquen dentro de terrenos alquilados a terceros.
- e) Uso Industrial: para los efectos específicos del cantón San Isidro de Heredia, uso que comprende la ocupación de la tierra para la instalación y desarrollo de industria calificada como del Grupo C y B de bajo impacto así clasificadas por el Ministerio de Salud en el Decreto N° 30465-S.
- f) Uso de Áreas de Protección: comprende la ocupación o reserva de la tierra para protección forestal, cubierta vegetal o bosque remanente, márgenes de ríos, quebradas o humedales, áreas de riesgo natural, recursos hídricos y los terrenos de zonas protegidas como Parques Nacionales.
- g) Uso Vial: corresponde al uso de la tierra para la instalación de infraestructura, concretamente las vías de comunicación de la Red Vial Nacional y la Red Vial cantonal, vías de circulación peatonal, aparcamientos e instalaciones complementarias que forman parte del derecho de vía.

#### **Artículo 46— Usos de la tierra permitidos**

Los usos de la tierra son los fines particulares a los que pueden dedicarse las áreas que constituyen cada una de las zonas establecidas en el Plan Regulador. Se faculta para que en cualquier zona se permita el uso de la actividad agropecuaria orgánica, agricultura sostenible y/o familiar en apego a la guía de buenas prácticas agrícolas y conforme en el marco de que esta actividad utilice solamente aquellos herbicidas o plaguicidas que indiquen en su etiquetado según registro sanitario que son de uso doméstico, y no se utilicen de uso industrial ante el riesgo de afectación de los espacios de convivencia humana ( viviendas, edificios, instalaciones públicas y privadas, comercios, vehículos públicos y privados, jardines interiores y exteriores, líneas férreas, etc).

Para la aplicación del presente Reglamento, se establece la lista de usos que se detalla a continuación:

1. Academias y/o talleres de capacitación y formación de artes, oficios y deportes.

2. Agencias: Renta de vehículos, productos JPS, seguros, viajes, financieras, bancos, recaudadoras, cambio y/o envío de divisas, aduanas.
3. Almacén y/o bodega
4. Alquiler y/o venta de: vehículos, equipo de cómputo, ropa, material de eventos, video, mobiliario, instrumentos musicales.
5. Alquiler y/o venta de maquinaria y equipo de construcción
6. Anfiteatro y/o auditorio (SAN JOSECITO)
7. Aparcamiento de vehículos livianos (SAN ISIDRO)
8. Aparcamiento para autobuses.
9. Aparcamiento para busetas
10. Aparcamiento para vehículos pesados.
11. Aparcamiento para vehículos de porteo de objetos y personas
12. Aparcamientos de vehículos para ruteo turístico
13. Bar
14. Bodega: excepto para productos explosivos; gases comprimidos, licuados, disueltos bajo presión o altamente refrigerados; líquidos inflamables; sólidos inflamables, sustancias sujetas a combustión espontánea, sustancias que en contacto con el agua emiten gases inflamables; sustancias oxidantes, peróxidos orgánicos; sustancias tóxicas y sustancias infecciosas; sustancias radioactivas; corrosivos; productos peligrosos diversos.
15. Carnicería (res, pescado, pollo y otras especies animales) (SAN ISIDRO).
16. Cementerio y/o capilla de velación y/o crematorio
17. Centro comercial
18. Centro de estética: Barbería y/o salón de belleza (SAN ISIDRO)
19. Centro comunitario (salón comunal) (SAN FRANCISCO)
20. Centro de atención al cliente, centro de atención telefónica o centro de llamadas ("call center")(CONCEPCION)
21. Centro de servicio automotor: lubricación, mecánica rápida, llantas cambio y venta, auto decoración, lavado de vehículos.
22. Centro recreativo: tales como balnearios, campo de golf, club campestre, pesca recreativa y otras facilidades destinadas a la recreación, excepto casinos, pistas para automotores, campos de tiro.

23. Centros culturales: Galería (diseño, exposición, capacitación), museo, cine, teatro, biblioteca, filmoteca.
24. Centros de Atención Integral y/o albergues temporales o permanentes: cuidados paliativos, adicciones, niños, jóvenes, estudiantes (SAN JOSECITO) y adulto mayor.
25. Centros de rehabilitación y/o cuidado de animales
26. Club Recreativo: piscina, gimnasio (SAN ISIDRO), spa, canchas deportivas, eventos, juegos de salón, restaurante
27. Compra y/o venta y/o empeño de: artículos usados libros, ropa, equipo, electrodomésticos, joyas, relojes, otros.
28. Consulado-embajada.
29. Control de plagas (SAN FRANCISCO)
30. Convento y/o monasterio.
31. Cruz Roja.
32. Cultivos y actividades agropecuarias
33. Empresas constructoras (planteles de materiales y equipo)
34. Estación de bomberos.
35. Estudio de tatuajes y piercing.
36. Facilidades para ecoturismo, agroturismo, turismo comunitario y agroecologías (senderos, canopy, ecotram, área para acampar, miradores, plataformas de observación en árboles, teleférico, ecotram, puentes colgantes, rapel, área para descanso, áreas para almuerzo, albergues de montaña y/o campestres, ecogranjas avícolas, apícolas, ganaderas, plantaciones frutales, plantaciones forestales y/o mariposario, otros de la misma naturaleza)
37. Farmacia. (SAN ISIDRO)
38. Ferretería
39. Heladería.
40. Helipuerto.
41. Hospital, sanatorio, clínica o consultorio de medicina general y/o especialidades médicas y de la salud, tales como terapia física, odontología, psicología y otras así definidas por el Colegio de Médicos de Costa Rica (SAN ISIDRO)
42. Imprenta - litografía – serigrafía
43. Industria del Grupo C y agregar tipo B no molestas, así sea calificada por el Ministerio de Salud, excepto las que se indican en el anexo 1 de

este reglamento. Incluye actividades industriales relacionadas con la investigación y producción de bienes y servicios de alta tecnología digital.

44. Instalación deportiva (SAN JOSECITO) y/o recreativas: tales como canchas multiuso, piscina (SAN ISIDRO), gimnasio, spa. Centro de acondicionamiento físico, plaza de deportes y cualquier otra destinada a la práctica deportiva, excepto pistas para automotores.
45. Instalaciones de hospedaje turístico: hotel, cabinas, cabañas (SAN JOSECITO) campamento, Hotel - Residencia Apartotel, Condohotel, Casa de Huéspedes, Apartamentos, bed&breakfast, albergues juveniles.
46. Instalaciones o espacios para eventos temporales y/o permanentes para: ejercicios espirituales, actividades recreativas, actividades de entretenimiento, retiros, capacitaciones, festejos, ferias y exposiciones (excepto salones baile, discotecas y salas de fiesta) (SANTA ELENA: EN REGLAMENTO), (SAN ISIDRO)
47. Instalaciones para la educación, formación, investigación y enseñanza: guardería, transición, (preescolar), primaria, secundaria, universitaria, superior, vocacional (SAN JOSECITO), religión, idiomas, oficios técnicos. Incluye instalaciones de servicio complementarios para la educación: deportivas, culturales, residencias para estudiantes, profesores y personal educativo, incubadoras de empresas, "hubs comunales", centros de investigación social, económica y ambiental y otros.
48. Instalaciones para la producción y difusión de productos de cine, radio y televisión.
49. Instalaciones para revisión técnica vehicular en materia de seguridad.
50. Instalaciones y equipo para el abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones y tratamiento de aguas servidas: tanques de agua potable, pozos profundos, estaciones de rebombeo, estaciones de cloración, pasos aéreos de tubería, canales, embalses, plantas de tratamiento de agua potable, repetidoras de radio y comunicación, antenas y pararrayos, laboratorios de medidores y de agua potable
51. Insumos agropecuarios (venta de).
52. Jardín botánico. (SAN JOSECITO)
53. Laboratorio de: radiología, clínico, de investigación (SAN JOSECITO), fotográfico y químico.

54. Lavandería y/o tintorería.
55. Licorera
56. Locales para: preparación y/o empaque y/o venta de alimentos y bebidas con servicio de planta, tipo exprés, soda, cafetería y/o otra modalidad de servicio, (SAN ISIDRO Y SANTA ELENA: EVENTOS EN REGLAMENTO) (menos de 200 m<sup>2</sup>), restaurante (200 m<sup>2</sup> o más)
57. Mercado
58. Oficina para servicios profesionales, servicios técnicos y oficios (individualizada, compartida o “coworking ” (SAN ISIDRO)
59. Oficina y/o instalaciones de: gobierno central, instituciones del estado, municipalidad, empresas públicas
60. Plantas procesadoras (para el caso de que actividades industriales lo requieran)
61. Pistas para deportes no motorizados.
62. Protección civil privada.
63. Recibidor y/o beneficio de café
64. Reforestación: excepto especies exóticas.
65. Refugio para animales domésticos y/o silvestres.
66. Reutilización, recuperación, valorización y/o reciclaje de residuos sólidos ordinarios y de manejo especial ( listados en el **Control Verde** )
67. Sala de juegos de mesa, mecánicos, electrónicos, “brincolines”, inflables video juegos, billares o similares.
68. Salón de baile, discoteca y sala de fiesta
69. Supermercado (más de 300m<sup>2</sup> de construcción).
70. Talleres y/o reparaciones de motocicletas, automóviles, carpintería, ebanistería, hojalatería, plomería, mecánica de precisión, artículos y equipo eléctrico y/o electrónico, mecatrónica (SAN FRANCISCO) soldadura, pintura automotor, partes de automotores, tapicería, reparación de llantas, mueblería y colchonería herramientas, metalmecánica y maquinaria
71. Talleres de diseño e impresión digital (CONCEPCION)
72. Templo, Iglesia, Sinagoga y actividades complementarias al culto religioso.
73. Terminal de autobuses y/o taxis...

74. Tienda (local) para venta y/o reparación de: artículos electrodomésticos, teléfonos fijos y móviles (SAN ISIDRO y CONCEPCION), ebanistería, equipos de audio y video, cerrajería, ropa, zapatos (SAN ISIDRO), bazar, juguetes, paraguas, cosméticos, equipo eléctrico, equipo fotográfico, instrumentos musicales, perfumería, relojería, joyería, libros, fotocopias, floristería y plantas, empastes, bicicletas, suvenires, macrobiótica, y exclusivamente venta de pañales, muebles, llantas, colchones y artículos de decoración y limpieza para viviendas, vehículos y eventos
75. Torres de radiodifusión, radio comunicación, televisión y telecomunicaciones.
76. Tratamiento de aguas residuales de origen doméstico (únicamente para proyectos residenciales o urbanizaciones debidamente aprobadas).
77. Tratamiento de aguas residuales de origen industrial (únicamente para proyectos industriales debidamente aprobados).
78. Venta de productos al por mayor con un área de construcción mayor a 300 m<sup>2</sup>
79. Venta de productos al por menor con predominio de alimentos, bebidas y abarrotos. Mini-supermercado, pulpería, tiendas de conveniencias y otros con un área de construcción máxima de 300 m<sup>2</sup>.
80. Venta y/o depósito de combustibles, lubricantes, gas.
81. Venta, y/o crianza, y/o adiestramiento y/o cuidado de animales domésticos (excepto animales porcinos)
82. Venta y/o Depósito de materiales de construcción (incluye ferretería).
83. Verdulería.
84. Veterinaria y/o ventas de alimentos y otros artículos para animales domésticos
85. Vivero.
86. Vivienda multifamiliar (apartamentos unidos de forma vertical u horizontal). (SAN ISIDRO)
87. Vivienda unifamiliar.
88. Zoológico y/o Zoo criaderos (SAN JOSECITO)

## **CAPÍTULO VIII: LA ZONA COMERCIAL RESIDENCIAL (ZCR)**

### **Artículo 47—Definición.**

Corresponde a aquella que aparece en el mapa de zonificación con las siglas ZCR. El propósito de la ZCR es procurar el desarrollo armónico de las funciones urbanas y consolidar las tendencias existentes en la actualidad en los cuadrantes de San Isidro de Heredia y los centros poblados de cada distrito. También es propósito de la ZCR el concentrar usos urbanos de mayor especialización y con mayor área de influencia a nivel cantonal, conforme la estrategia de ordenamiento territorial del Plan GAM 2013-2030.

#### **Artículo 48: Usos permitidos**

Los USOS genéricos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZCR son los siguientes, conforme a la lista establecida en el Artículo 46 del presente Reglamento. Para el caso de las tiendas establecidas en el uso 74, se permitirán en viviendas como uso mixto solo las siguientes: cerrajería, ropa, cosméticos, perfumería, relojería, joyería, bazar, juguetes, fotocopias, floristería y plantas. Asimismo será permitido como uso mixto Comercial-Residencial, todas las actividades profesionales del uso 58:

- a) Usos permitidos: 1, 2, 4, 6, 7, 11, 15,16, 17,18,19, 20, 23,24, 26, 27, 28, 30, 31,32, 34, 35, 37, 38, 39,41,42, 44, 45, 46,47, 48, 50,51, 52, 53, 54, 55, 56,57,58, 59, 62 , 66, 67, 71,72, 73, , 74, 79, 83, 84, 85, 86, 87.

#### **Artículo 49—Regulaciones urbanas**

Los usos permitidos para la Zona Urbana de Comercio y Residencial, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DCU, vía acuerdo municipal, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador.

#### **CUADRO 2: REGULACIONES URBANAS ZONA ZCR**

VARIABLE	USOS			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	COMERCIAL	SERVICIOS	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR
Superficie mínima de lote en (m <sup>2</sup> )	200	200	200	500
Frente mínimo de lote (m)	10	10	10	15
Retiro frontal mínimo (m)	3	6	6	3
Retiro lateral mínimo (m)	-	-	-	3
Retiro posterior mínimo (m)	4	3	3	5

Altura máxima (pisos)	3	5	5	5
Cobertura máxima (%)	65	65	65	60
Densidad máxima (%)	40 viviendas/ ha			80 viviendas/ha
Área mínima de apartamento	--	---	---	60 m2

### **Artículo 50— Normas de control especial del área del Centro Histórico**

- a) Las edificaciones frontales de las cuadras que rodean la plaza de deportes, la escuela José Martí, el edificio de la iglesia Católica y el edificio Municipal, así como los edificios diagonales a los cuadrantes donde se ubican las edificaciones citadas en el centro de San Isidro, tendrán una regulación especial en cuanto a la altura y el carácter edilicio, además de los usos y normativas establecidos para la zona donde se ubican.

El propósito de estas regulaciones es prever que las edificaciones que se ubiquen en este perímetro, así como las aceras y mobiliario urbano que se construyan, armonicen con los edificios históricos de la Iglesia, la escuela y la Municipalidad, entendiendo esta armonía tanto en su composición espacial como en el tratamiento del color del edificio, rotulación, y otros elementos arquitectónicos. Ningún edificio dentro de esta zona podrá superar los 15 ms de altura, para no competir con la estructura del edificio de la Iglesia Católica.

- b) La Municipalidad del cantón elaborará un plan maestro para la implementación de las normas de control especial, que incluye: arborización y aceras en el cual se indicará trazo de acera, árboles, red eléctrica urbana subterránea, prevista de cloaca, reglamentación de rótulos, iluminación exterior, entradas y salidas de vehículos y otros aspectos atinentes. Deberá respetarse los retiros establecidos para la zona correspondiente.
- c) Todos los proyectos de construcción de nuevas edificaciones dentro de esta zona deberán presentar ante la DCU un anteproyecto arquitectónico, sobre el cual se indicarán los requisitos particulares que debe respetar y las mejoras adicionales que deben ser incorporadas en los planos constructivos.

### **CAPÍTULO IX: ZONA MIXTA RESIDENCIAL-COMERCIAL (ZMRC)**

### **Artículo 51—Definición**

Comprende los espacios inmediatos a la Zona Comercial Residencial, tanto en la ciudad de San Isidro como en el resto de los principales centros poblados del Cantón y a lo largo de vías públicas donde se concentra la población local. El propósito de la ZMRC es ordenar el desarrollo urbano de las zonas aledañas a los principales centros poblados de todo el Cantón y buscar la mayor integración espacial, así como prever y controlar la posible extensión de las actividades comerciales y de servicios que ello implica. Sirve como zona de transición entre el uso agrícola y los diferentes usos urbanos, con el propósito de consolidar el uso residencial local (junto con la Zona de Expansión Urbana) y así densificar y concentrar el espacio y la población.

### **Artículo 52— Usos permitidos**

Los USOS permitidos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZMRC son los siguientes, conforme a la lista establecida en el Artículo 46 del presente Reglamento. Para el caso de las tiendas establecidas en el uso 74, se permitirán en viviendas como uso mixto solo las siguientes: cerrajería, ropa, cosméticos, perfumería, relojería, joyería, bazar, juguetes, fotocopias, floristería y plantas. Asimismo será permitido como uso mixto Comercial-Residencial, todas las actividades profesionales del uso 58:

- a) Usos permitidos: 1, 2, 6, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 26, 27, 28, 31, 32,34, 35, 37, 39, 41, 44,45, 46, 47, 50, 52, 54, 56, 57, 58 59, 62, 66, 67, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 78, 79, 83, 84, 85, 86,87.

### **Artículo 53— Regulaciones urbanas**

Los usos permitidos establecidos para la ZMRC, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DCU, vía acuerdo municipal, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador. Para el caso de segregaciones mediante servidumbres rurales, se aplicaran las mismas regulaciones urbanas establecidas para la Zona Rural Concentrada .Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en otras leyes y reglamentos vigentes

### **CUADRO 3: REGULACIONES URBANAS ZONA ZMRC**

VARIABLE	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	USOS		
		COMERCIAL	SERVICIOS	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR

Superficie mínima de lote en (m <sup>2</sup> )	200	200	200	1000
Frente mínimo de lote (m)	10	10	10	20
Retiro frontal mínimo (m)	3	3	3	3
Retiro lateral mínimo (m)	-	2	2	3
Retiro posterior mínimo (m)	4	3	3	5
Altura máxima (pisos)	3	5	5	5
Cobertura máxima (%)	65	65	65	55
Densidad máxima (%)	40 viviendas/ ha	-	-	80 viviendas/ha
Área mínima de apartamento	-	-	-	60 m2

## CAPÍTULO X: ZONA PUBLICA INSTITUCIONAL (ZPI)

### Artículo 54—Definición

**La Zona Institucional se distribuye en varios espacios del cantón de San Isidro.** El establecimiento de esta zona busca regular el estado de estos terrenos en su situación actual y prever las necesidades futuras de la comunidad, para diversos usos de carácter recreativo, cultural, seguridad, salud, infraestructura y otros.

### Artículo 55—Usos permitidos

Los USOS genéricos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZPI son los siguientes, conforme a la lista establecida en el artículo 47 del presente Reglamento:

**Usos permitidos:** 6, 16, 19, 23, 24, 26, 31,32, 34, 41, 44, 46, 47, 50, 57, 59, 66,72,73.

### Artículo 56— Regulaciones urbanas

- a. Los usos permitidos establecidos para la ZPI, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de las regulaciones adicionales establecidas en otras leyes y reglamentos vigentes y que no se le opongan. Cuando unos de los usos permitidos como zona institucional se propongan desarrollar en otra zona del plan regulador, se permitirá la segregación del lote mínimo establecido en el cuadro 4 y se le aplicaran las regulaciones urbanas correspondientes a la zona ZPI.

- b. Para el caso de lotes traspasados a la Municipalidad producto de segregaciones o procesos de urbanización, el lote mínimo será el 15% del área total a segregar o urbanizar. Para el caso de proyectos residenciales bajo la modalidad de condominio horizontal o vertical, además del 10% de área común dentro del condominio, el desarrollador deberá traspasar a la municipalidad un lote con frente a calle pública correspondiente al 10% del área total del proyecto, el desarrollador no estará obligado a la construcción de las facilidades de parque. En todo caso, los lotes a traspasar a la Municipalidad nunca serán a menor a los 500 ms<sup>2</sup>.
- c. De total de área pública traspasada a la Municipalidad, proveniente tanto de segregaciones, urbanizaciones o desarrollos en condominio, será destinada a los siguientes usos:
- ✓ Parque y área verde
  - ✓ Juegos infantiles
  - ✓ Facilidades comunales: educación, salud, vigilancia, recreación, saneamiento ambiental, cultura, oficinas de servicios públicos, servicios municipales, servicios institucionales, instalaciones de ONG`s sin fines de lucro dedicadas a prestar servicios a la comunidad
  - ✓ Vías públicas vehiculares o peatonales
- d. La ubicación del área pública a ceder y los porcentajes destinados a cada uno de los usos establecidos en el inciso anterior, serán determinados por la DCU y comunicados al desarrollador para su localización en el plano del diseño de sitio de la segregación, urbanización o condominio, de conformidad con el “Procedimiento para la tramitación, realización y ejecución de proyectos urbanísticos, condominio y fraccionamiento de la Municipalidad de San Isidro de Heredia”
- e. Cuando unos de los usos permitidos como zona institucional se propongan desarrollar en otra zona del plan regulador, se permitirá la segregación del lote mínimo establecido en el cuadro 4 y se le aplicaran las regulaciones urbanas correspondientes a la zona ZPI.

#### CUADRO 4: REGULACIONES URBANAS ZONA ZPI

VARIABLE	REQUISITOS
Superficie mínima de lote en (m <sup>2</sup> )	500
Frente mínimo de lote (m)	12
Retiro frontal mínimo (m)	5
Retiro lateral mínimo (m)	3
Retiro posterior mínimo (m)	3

Altura máxima (pisos)	5 En edificaciones singulares tales como Iglesias, torres de comunicaciones y otros, la altura máxima permitida se aprobará excepcionalmente mediante criterio de la DCU, excepto en el área alrededor de los edificios históricos del centro de San Isidro, que no superaran los 15 ms de altura.
Cobertura máxima (%)	60

## CAPÍTULO XI: ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSIÓN URBANA (ZEU)

### Artículo 57—Definición.

La zona de expansión urbana tiene por propósito garantizar los espacios necesarios para albergar a la población futura, permitiendo su ordenada ubicación actual y expansión. Son terrenos previstos para el desarrollo de urbanizaciones futuras y/o proyectos residenciales bajo la modalidad de condominios. Para el caso de la Zona de Expansión Urbana del distrito de San Jose, localizada entre las coordenadas E 495000-497-000 y N 1106000-1108000, solo se permitirá el desarrollo de unidades habitacionales en edificios multifamiliares para el alquiler o la venta en condominio, combinados con el uso comercial en primera planta o el desarrollo de un centro comercial frente a calle pública.

### Artículo 58— Usos permitidos

Los USOS permitidos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZEU son los siguientes, conforme a la lista establecida en el artículo 47 del presente Reglamento:

**Usos permitidos:** 2,6,15,17, 18, 19, 23, 24, 26,28, 31, 32, 34,35 37, 39, 41, 44, 45, 46, 47, 50, 54, 55, 57, 59, 66, 67 , 69 71, 72, 73, 79, 78, 82, 83 84, 86 87.

### Artículo 59—Ubicación de usos comerciales y servicios en urbanizaciones

Para el caso de los proyectos de urbanización que se aprueben en esta zona, los usos comerciales y servicios números permitidos deberán ubicarse exclusivamente en la zona comercial que forma parte de cada proyecto de urbanización, a fin de evitar que usos potencialmente molestos afecten las zonas residenciales. Para el caso de las tiendas establecidas en el uso 74, se permitirán en viviendas como uso mixto solo las siguientes: cerrajería, ropa, cosméticos, perfumería, relojería, joyería, bazar, juguetes, fotocopias, floristería y plantas. Asimismo será permitido como uso mixto Comercial-Residencial, todas las actividades profesionales del uso 58:

### Artículo 60—Regulaciones urbanas

Los usos permitidos establecidos para la ZEU, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DCU, vía acuerdo municipal, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones de la Ley de Planificación Urbana y otras leyes y reglamentos vigentes que no se opongan a las normas del plan regulador. Para el caso de arborización de áreas destinadas para el uso público o uso común, la propuesta de desarrollo debe incluir un plan de arborización que deberá ser aprobado por la Municipalidad durante el proceso de aprobación de planos constructivos para proyectos de urbanización o condominio.

La ZEU se divide en dos categorías: expansión urbana de carácter horizontal (**ZEUH**) y expansión urbana de carácter vertical (**ZEUV**), para las cuales se establecen normativas diferentes en función de su ubicación, topografía, paisaje y otras variables ambientales. Para cualquiera de las dos categorías, la autorización para el desarrollo de los proyectos queda sujeta a la autorización por parte del MAG para el cambio de uso agrícola cuando así se requiera. La normativa para cada una de ellas es la siguiente:

**a). Regulaciones para la Zona de Expansión Urbana Horizontal (ZEUH)**

**CUADRO 5: REGULACIONES URBANAS ZONA ZEUH**

VARIABLE	USOS			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	COMERCIAL	SERVICIOS
Superficie mínima de lote en (m <sup>2</sup> )	300	1000	300	300
Frente mínimo de lote (m)	10	20	10	10
Retiro frontal mínimo (m)	3	3	3	3
Retiro lateral mínimo (m)	0	3	2	2
Retiro posterior mínimo (m)	4	5	3	3
Altura máxima (pisos)	3	5	5	5
Cobertura máxima (%)	65	60	65	65
Densidad máxima (%)	30 viviendas/ha	80 viviendas/ha	-	-
Área mínima de apartamento	-	90 m <sup>2</sup>	-	-

Para todos los casos, accesos y parqueos construidos con materiales que permitan la filtración, no se contabilizan dentro del área de cobertura.

## b). Regulaciones para la Zona de Expansión Urbana Vertical (ZEUV)

**CUADRO 5: REGULACIONES URBANAS ZONA ZEUV**

VARIABLE	USOS	
	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	COMERCIAL Y SERVICIOS
Superficie mínima de lote en (m <sup>2</sup> )	5000	1000
Frente mínimo de lote (m)	30	15
Retiro frontal mínimo (m)	5	5
Retiro lateral mínimo (m)	5	3
Retiro posterior mínimo (m)	10	3
Altura máxima (pisos)	7	3
Cobertura máxima (%)	60	60
Densidad máxima (%)	80 viviendas/ha	-
Área mínima de apartamento	90 m <sup>2</sup>	-

Para todos los casos, accesos y parqueos construidos con materiales que permitan la filtración, no se contabilizan dentro del área de cobertura.

### Artículo 61— Proyección de uso residencial

El proceso de desarrollo de urbanizaciones hasta el año de vigencia del plan regulador, se regirá por el siguiente número de lotes máximo permitidos en urbanizaciones para cada uno de los distritos, partiendo de la base del quinquenio previo establecido en el plan regulador vigente y aplicando una tasa de crecimiento establecida para cada distrito, calculada en función de las estadísticas de población disponibles a la fecha de elaboración del plan.

**CUADRO 6: PROYECCION DE CRECIMIENTO URBANO**

		San Isidro	San José	Concepción	San Francisco	TOTAL
<b>TASA</b>		1.05	1.15	1.1	1.05	1.0875
<b>QUINQUENIO</b>	2015-2020	275	73	44	80	472
<b>I</b>	2020-2025	289	84	48	84	505
<b>II</b>	2025-2030	303	97	53	88	541
<b>III</b>	2030-2035	318	111	59	93	581
<b>IV</b>	2035-	334	128	64	97	623

	2040					
	<b>TOTAL</b>	<b>1519</b>	<b>493</b>	<b>268</b>	<b>442</b>	<b>2.722</b>

El número de lotes máximo se ha considerado con base en el área disponible para expansión urbana (ZEU), un tamaño mínimo de lote de 300 m<sup>2</sup> y un porcentaje de utilidad de la tierra del 60%, considerando que un 40% debe ser destinado a vías públicas, zonas verdes, facilidades comunales y áreas de protección. Si en un quinquenio se solicita cuotas menores a las autorizadas, el remanente podrá acumularse y autorizarse para el siguiente periodo, aplicado a los distritos que designe la DCU y apruebe el Concejo Municipal.

## **CAPÍTULO XII: ZONA RURAL CONCENTRADA (ZRC)**

### **Artículo 62—Definición.**

En el mapa de zonificación esta se consigna con las siglas ZRC y comprende espacios a lo largo de calles públicas que cuenten con servicios públicos de energía eléctrica y agua potable, donde actualmente se concentran viviendas a ambos lados en cada uno de los distritos. La ZRC tiene el propósito de establecer una franja de desarrollo a ambos lados de las vías de comunicación, con el fin de facilitar los asentamientos que se han venido desarrollando históricamente entre estas vías y la Zona Agropecuaria u otras que se establecen en el presente Plan Regulador. A la vez, permite la instalación de actividades comerciales con cierto grado de incomodidad, de tal manera que se ubiquen en áreas con menor densidad residencial y con acceso desde las rutas principales cantonales.

### **Artículo 63— Uso permitidos**

Los USOS permitidos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZRC son los siguientes, conforme a la lista establecida en el artículo 47 del presente Reglamento. Para el caso de los usos 3, 5, 8,9,10,13,17,21, 33, 49, 70, 78, 80 y 82 solo se permitirán frente a rutas nacionales. Para el caso de las tiendas establecidas en el uso 74, se permitirán en viviendas como uso mixto solo las siguientes: cerrajería, ropa, cosméticos, perfumería, relojería, joyería, bazar, juguetes, fotocopias, floristería y plantas. Asimismo será permitido como uso mixto Comercial-Residencial, todas las actividades profesionales del uso 58:

- a) **Usos permitidos:** 1 2, 3,4 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,13 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27,28 29, 30 , 31,32 , 34,35 37, 38, 39, 41, 42, 44, 45 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63,66,67 , 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 78, 79, 80, 81, 82, 83,84, 85 86 87.

### **Artículo 64—Regulaciones para residencia, comercio y servicios**

Los usos permitidos para residencia, comercio y servicios en la ZRC deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DCU, vía acuerdo municipal, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en otras leyes y reglamentos vigentes que no se opongan a las normas del presente Reglamento.

#### CUADRO 7: REGULACIONES URBANAS ZONA ZRC

VARIABLE	USOS			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	COMERCIAL	SERVICIOS
Superficie mínima de lote en (m <sup>2</sup> )	250	1000	500	500
Frente mínimo de lote (m)	10	20	15	15
Retiro frontal mínimo (m)	3	3	6	6
Retiro lateral mínimo (m)	0	3	2	2
Retiro posterior mínimo (m)	3	3	3	3
Altura máxima (pisos)	3	5	5	5
Cobertura máxima (%)	65	60	65	65
Densidad máxima (%)	40 viviendas/ha	80 viviendas/ha	-	-
Área mínima de apartamento	-	60 m <sup>2</sup>	-	-

#### Artículo 65: lotes consolidados con frente a calle pública

En el caso de lotes consolidados (existentes de previo a la aprobación del plan regulador), con medidas mayores al lote mínimo, se podrán efectuar segregaciones mediante el uso de servidumbre rural para uso exclusivo de tipo residencial unifamiliar y se aplicara la siguiente normativa en función del tamaño del lote consolidado.

#### CUADRO 8: REGULACIONES URBANAS ZONA ZRC LOTES CONSOLIDADOS

VARIABLE	TAMAÑO DEL LOTE		
	1.000-2.999 m <sup>2</sup>	3.000-4.999 m <sup>2</sup>	5.000-9.999m <sup>2</sup>
Superficie mínima de lote en (m <sup>2</sup> )	500	1000	2000

Frente mínimo de lote (m)	15	20	30
Retiro frontal mínimo (m)	4	6	10
Retiro lateral mínimo (m)	3	4	5
Retiro posterior mínimo (m)	3	4	5
Altura máxima (pisos)	3	3	3
Cobertura máxima (%)	50	25	15
Densidad máxima (%)	20 viviendas/ha	5 viviendas/ha	5 viviendas/ha

## **CAPÍTULO XIII: ZONA AGROPECUARIA (ZAG)**

### **Artículo 66— Definición**

Esta zona corresponde a espacios de borde y terrenos al interior de otras zonas. Por medio de la ZAG se pretende mantener las actividades agropecuarias en la zona, cautelar terrenos para mantenerlos al margen de la urbanización y desarrollar espacios de amortiguamiento en aras de un desarrollo humano y natural sustentable. Asimismo, permitirá la localización de actividades que requieran grandes espacios para su desarrollo y que sean compatibles con el uso del suelo.

### **Artículo 67— Usos permitidos**

Los USOS permitidos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZAG son los siguientes, conforme a la lista establecida en el artículo 46 del presente Reglamento. Para el caso de las tiendas establecidas en el uso 74, se permitirán en viviendas como uso mixto solo las siguientes: cerrajería, ropa, cosméticos, perfumería, relojería, joyería, bazar, juguetes, fotocopias, floristería y plantas. Asimismo será permitido como uso mixto Comercial-Residencial, todas las actividades profesionales del uso 58:

- a) **Usos permitidos:** 1, 3, 5,6, 14, 16, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 30,32, 33, 36. 40, 41, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52,56, 58, 59, 61, 63, 64, 65, 66, 72, 75, 76, 77, 78,81, 84, 85, 87, 88.

### **Artículo 68— Regulaciones urbanas**

Los usos permitidos establecidos para la ZAG, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DCU, vía acuerdo municipal, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en otras leyes y reglamentos vigentes. Las normas se aplican para dos tipos dentro de la Zona Agropecuaria:

La ZAG se divide en dos categorías: **la Zona Agropecuaria Regular (ZAGR)**, destinada a los propósitos originales establecidos en el Plan GAM 2013-2030, donde prevalece el uso agropecuario pero se permite actividades de otra índole

en lotes mayores a los 10.000 m<sup>2</sup> y la **Zona Agropecuaria Especial (ZAGE)**, prevista como una alternativa para el desarrollo residencial futuro para proyectos en muy baja cobertura y media densidad, para las cuales se establecen normativas diferentes en función de su ubicación, topografía, paisaje y otras variables ambientales. Para cualquiera de las dos categorías, la autorización para el desarrollo de los proyectos queda sujeta a la autorización por parte del MAG para el cambio de uso agrícola cuando así se requiera. La normativa para cada una de ellas es la siguiente:

**CUADRO 9: REGULACIONES URBANAS ZONA ZAGR**

VARIABLE	USOS		
	RESIDENCIAL	COMERCIAL	SERVICIOS
Superficie mínima de lote en (m <sup>2</sup> )	7000	10000	10000
Frente mínimo de lote (m)	50	75	50
Retiro frontal mínimo (m)	10	10	10
Retiro lateral mínimo (m)	5	5	5
Retiro posterior mínimo (m)	10	10	10
Altura máxima (pisos)	3	5	5
Cobertura máxima (%)	20	20	20
Densidad máxima (%)	2 viviendas/ha	-	-

**CUADRO 10: REGULACIONES URBANAS ZONA ZAGE**

VARIABLE	USOS		
	RESIDENCIAL	COMERCIAL	SERVICIOS
Superficie mínima de lote en (m <sup>2</sup> )	20.000	10000	10000
Frente mínimo de lote (m)	100	75	50
Retiro frontal mínimo (m)	10	10	10
Retiro lateral mínimo (m)	10	5	5
Retiro posterior mínimo (m)	10	10	10
Altura máxima (pisos)	4	5	5
Cobertura máxima (%)	60	40	40
Densidad máxima (%)	80 viviendas/ha	-	-
Área mínima del departamento	100 m <sup>2</sup>		

**Artículo 69: lotes consolidados con frente a calle pública**

En el caso de lotes consolidados (ubicados en su totalidad en la ZAG), con frente a calle pública (existentes de previo a la aprobación del plan regulador), con medidas menores al lote mínimo, para efectos de segregación mediante

servidumbre rural se aplicará la siguiente normativa en función del tamaño del lote, para segregaciones exclusivas de uso residencial:

### CUADRO 11: REGULACIONES URBANAS ZONA ZAG USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

VARIABLE	TAMAÑO DEL LOTE		
	1.000-2.999 m <sup>2</sup>	3.000-4.999 m <sup>2</sup>	5.000- 6.999m <sup>2</sup>
Superficie mínima de lote en (m <sup>2</sup> )	500	1000	2000
Frente mínimo de lote (m)	15	20	30
Retiro frontal mínimo (m)	5	10	10
Retiro lateral mínimo (m)	3	4	5
Retiro posterior mínimo (m)	3	5	8
Altura máxima (pisos)	3	3	3
Cobertura máxima (%)	40	25	15
Densidad máxima (%)	6 viviendas/ha	5 viviendas/ha	4 viviendas/ha

En todos los casos de lotes originados mediante segregación con base en el artículo 66, la DCU indicara en el plano catastrado al momento de visarlo para su segregación, la siguiente nota: **“este predio se origina como producto de una segregación de lote consolidado mediante la aplicación del artículo 66 del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador y por lo tanto, la normativa urbana que se debe aplicar (frente, área, retiros, altura, etc), corresponde a las normas de la columna del cuadro 10 que permitió dar origen a la segregación, independientemente del área resultante”**.

### CAPÍTULO XIV: ZONA DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA (ZPA)

#### Artículo 70—Definición.

- a. La ZPA comprende espacios con bosques en el cantón y las áreas de protección que por ley se ubican alrededor de los ríos, quebradas, manantiales pozos. El propósito es cautelar y ordenar la explotación de estos recursos en el territorio cantonal y fomentar el cumplimiento de las leyes que protegen tanto el recurso forestal así como las zonas en las cuales este se ubique, sea de forma real o potencial, con el fin de establecer una reserva de agua para el futuro de la comunidad.
- b. En el caso del sector urbano del Rio Tibás, se propone la creación de un parque lineal a lo largo de la zona de protección, mediante la compra de los terrenos o los acuerdos con propietarios y se extiende en forma paralela a las márgenes del río Tibás desde el límite con el cantón de San Rafael, al norte de la ciudad de San Isidro, hasta el límite con el Cantón de Santo Domingo, conformando así un Parque Lineal Recreativo. Incluye además otros terrenos que permiten la integración del parque con las vías públicas.

Este parque lineal tendrá como propósito la creación de un hito urbano dentro de la ciudad de San Isidro y zonas adyacentes, destinado al uso recreativo, ambiental y cultural de la ciudadanía del cantón y la población en general. Asimismo, integrar, dentro de un marco de renovación urbana sostenible y ecológicamente responsable el río a la ciudad, promoviendo así el espíritu conservacionista y de protección de la rica biodiversidad del Cantón, como el legado más importante que se le puede dejar a las generaciones futuras. Para efectos del cumplimiento de este proyecto la Municipalidad tendrá derecho de prioridad para adquirir terrenos o inmuebles, siempre y cuando se declare de previo el bien de utilidad o interés público. Podrá igualmente intercambiar, reubicar, desplazar, expropiar y/o ceder los terrenos que se consideren necesarios para realizar el proyecto; para tal efecto presupuestará el dinero necesario, podrá así mismo buscar ayudas internas y externas a través de convenios, donaciones u otros medios para la realización del proyecto.

### **Artículo 71— Usos permitidos**

- a. En la zona de Protección de Cuerpos de Agua, no se permitirá usos establecidos en el artículo 47 del presente Reglamento que requieran construcción de instalaciones, solo aquellas actividades que no requieran construcciones permanentes, tales como; mariposario, ranario, senderos, reforestación de especies nativas, áreas para descansar, rotulación de especies forestales, plataformas móviles para yoga, lectura o campamento temporal y otras actividades previa calificación de la DCU.
- b. En el caso del sector del parque lineal urbano Rio Tibás, los usos permitidos son: 32.36 (excepto albergues) 52 y 64.
- c. Adicionalmente se cumplirán las siguientes normas:
  1. No será permitido verter a lo largo del parque ningún tipo de aguas negras o servidas provenientes de instalaciones colindantes. Se exigirá drenajes o sistemas de tratamiento para todo tipo de aguas de desecho en el caso de que no exista alcantarillado sanitario.
  2. No se permitirán frente al parque tapias o muros, solo se aceptarán divisiones abiertas tipo mallas, rejas y/o divisiones naturales (cercas vivas).
  3. No se aceptarán accesos viales a lo largo del parque, solo espacios peatonales. Será excepción a la regla los accesos viales con fines de mantenimiento y la seguridad de los usuarios del parque, concretamente el acceso para vehículos ambulancia, de bomberos, de policía y/o servicios municipales.
  4. En los lotes colindantes no se permitirán establecimientos peligrosos, insalubres e incómodos. Ningún uso permitido podrá ser fuente de contaminación o inseguridad para los fines del parque.
  5. No se permitirán construcciones en los terrenos colindantes al parque que presenten riesgos de erosión o deslizamiento, sean éstos por las características del río, del suelo, la topografía o de estas combinadas.

6. En las parcelas colindantes con el parque, se podrán desarrollar los usos comerciales permitidos para cada una de las zonas donde se ubiquen las parcelas y se permitirá el acceso de usuarios desde el parque

## **CAPÍTULO XV: ZONA DE PROTECCION (PARQUE NACIONAL BRAULIO CARRILLO) (ZPPNBC)**

### **Artículo 72—Definición**

La ZPN comprende los terrenos que en el Cantón forman parte del Parque Nacional Braulio Carrillo. Por su carácter de propiedad estatal, el plan regulador no se aplica a esta zona, ya que la Ley de Planificación Urbana tiene aplicación sobre las propiedades privadas.

### **Artículo 73— Usos permitidos**

**Usos permitidos:** solo se permiten los usos establecidos en el Plan de Manejo del mismo.

## **CAPÍTULO XVI: ZONA DE AMORTIGUAMIENTO (ZAM)**

### **Artículo 74— Definición**

La ZAPN comprende una franja de 400 metros paralela al límite del Parque Nacional Braulio Carrillo dentro de los límites del cantón San Isidro, específicamente en los sectores norte de los distritos de Concepción y San José. El propósito de la ZAPN es el de prevenir, contener y/o mitigar el impacto directo e indirecto del desarrollo de actividades humanas sobre los límites del Parque Nacional, por medio de un espacio de borde.

### **Artículo 75— Usos permitidos**

Los USOS genéricos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZAZP son los siguientes, conforme a la lista establecida en el artículo 44 del presente Reglamento:

a) **Usos permitidos:** 26, 32, 36, 50, 52, 64, 65, 75, 85,87, 88.

### **Artículo 76—Regulaciones urbanas**

Los usos permitidos para la ZAPN, deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos, sin detrimento de lo que establezcan otras leyes y reglamentos vigentes y vinculantes que no se le opongan.

## CUADRO 12: REGULACIONES URBANAS ZONA ZAM

VARIABLE	REQUISITOS
Superficie mínima de lote en (m <sup>2</sup> )	20000
Frente mínimo de lote (m)	75
Retito frontal mínimo (m)	20
Retiro lateral mínimo (m)	10
Retiro posterior mínimo	10
Altura máxima (m)	5
Cobertura máxima (%)	10
Densidad máxima (%)	1 vivienda/ha

## CAPÍTULO XVII: ZONA AGROTURÍSTICA (ZAT)

### Artículo 77—Definición

Esta zona ha sido establecida para fomentar un ordenamiento mixto del territorio; consolidar el desarrollo territorial en quintas de bajas densidades y lotes grandes que sirvan de amortiguamiento a los terrenos más frágiles del sector norte del cantón de San Isidro de Heredia; asimismo, para aprovechar las ventajas competitivas que presenta en términos de accesibilidad y paisajes el Cantón de San Isidro de Heredia; fomentar la concentración de las actividades turísticas y recreativas; y aprovechar el atractivo que la zona puede representar, en combinación con el Parque Nacional Braulio Carrillo para el turismo de bajo impacto, basado en la sustentabilidad y el potencial ecoturístico y agro ecoturístico.

### Artículo 78—Usos permitidos

Los USOS genéricos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZAT son los siguientes, conforme a la lista establecida en el artículo 44 del presente Reglamento:

- a) **Usos permitidos:** 1,6, 12, 16, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 32, 36, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 50, 52,56, 58,59, 61, 63, 64, 65, 72, 74, 75, 79, 81, 84, 85, 87, 88.

### Artículo 79— Regulaciones urbanas

Los usos permitidos establecidos para la Zona Agroturística, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DCU, vía acuerdo municipal, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en otras leyes y reglamentos vigentes.

**CUADRO 13: REGULACIONES URBANAS ZONA ZAT**

VARIABLE	CATEGORIAS					
	AGR	ECS	VIV	COM	OSP	TUR
Superficie mínima de lote en (m <sup>2</sup> )	20.000	10.000	7.000	5.000	2.000	1.000
Frente mínimo de lote (m)	80	40	50	40	25	20
Retito frontal mínimo (m)	20	10	10	10	5	5
Retiro lateral mínimo (m)	10	10	10	10	5	5
Retiro posterior mínimo	10	10	5	10	5	5
Altura máxima (pisos)	2	2	2	2	2	3
Cobertura máxima (%)	10	20	20	20	25	30
Densidad máxima (%)	---	---	1 vivienda/ hec	---	---	---
AGR: Agricultura	ECS: Educación, Cultura y Salud		VIV: Vivienda Unifamiliar			
COM: Comercio	OSP: Oficinas y Servicios Públicos y privados		TUR: Turismo			

**Artículo 80: lotes consolidados con frente a calle pública**

En el caso de lotes consolidados (ubicados en su totalidad en la ZAT), con frente a calle pública (existentes de previo a la aprobación del plan regulador), con medidas menores al lote mínimo, para efectos de segregación mediante servidumbre rural se aplicara la siguiente normativa en función del tamaño del lote, para segregaciones exclusivas de uso residencial:

**CUADRO 14: REGULACIONES URBANAS ZONA ZAT**

VARIABLE	Menor de 1000 m <sup>2</sup>	TAMAÑO DEL LOTE		
		1.000-2.999 m <sup>2</sup>	3.000-4.999 m <sup>2</sup>	5.000-6.999m <sup>2</sup>
Superficie mínima de lote en (m <sup>2</sup> )	1000	500	1000	2000
Frente mínimo de lote (m)	-	15	20	30
Retiro frontal mínimo (m)	3	5	10	10
Retiro lateral mínimo (m)	0	3	4	5
Retiro posterior mínimo (m)	3	3	5	8
Altura máxima (pisos)	3	3	3	3
Cobertura máxima (%)	60	40	25	15

Densidad máxima (%)	3	6 viviendas/ha	4 viviendas/ha	2 viviendas/ha
---------------------	---	-------------------	-------------------	-------------------

En todos los casos de lotes originados mediante segregación con base en el artículo 77, la DCU indicara en el plano catastrado al momento de visarlo para su segregación, la siguiente nota: **“este predio se origina como producto de una segregación de lote consolidado mediante la aplicación del artículo 77 del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador y por lo tanto, la normativa urbana que se debe aplicar (frente, área, retiros, altura, etc), corresponde a las normas de la columna del cuadro 13 que permitió dar origen a la segregación, independientemente del área resultante”**.

## **CAPÍTULO XVIII: ZONA COMERCIAL- INDUSTRIAL -SERVICIOS (ZCIS)**

### **Artículo 81—Definición**

La ZCI, se localiza en los terrenos que colindan con la Carretera Braulio Carrillo Colina, en una franja de 100 metros a ambos lados del derecho de vía. El propósito de la ZICS es proveer al Cantón de San Isidro de un espacio concentrado para el desarrollo de actividades industriales, comerciales y de servicios de mayor escala, permitiendo la creación de empleos para el cantón de San Isidro; asimismo, crear espacios de amortiguamiento para los usos industriales, en aras de un desarrollo humano y natural sustentable. Para el caso de lotes consolidados, se permite el uso residencial con requisitos técnicos que permitan aislar el ruido de los vehículos que transitan por la Ruta 32.

### **Artículo 82—Usos permitidos**

Los USOS genéricos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZICS son los siguientes, conforme a la lista establecida en el artículo 47 del presente Reglamento:

- a) **Usos permitidos:** 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 11, 12, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22,23, 24, 25, 26, 28, 29, 31,32, 33, 34, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87.

### **Artículo 83— Regulaciones urbanas**

Los usos permitidos establecidos para la ZCIS, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DCU, vía acuerdo municipal, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en otras leyes y reglamentos vigentes. El uso residencial solo se permitirá en lotes consolidados (existentes de previo a la aprobación del plan regulador).

Para el caso de nuevas viviendas en lotes consolidados a ambos lados de la Ruta 32 carretera Braulio Carrillo, se exigirá que la construcción incluya materiales y sistemas para evitar el efecto del ruido sobre los habitantes: doble puerta de ingreso, ventanas selladas, vidrios anti ruido, paredes, techos y cielo rasos de materiales que eviten el paso del ruido, paneles aislantes, paneles absorbentes, falsos techos, rellenos de viguetas y otros.

#### **CUADRO 15: REGULACIONES URBANAS ZONA ZCIS**

<b>VARIABLE</b>	<b>USOS</b>		
	<b>COMERCIO Y SERVICIOS</b>	<b>INDUSTRIAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
Superficie mínima de lote en (m <sup>2</sup> )	2.000	10.000	300
Frente mínimo de lote (m)	20	75	10
Retiro frontal mínimo (m)	6	25	3
Retiro lateral mínimo (m)	5	5	2
Retiro posterior mínimo	5	10	3
Altura máxima (m)	12	12	8
Cobertura máxima (%)	50	50	60
Densidad máxima			30 viviendas/ ha

### **CAPÍTULO XIX: ZONA PARQUE CIENTIFICO Y TECNOLOGICO INDUSTRIAL (ZPCTI)**

#### **Artículo 84—Definición**

La zona Parque Científico y Tecnológico Industrial tiene como propósito establecer industrias, dedicadas a actividades de tecnologías limpias de alto valor agregado. Estos parques se dedicaran a la creación y desarrollo de proyectos de base científica y tecnológica en áreas tan diversas como la digital, biotecnológica, farmacológica, agronómica o de ciencia de materiales Los Parques Tecnológicos son espacios industriales especializados en innovación y propician la integración de la ciencia, la tecnología y la industria de muy bajo impacto ambiental. En general, son espacios de calidad urbanística y arquitectónica. La densidad de edificación suele ser pequeña, disponen de buenas infraestructuras y proporcionan servicios variados a los trabajadores y las industrias que se localizan en ellos.

#### **Artículo 85 —Usos permitidos**

Los USOS genéricos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZPCTI son los siguientes, conforme a la lista establecida en el artículo 47 del presente Reglamento:

**Usos permitidos:**

1,3,7,8,9,10,11,14,17,20,23,26,32,40,43,44,45,47,50,53,56,58,73,79.

**Artículo 86— Regulaciones urbanas**

Los usos permitidos establecidos para la ZPCTI, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DCU, vía acuerdo municipal, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en otras leyes y reglamentos vigentes relacionados con el uso industrial

**CUADRO 16: REGULACIONES URBANAS ZONA ZPCIT**

<b>VARIABLE</b>	<b>COMERCIO Y SERVICIOS</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
Superficie mínima de lote en (m <sup>2</sup> )	3.000 m <sup>2</sup> .	30.000 m <sup>2</sup> .
Frente mínimo de lote (m)	30 metros.	50 ms
Retiro frontal mínimo (m)	5 metros.	10 ms
Retiro lateral mínimo (m)	5 metros.	10 ms
Retiro posterior mínimo	5 metros	10ms
Altura máxima (m)	5 pisos	5 pisos
Cobertura máxima (%)	60 %.	50%

**CAPÍTULO XX: ZONA DE VIALIDAD EXISTENTE Y PROPUESTA (ZVEP)**

**Artículo 87—Definición**

La Zona Vial comprende todos los caminos, calles y carreteras de carácter público, local, regional o nacional, existentes o propuestas, que se encuentran en el Cantón de San Isidro de Heredia y se identifica en el mapa de zonificación con las siglas ZVI.

**Artículo 88—Reglamento de vialidad**

Se busca por medio de la Zona Vial garantizar que se respeten los espacios para el tránsito de personas y vehículos. En lo particular se norma esta condición en el Reglamento de Vialidad que será promulgado por la Municipalidad de San Isidro de Heredia, como parte integral del Plan Regulador.

**CAPÍTULO XXI: SANCIONES Y RECURSOS**

## **Artículo 89— Infracciones al Reglamento de Zonificación**

En caso de infracciones al presente Reglamento dará lugar a la Municipalidad para la aplicación de las siguientes medidas administrativas:

- a) **Clausura del local:** Procederá cuando se instalen, realicen o desarrollen actividades en edificios o construcciones ya existentes que impliquen un uso que no concuerde con la zonificación indicada.
- b) **Suspensión de obra:** Procederá con toda obra que se ejecute en contravención de la zonificación establecida o por incumplimiento de los requisitos de orden técnico y administrativos exigidos para la misma, pudiendo disponer para estos efectos del auxilio de la fuerza pública. La misma se mantendrá en todos sus efectos hasta tanto el infractor no se ajuste o cumpla las previsiones normativas comprendidas en el presente Reglamento o las disposiciones aplicables al caso concreto.
- c) **Suspensión de las actividades y/o cierre:** En caso de riesgo inminente a la seguridad de las personas y bienes, por la naturaleza o estado de la construcción, remodelación u otro de edificaciones, podrá la municipalidad, previa valoración de dicha circunstancia, ordenar la demolición o destrucción de la obra por cuenta y cargo del infractor. En caso de recurrencia, la Municipalidad podrá realizar dicha acción con personal municipal y proceder ejecutoriamente al cobro de los costos o gastos incurridos.

## **Artículo 90—Denuncia ante instancias.**

Cuando proceda por haberse violado normas en torno a seguridad, riesgo, peligrosidad, contaminación u otros, la Municipalidad interpondrá las acciones correspondientes ante las instancias oficiales competentes a los efectos de que aquellas tomen las medidas legales pertinentes.

## **Artículo 91—Régimen de responsabilidad común.**

La aplicación de las anteriores medidas administrativas no excluyen las responsabilidades personales de orden civil y penal que pudiera generarse en contra del infractor. Serán acreedores a dichas sanciones tanto los infractores como los funcionarios municipales que toleren o permitan por acción u omisión la violación a las disposiciones del presente Reglamento.

## **Artículo 92—Del administrado**

Toda contravención al Plan Regulador y sus reglamentos que sea cometida por el profesional responsable de un proyecto, el propietario del proyecto, por el constructor o contratista, sus representantes legales, cuando se trate de una sociedad, o por cualquier administrado en general, será sancionada de la siguiente forma:

- a) La suspensión por parte de la DCU de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.
- b) La clausura del local, por parte de la Municipalidad, cuando se trate de la instalación de actividades en edificios ya existentes que implican un uso que no concuerda con la zonificación indicada, ya sea un uso no permitido o un uso no conforme, sin perjuicio de responsabilidad penal en que incurra.

Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas en las leyes vinculantes vigentes y/o cualquier otra disposición Legal o Reglamentaria conexas, dictada por la Municipalidad, el Poder Ejecutivo, Legislativo o Dependencia Estatal y las establecidas en el Reglamento de Construcción Municipal.

#### **Artículo 93— De los funcionarios**

El funcionario o empleado de la Municipalidad de San Isidro que otorgue permisos, patentes, licencias y/o certificados contra las disposiciones de este Reglamento; que impida o haga nula la orden de suspensión o clausura de un local, será sometido al proceso sancionatorio establecido en el Capítulo XII del Código Municipal, aplicando las penas correspondientes a una falta grave. Si el funcionario es de elección popular, procederá a la pérdida de su credencial, a juicio del Tribunal Supremo de Elecciones, previa información que éste dispondrá levantar.

#### **Artículo 94— De la obra o construcción**

Se suspenderá la obra que no cuente en el sitio con el permiso de construcción municipal; un juego completo de planos aprobados; original del formulario de permiso de construcción con los sellos y firmas registradas; bitácora de la obra; bitácora ambiental; la hoja de visitas del inspector municipal; y otros documentos que pueda establecer la Municipalidad para cada caso particular. Se suspenderá toda obra que en el transcurso de la ejecución que deje escombros en la vía pública u obstruya el libre tránsito por la vía pública, sin tener la autorización de la DCU.

#### **Artículo 95— De las denuncias**

El funcionario Municipal que atendiendo la denuncia de un particular o de cualquier dependencia pública, visite una instalación para efectos de realizar la correspondiente inspección, deberá rendir un informe y presentarlo a la DCU la cual tomará la acción correspondiente. Si el funcionario elabora un informe que no se ajusta a la realidad, se le aplicarán las mismas sanciones establecidas en el artículo 40 del presente Reglamento.

### **Artículo 96— De las multas**

Cuando la DCU constate la construcción ilegal de edificaciones en usos no conformes o no permitidos, o bien construcciones dentro de los retiros establecidos por el Plan Regulador y que no hayan sido autorizados por la DCU, se procederá a la demolición de las edificaciones u obras, corriendo los costos de demolición por parte del infractor, sin ninguna responsabilidad por parte de la Municipalidad. Cuando se trate de construcciones en usos permitidos sin el debido permiso Municipal, se aplicará al infractor una multa equivalente a dos veces el importe de los permisos de construcción.

### **Artículo 97 Cierres temporales y definitivos**

Cuando la DCU constate la operación ilegal de actividades en usos no conformes o no permitidos, se procederá al cierre definitivo del establecimiento. Cuando se trate de actividades dentro de usos permitidos que no cuenten con el permiso de funcionamiento, se procederá al cierre temporal del establecimiento, hasta que cumpla con el trámite respectivo (planos constructivos con visados del CFIA, ESPH, MS y en general los que defina la Municipalidad), pague los montos no cancelados durante el plazo de funcionamiento y cancele una multa equivalente a dos veces el importe anual de la patente.

### **Artículo 98— Recursos**

Toda resolución administrativa firme que dicte la Municipalidad por medio de las correspondientes dependencias, en lo relativo a permisos de demolición, construcción, ampliación o remodelación, así como en lo pertinente a la expedición de licencias de funcionamiento y certificados de usos del suelo, tendrán los recursos que regula el Código Municipal vigente, los cuales deberán ser interpuestos con las formalidades, plazos y en las Dependencias que señala el mismo Código. Toda la comunidad colectiva o individualmente queda legitimada para plantear la denuncia ante la instancia correspondiente, según lo determinen las leyes o reglamentos vigentes, cuando la actividad desempeñada en un establecimiento o local no pueda ser efectuada sin causar molestias al vecindario, en violación a las normas del presente Reglamento.

## **CAPÍTULO XXII: TRANSITORIOS**

### **Artículo 99—Transitorio I.**

Los anteproyectos que a la fecha de entrada en vigencia del Plan Regulador cuenten con el visto bueno de la DCU así como los certificados de usos del suelo y los permisos de construcción, cuando no haya iniciado la construcción en los seis meses posteriores a la entrada en vigencia del Plan Regulador,

quedarán sin efecto, debiendo el interesado tramitarlos nuevamente ante la Municipalidad, sin perjuicio de las nuevas disposiciones que con el plan regulador puedan afectar al predio o al proyecto.

Los certificados de uso del suelo otorgados con base en el plan regulador anterior, tendrán una vigencia de 2 años contados a partir de la entrada en vigencia del presente plan regulador. Con este certificado los propietarios podrán gestionar los permisos correspondientes antes las instituciones competentes.

#### **Artículo 100—Transitorio II.**

La JUPLACA deberá ser conformada por la municipalidad dentro del plazo de seis meses calendario a partir de la aprobación y publicación del Plan Regulador, deberá publicitarse la misma a efectos de abrir los canales de participación ciudadana que el caso requiere.

#### **Artículo 101—Transitorio III.**

En un plazo de un año calendario, contado a partir de la fecha de publicación en la Gaceta del presente Reglamento de Zonificación, la Municipalidad a través de la DCU, obtendrá de la Dirección de Aguas del MINAE, certificación oficial de la permanencia o temporalidad de cada una de las nacientes identificadas en el mapa de zonificación del plan regulador. En caso de que alguna naciente no sea de carácter permanente, no requiere la protección establecida en el artículo 33 inciso a) de la Ley Forestal y los terrenos dentro de estas áreas marcadas como protección, automáticamente asumirán el uso de la zona circundante a partir de un acuerdo del Concejo Municipal adoptando las áreas de protección oficiales establecidas por MINAE.

#### **Artículo 102—Vigencia.**

El presente Reglamento y sus mapas de zonificación, tendrán vigencia a partir de su aprobación y publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.

