

CAPITULO VIII

REGLAMENTO

AUTORES
Ecoplan Ltda.

FECHA DE ELABORACIÓN
05 de Marzo de 2007

INDICE GENERAL

REFORMA AL PLAN REGULADOR DEL CANTON DE SANTA ANA.....	5
INTRODUCCIÓN GENERAL	5
MARCO REGLAMENTARIO	8
SECCION PRIMERA.....	8
REGLAMENTO DE DISPOSICIONES GENERALES	8
TITULO I.....	8
GENERALIDADES DEL PLAN REGULADOR DE SANTA ANA.....	8
CAPITULO I	8
Aspectos generales.....	8
TITULO II.....	11
PROCEDIMIENTOS.....	11
CAPITULO I	12
Modificación y Actualización del Plan Regulador	12
CAPITULO II	15
Visados Municipales.....	15
CAPITULO II	18
Certificado Uso del Suelo, alineamientos y normas generales de edificación.....	18
CAPITULO III	20
Permisos de Construcción.....	20
CAPITULO IV	27
Proyectos de Urbanización y fraccionamientos.....	27
CAPITULO V	31
Patentes	31
TITULO III.....	32
RESPONSABILIDADES Y SANCIONES	32
TITULO IV	37
INCENTIVOS	37
SECCION SEGUNDA	40
REGLAMENTO DE ZONIFICACION.....	40
TITULO I.....	40
USO DE LA TIERRA DEL CANTÓN DE SANTA ANA.....	40
CAPITULO I.....	41
Clasificación funcional de los usos de la tierra	41
CAPITULO II.....	44
Zonas del plan regulador	44
CAPITULO III.....	71
Listado de los usos	71

TITULO II.....	94
PROYECTOS ESPECIALES.....	94
CAPITULO I.....	94
RENOVACIÓN URBANA.....	94
CAPITULO II.....	97
PROYECTOS DE INTERES SOCIAL Y DE INTERES COMUNAL.....	97
CAPITULO III.....	97
DISPOSICIONES ESPECIALES.....	97
SECCION TERCERA.....	101
REGLAMENTO DE ESPACIOS PUBLICOS.....	101
VIALIDAD Y TRANSPORTE.....	101
TITULO I.....	101
IMPORTANCIA DEL TRANSPORTE.....	101
CAPITULO I.....	101
Generalidades.....	101
TITULO II.....	105
RED VIAL Y FLUJO DE TRANSPORTE.....	105
CAPITULO I.....	105
Calles y carreteras.....	105
CAPITULO II.....	105
Vías Primarias.....	105
CAPITULO III.....	106
Vías secundarias.....	106
CAPITULO IV.....	108
Vías Terciarias.....	108
CAPITULO V.....	109
Vías locales.....	109
TITULO III.....	110
TRANSPORTE PUBLICO.....	110
CAPITULO I.....	111
Terminales de transorte público.....	111
CAPITULO II.....	116
Bahías.....	116
CAPITULO III.....	118
Paradas de autobuses.....	118
TITULO IV.....	119
ESTACIONAMIENTOS Y RESTRICCIONES DE PARQUEO.....	119
CAPITULO I.....	121
Estacionamientos para vehículos livianos.....	121

CAPITULO II.....	125
Estacionamientos para autobuses, transporte público y vehículos pesados ...	125
TITULO V	128
VIAS PEATONALES	128
CAPITULO I.....	128
Infraestructura peatonal	128
CAPITULO II.....	128
Sendros peatonales	128
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	129
GLOSARIO DE ABREVIATURAS	131
GLOSARIO DE TERMINOS.....	131

MUNICIPALIDAD DE SANTA ANA

REFORMA INTEGRAL AL PLAN REGULADOR VIGENTE DEL

CANTON DE SANTA ANA

INTRODUCCIÓN GENERAL

La Municipalidad de Santa Ana, como resultado de diversas gestiones para lograr que el cantón cuente con un instrumento de planificación urbana acorde con las necesidades actuales y futuras inmediatas, gestionó ante el Fondo de Preinversión del Ministerio de Planificación y Política Económica el financiamiento para hacer una reforma integral a su plan regulador. Mediante concurso público basado en todos los extremos del marco jurídico de contratación administrativa y con el aval de la Contraloría General de la República, el ayuntamiento contrató a una Asociación de Firms Consultoras para que realizara los estudios pertinentes y presentara en un plazo determinado, un proyecto que le permitiera a la Municipalidad contar con una propuesta de Reforma Integral al Plan Regulador Vigente.

Con base en los términos de referencia del cartel de contratación, la oferta técnica y las diferentes indicaciones de la Comisión Municipal nombrada para atender este proyecto, se llevaron a cabo distintos trabajos de investigación, procesamiento de datos y análisis para conformar distintos diagnósticos y proyecciones que guiarán el diseño de la mencionada propuesta.

Para clarificar sobre lo que incluye la propuesta en sí, es necesario indicar que al tratarse de un plan regulador, el producto final consiste en un documento escrito en el que se detalla el marco reglamentario que seguirán la Municipalidad y los administrados para el desarrollo de las distintas actividades sobre el territorio. Parte integral del marco regulatorio, es un conjunto de tres mapas en los que se indican la vialidad propuesta, los usos de la tierra y las restricciones que pesan sobre ese uso.

Tal y como ha sido decidido por el Concejo Municipal, la presente propuesta ha de someterse a conocimiento de la comunidad con el propósito de conocer las distintas opiniones al respecto. Superadas las fases de comunicación y ajustes correspondiente, la Municipalidad someterá el proyecto a conocimiento de las demás instancias que el marco jurídico costarricense ha establecido, de modo que la Reforma al Plan Regulador vigente cumpla con todos los requisitos y pueda, previa celebración de la audiencia pública que la Ley de Planificación Urbana obliga, proceda el Concejo Municipal a su aprobación y posterior publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

Lo que a continuación se muestra, ha resultado de un ejercicio compuesto por tres fases:

- elaboración de una primera propuesta reglamentaria y de zonificación elaborada por la Asociación de Firmas y su entrega y presentación a la Municipalidad;
- proceso de evaluación de la propuesta preliminar y solicitud de correcciones y cambios por parte de la Municipalidad y
- sesiones de trabajo entre los consultores y la Municipalidad para lograr consensos en cuanto a la propuesta a someter a conocimiento de la comunidad.

El presente documento, que denominamos REGLAMENTO , contiene todas aquellas disposiciones normativas necesarias para lograr el control urbano y la promoción del desarrollo cantonal basados en el principio constitucional del bien común, de la responsabilidad municipal de velar por el ordenamiento de su territorio y de la incorporación de una serie de normas existentes en el marco jurídico de Costa Rica, relacionadas con el uso de la tierra, la conservación del patrimonio natural y el bienestar general de los ciudadanos del cantón.

La composición de este documento, es como sigue:

SECCION PRIMERA: REGLAMENTO DE DISPOSICIONES GENERALES. Este reglamento presenta la información básica del proyecto, define procedimientos para la obtención de visados y permisos y regula la actividad desde el punto de vista procedimental. Además, hace referencia a otras Leyes y Reglamentos existentes, tanto nacionales como cantonales. La redacción y establecimiento de los procedimientos dentro del plan regulador, tiene como base fundamental, la orientación del usuario con respecto a los pasos que se deben seguir en aquellos casos específicos como son las solicitudes diversas de modificaciones, permisos, requisitos, cobros, plazos, entre otros, relacionados con el tema del desarrollo urbano.

SECCION SEGUNDA: REGLAMENTO DE ZONIFICACION. Este reglamento, tiene como objetivo regular el uso del territorio mediante la división territorial en zonas, sobre las cuales se definen las actividades permitidas, las que no son deseables o las que requieren de evaluaciones para su posible incorporación.

SECCION TERCERA: REGLAMENTO DE ESPACIO PUBLICOS, VIALIDAD Y TRANSPORTE: Finalmente, este reglamento tiene el objetivo de reglamentar el uso del espacio público, controlar y promover la vialidad y el desarrollo del transporte público en el cantón.

El reglamento y el mapa de zonificación son la culminación de un trabajo más amplio, por lo que su comprensión requiere del estudio del material que sirvió de base. Como corresponde en una propuesta, invitamos a los(as) lectores(as) a hacer una lectura crítica de todos los documentos, de modo que se intente conocer mejor este instrumento de control y desarrollo primordial de la planificación urbana de Santa Ana.

Los textos de las siguientes páginas, son los que se acostumbra publicar en el Diario Oficial.

MARCO REGLAMENTARIO

PLAN REGULADOR DE SANTA ANA

La Municipalidad del Cantón de Santa Ana, en adelante la Municipalidad, reconociendo la necesidad de reglamentar el uso de los terrenos y edificios en su jurisdicción, dicta el presente Plan Regulador de Santa Ana, en adelante Plan Regulador, para ser aplicado en todo el territorio del Cantón, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de Noviembre de 1969, Artículo 15 y en acatamiento a lo establecido en el artículo 169 de la Constitución Política.

Este plan regulador sustituye en todos sus extremos al Plan Regulador publicado en La Gaceta #174 del 19 de Abril de 1991. Complementan a este Reglamento, un Mapa de Zonificación, un Mapa de Vialidad y el Mapa de Restricciones.

SECCION PRIMERA

REGLAMENTO DE DISPOSICIONES GENERALES

TITULO I

GENERALIDADES DEL PLAN REGULADOR DE SANTA ANA

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

Artículo 1. Definición y contenido: El presente Plan Regulador de Santa Ana, Provincia de San José y que en adelante se denominará como Plan Regulador, es el conjunto de normas urbanísticas de aplicación y acatamiento obligatorio tanto para la administración como para los administrados. En él están contenidas todas las disposiciones atinentes a la regulación de la actividad urbanística del Cantón de Santa Ana, referentes a la red de vías públicas, organización del tránsito, edificabilidad,

zonificación o clasificación del uso del suelo, regulación de zonas y espacios públicos, operación en uso del suelo (regulación de actividades), control de calidad ambiental, paisaje y ornato urbano.

Artículo 2. El Objetivo General del Plan: El Plan Regulador de Santa Ana, compuesto por un marco reglamentario y sus mapas correspondientes, es un instrumento municipal y comunal para el desarrollo y control dentro de su territorio, que tiene como objetivo general impulsar un crecimiento urbano y rural acorde con las potencialidades humanas y físicas del cantón, en armonía con la naturaleza. Por medio de un concepto de desarrollo espacial, social y económicamente justo, que respeta los rasgos culturales y las tradiciones de la ciudad, de los demás centros urbanos y del entorno. Este proyecto de ordenamiento territorial procura el mejoramiento integral y de la calidad de vida de sus habitantes, utilizando criterios de funcionalidad y flexibilidad, preservando para el futuro, los recursos naturales disponibles y promoviendo la regeneración ambiental.

Artículo 3. Objetivos específicos del Plan: Este proyecto enmarca una serie de objetivos específicos.

- Identificar los conflictos, potencialidades y necesidades presentes en el cantón mediante un proceso participativo; además, localizar y delimitar los usos predominantes de la tierra del cantón en función de sus requerimientos futuros, con el propósito de ordenar estos usos y preservarlos de la proximidad de otros usos prediales molestos, no permitidos o no compatibles mediante una zonificación y un reglamento bajo el concepto de desarrollo sostenible, vinculado con su realidad regional.
- Delimitar los usos de la tierra con el fin de orientar el desarrollo y crecimiento ordenado de las diferentes actividades que se realicen y se llevarán a cabo en los próximos quince años en la tierra urbanizada y urbanizable del cantón.

- Desestimular el crecimiento urbano en la porción de la tierra no urbanizable mediante regulaciones que fomenten las actividades productivas y la conservación de los recursos naturales en el territorio del cantón.
- Garantizar la coexistencia armoniosa de las actividades ubicadas en la zona urbana y prever su crecimiento futuro, con el propósito de minimizar los conflictos que puedan surgir entre ellas.
- Regular la intensidad con que las diferentes actividades se desarrollarán sobre la tierra urbanizada y urbanizable del área urbana de Santa Ana, de modo que se consiga conformidad con la infraestructura y servicios en cada una de las zonas, así como con el potencial y condiciones de cada una de éstas. También el equilibrio en el aprovechamiento de la tierra y de las actividades que se desarrollan, evitando la sobrecarga u ociosidad de ciertos sectores.
- Lograr un desarrollo integral de la ciudad que evite las especializaciones excesivas y vulnerables de ciertas áreas, la segregación, así como la desarticulación social y espacial de los diferentes sectores del área urbana.
- Lograr una distribución más equilibrada y ordenada de las actividades del territorio del área urbana de Santa Ana, a través de la delimitación y ubicación de los usos de la tierra, incorporando las variables de vocación de la tierra, potencialidad y riesgo ambiental.
- Dotar a la Municipalidad de los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial necesarios para prevenir el futuro crecimiento.
- Establecer una jerarquía urbana y vial que permita un desarrollo de concentración del entorno urbano, evitando el crecimiento lineal a través de la delimitación de los núcleos urbanos de la periferia de la ciudad, así como una red vial que clasifique las carreteras del área urbana, en rutas primarias, secundarias, terciarias y locales que incorporen a la ciudad con su entorno inmediato.

Artículo 4. Ámbito de Aplicación del Plan Regulador: Las disposiciones del Plan Regulador (PR) serán de aplicación y acatamiento obligatorio para todas las personas físicas y jurídicas, públicas y privadas, dentro del perímetro del Cantón de Santa Ana.

Supletoriamente en lo no regulado por los presentes reglamentos, se aplican las normas y reglamentos de rango nacional y regional.

Artículo 5. Administración y aplicación del Plan Regulador: El control general y el seguimiento y monitoreo del PR estará a cargo de la Dirección de Desarrollo y Control Urbano (DDCU) de la Municipalidad de Santa Ana y su aplicación atañe a todas las dependencias administrativas municipales relacionadas con la materia regulada por los presentes reglamentos.

TITULO II PROCEDIMIENTOS

Artículo 6. Registro de solicitudes: La Municipalidad y específicamente la DDCU, mantendrá una base de datos actualizada de las solicitudes y de las obras generadas en el cantón, manteniendo los siguientes datos:

- Tipo de Trámite.
- Número de Trámite.
- Nombre del(a) propietario(a).
- Nombre del(a) solicitante.
- Número de recibo de cancelación.
- Monto del impuesto de construcción cancelado y multa.
- Nombre del(a) Profesional Responsable.
- Número de folio real del inmueble y número de plano catastrado.
- Cualquier otro dato que sea necesario para efectos de bienes inmuebles y catastro.

CAPITULO I

MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR

Artículo 7. Modificaciones y actualización del Plan Regulador. Para la modificación, suspensión o derogación parcial o total del Plan Regulador, deberán seguirse las disposiciones y procedimientos establecidos en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

- a) Con fundamento en las evaluaciones que del mismo se haga, al menos cada cuatro años, se realizará una revisión y actualización del Plan Regulador, sus programas y proyectos. Este proceso estará a cargo de la DDCU, la participación de la Comisión Municipal Especial creada al efecto y con la más amplia participación ciudadana.
- b) Esta actualización tendrá que contar con el trámite de consulta pública que exige el Artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana (ver artículo anterior). Las propuestas de modificación al Plan Regulador tendrán por fundamento los estudios y análisis técnicos presentados por la DDCU de la Municipalidad, para lo cual podrán utilizarse estudios y la asesoría de otras instituciones, empresas especializadas y agencias de cooperación que se consideren relevantes, así como las disposiciones del Concejo Municipal y las organizaciones comunales cuya representación sea acreditada bajo un reglamento específico.
- c) Las modificaciones que se propongan, ya sea por la DDCU, la Comisión Especial o por otros interesados, sujetas éstas al marco jurídico vigente, deben basarse en criterios eminentemente técnicos y las disposiciones que contengan deben ser siempre de carácter general y no casuístico. Las disposiciones deben ser del conocimiento comunal, por los instrumentos que la DDCU utilizará oportunamente.

Artículo 8. Variación de los requisitos: La variación y reducción de los requisitos de los Reglamentos del Plan Regulador tales como, densidad, frente, retiros, alturas, áreas de lotes en no más del 15%, así como la extensión de la línea divisoria entre diferentes usos de no más de 5 metros, podrán hacerse vía Acuerdo Municipal previo dictamen y

estudio técnico de la DDCU. Los ajustes serán permitidos solamente cuando el caso en cuestión se encuentre en una o varias de las siguientes circunstancias:

- a) En lotes mayores a 2.500 metros cuadrados o proyectos de 2.500 metros cuadrados de construcción, donde se pretende dar la oportunidad a un proyecto de diseño más integral y que ofrezca más ventajas que las permitidas en este reglamento y/o reglamentos complementarios valorados por la DDCU. Las áreas bajo esta disposición podrán pertenecer a varios propietarios y no será necesaria la reunión de fincas para la aprobación del anteproyecto.
- b) Cuando existan características muy particulares del desarrollo de la zona o área objeto de control: topografía, geología, tenencia de la tierra, ubicación, tendencia de desarrollo y cambios de usos cercanos.
- c) Cuando el uso es comunitario y no contradice al Plan Regulador en su disposición de uso de la zona o el proyecto es de interés público.
- d) Cuando sean proyectos auspiciados por entidades públicas y privadas sin fines de lucro. Los proyectos de vivienda estatales o privados, proyectos de donación, beneficencia, catalogados de emergencia por catástrofe o interés nacional según Decreto Ejecutivo. Esto no exime el cumplimiento de los requisitos restantes.
- e) Cuando se proponga por parte de la Municipalidad o de otros(as) interesados(as) afectar este reglamento, siempre y cuando no implique cambios de fondo o técnicos, para eliminar o ampliar, hacer modificaciones o ajustes de requisitos de orden administrativo municipal, tales como la confección de formularios, cantidad de duplicados solicitados, tiempos o plazos de los procesos o que procuren incorporar alguna normativa que haya sido modificada por disposición oficial de los Poderes del Estado, no se requerirá consulta pública y podrán hacerse vía Acuerdo Municipal previo dictamen y estudio técnico de la DDCU.

Artículo 9. Variación en los requisitos de fraccionamientos: La variación y reducción de los requisitos de los Reglamentos del Plan Regulador para el fraccionamiento de lotes podrán hacerse vía Acuerdo Municipal previo dictamen y

estudio técnico de la DDCU. Los ajustes serán permitidos solamente cuando el caso en cuestión se encuentre en una o varias de las siguientes circunstancias:

- a) La aceptación de nuevos sistemas para el fraccionamiento y la urbanización de terrenos, no contemplados en este reglamento, podrá ser permitida, como experimental, cuando se estime aceptable la perspectiva de éxito a juicio conjunto del INVU y la Municipalidad, quien requerirá el respaldo técnico de la DDCU, tal y como lo dispone el Reglamento Nacional de Fraccionamiento y Urbanización.
- b) Por recomendación de la DDCU, la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo del INVU, en conjunto, podrán variar los requisitos ya mencionados hasta un 25% y desplazar hasta 50 metros la línea divisoria entre usos si el caso en estudio lo amerita.
- c) Se permitirá, previa autorización del Concejo Municipal con el apoyo técnico de la DDCU, la segregación por una vez de terrenos con áreas mínimas a las que establece el plan regulador, cuando el(la) propietario(a) cede en heredad a sus descendientes con el primer grado de consanguinidad, siempre y cuando el uso sea residencial y las dimensiones no sean menores a las establecidas en las zonas que permitan el uso habitacional y se cuente con accesos por calle pública. Este proceso será válido únicamente con la presentación de documentos legales certificados por el Registro Civil. Estas segregaciones no se autorizarán en zonas restringidas, en donde se ponga en riesgo la vida y bienes de los posibles beneficiarios.

Artículo 10. Variaciones por Proyectos Específicos Municipales. Las normas en proyectos específicos, elaborados por la DDCU, que detallan las normas del Plan Regulador sin contradecirlas, para ser aprobados por la Municipalidad, contarán previamente con el visto bueno de la Dirección de Urbanismo del INVU. Los proyectos específicos contarán con los reglamentos específicos para su control y regulación.

Artículo 11. Registro de las Modificaciones, ampliaciones y actualizaciones.

Todas las modificaciones autorizadas, las ampliaciones y actualizaciones del Plan Regulador y de este Reglamento, tienen que ser debidamente registradas y respaldadas con los documentos oficiales, en archivos dispuestos especialmente para estos efectos. Es responsabilidad ineludible de la DDCU, mantener actualizado el archivo gráfico y documental, a los diez días hábiles siguientes de los acuerdos oficiales.

CAPITULO II

VISADOS MUNICIPALES

Artículo 12. Definición: El Visado Municipal es el trámite mediante el cual, el municipio da el visto bueno al plano catastrado de una propiedad determinada, acredita el cumplimiento de los requisitos urbanísticos a fin de adquirir la condición jurídica de lote urbano, que da derecho a edificar, vender el terreno, fraccionar, urbanizar o levantar una escritura de la propiedad. De tal forma que el Visado Municipal es obligatorio para toda reunión, división o subdivisión simultánea o sucesiva de fincas en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbano o urbanizables. De conformidad con lo que establece el artículo 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles será indispensable el visado de los Planos Catastrados. Dicho visado será otorgando por el DDCU de la Municipalidad, de conformidad con las atribuciones que le otorga dicho artículo. En caso de que el(la) Ingeniero(a) o Arquitecto(a) Municipal, que dirige el DDCU, no pueda otorgar el visado por interés directo, lo hará en suplencia el Alcalde o la Alcaldesa Municipal. Es requerimiento obligatorio, que la DDCU verifique si existen restricciones sobre la parcela que indique el Mapa de Restricciones que forma parte integral del marco regulatorio.

Artículo 13. Requisitos del Visado Municipal: Para adquirir el Visado Municipal, los predios consultantes deberán cumplir previamente con los requisitos legales y urbanísticos estipulados en el Capítulo Cuarto de la Ley de Planificación Urbana, en el

Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU y los establecidos en el presente reglamento en torno de las urbanizaciones y segregaciones que requieran aprobación del Concejo Municipal en el caso de fraccionamientos, Decreto Ejecutivo 27987-MIVAH-S-MEIC, publicado en el Diario Oficial La Gaceta NC 130, Alcance NC 49, del 6 de Julio de 1999, cuyos requisitos son:

- Llenar la hoja de solicitud, donde se solicite el correspondiente visado, anotando el número de plano a visar, dirección detallada y el sello de la Administración Tributaria donde se indique que se encuentra al día con los impuestos municipales y del Departamento de Catastro que la propiedad se encuentra inscrita.
- Fotocopia del plano madre del cual se origina el plano a visar.
- Si son varias segregaciones, presentar mosaico del resultado de dichas segregaciones del plano madre.
- Sello de disponibilidad de agua potable del Instituto de Acueductos y Alcantarillados o el acueducto de la localidad.
- Original y dos copias del Plano Catastrado y escritura o certificación registral de la propiedad, incluyendo las servidumbres inscritas en caso de que existan. De existir servidumbres inscritas, adicionalmente el plano de catastro deberá contener la línea de construcción de las servidumbres propiedad estatal o la autorización al proyecto por parte del titular de la servidumbre. Antes de visar un plano frente a una servidumbre, se debe cumplir con lo establecido en los Artículos II.2 y subsiguientes del Capítulo II del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Preferiblemente, se solicitará copia en archivo digital, compatible con el sistema municipal.
- Alineamientos de construcción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, en caso de carreteras nacionales.
- Alineamientos en zonas de protección de nacientes, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, lagos y embalses naturales o artificiales y acuíferos de conformidad en el artículo 33 de la Ley Forestal N° 7575 del 13 de febrero de 1996, visados por la Dirección de Urbanismo del INVU.

Una vez cumplidos los requisitos, el DDCU tendrá un plazo máximo de quince días hábiles para otorgar el visado o denegarlo. Al plano de catastro visado, se le impondrá un sello que autoriza el plano de conformidad con el artículo 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana. El DDCU y el Departamento de Catastro deberán establecer un archivo de los Planos Visados, por distrito y fecha, además del respectivo archivo digital, para incorporarlo en la Base de Datos que controlará la DDCU.

La DDCU diseñará oportunamente un procedimiento general y específico de trámites para el visado y otros procedimientos de consulta relacionados con el tema urbano, de modo que el Concejo Municipal lo evalúe y apruebe antes de la entrada en vigencia de la reforma al plan regulador.

Artículo 14. Casos Adicionales: Previo dictamen técnico de la DDCU, se puede vía Acuerdo Municipal, permitir en caso de donaciones de lotes para usos de vivienda de interés social o beneficencia, siempre que se cumpla con la zonificación, se permitirá el no cumplimiento de los requisitos de superficie mínima, cumpliendo siempre con las normas de seguridad e higiene.

Artículo 15. Denegación del Visado Municipal: Se denegará el visado cuando el plano catastro incumpla con las leyes y los reglamentos urbanos, el Reglamento de Zonificación y el artículo 36 de la Ley de Planificación Urbana.

Artículo 16. Denegación del Visado del Plano Catastro: Se denegará el Visado Catastral a todo aquel fraccionamiento que origine lotes:

- Que tengan menos área que lo establecido por el Plan Regulador o se encuentre frente a una ruta nacional.
- Cuando existan fraccionamientos de desarrollos lineales que no cumplan con un derecho de vía de 14 m (catorce metros). Principalmente cuando haya comunicación entre ruta nacional y centros de población.

CAPITULO II
**CERTIFICADO DE USO DEL SUELO, ALINEAMIENTOS Y NORMAS GENERALES
DE EDIFICACION**

Artículo 17. Definición Certificado de Uso del Suelo: El Certificado de Uso del Suelo acredita la conformidad de uso de las actividades que se desean desarrollar en los inmuebles con las normas del Uso del Suelo dispuestas por el Plan Regulador en cada zona, para todas las actividades relacionadas con construcción, remodelación, ampliación, reparación, urbanización, así como para la industria que requiere patente municipal. Sólo puede ser dado por el DDCU. El certificado indicará el uso y no se interpretará como un permiso definitivo para hacer uso, ocupación, ampliaciones, remodelaciones, movimientos de tierra, demoliciones, construcción o fraccionamiento. El Certificado de Uso de Suelo debe ser exigido como un requisito previo e indispensable por parte de cualquier dependencia pública que vise o autorice construcciones, ampliaciones, remodelaciones, fraccionamiento, urbanizaciones o inscripciones y para la emisión de la patente municipal. En la Certificación de Uso del Suelo, la DDCU verificará si sobre la parcela recaen limitaciones que señale el Mapa de Restricciones, que forma parte del marco regulatorio.

Artículo 18. De la Línea de Construcción o Alineamiento: La línea de construcción se establecerá conforme a las normas de zonificación y reglamentarias del caso. Pagado el impuesto de construcción, el DDCU procederá a señalar el día y hora en que indicará en el sitio la línea de construcción y los niveles correspondientes. A estas diligencias podrá asistir y participar activamente el (la) interesado(a) o la persona que designe, como el ente estatal correspondiente si fuere necesario. Deberá observarse el artículo 48 de la Ley de Planificación Urbana y la Ley de Expropiaciones. En ningún caso podrá ser alterada la línea de construcción establecida por el DDCU. El (la) Inspector(a) Municipal supervisará dicho cumplimiento y por lo tanto suspenderá cualquier construcción que violente la línea establecida y se procederá a la clausura de la obra. En caso de parrillas sobre cunetas o caños, las mismas deben hacerse

utilizando varilla corrugada de 2.5 cm. de diámetro, que no interfieran el libre tránsito de vehículos por la vía pública y seguras para el tránsito peatonal.

Artículo 19. Requisitos para Certificado de Uso del Suelo: Los requisitos para solicitar el Certificado de Uso de Suelo serán establecidos oportunamente en el Reglamento correspondiente que apruebe el Concejo Municipal, diseñado por la DDCU, considerando los plazos adecuados para un servicio eficiente hacia el administrado.

Artículo 20. Normas generales de edificación: Toda obra de construcción de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, deberá cumplir en lo tocante a parámetros de la edificación, las condiciones de edificación, referentes a alineamientos, retiros, área equivalente, cobertura y alturas que señala el Reglamento de Construcciones. El Concejo Municipal aprobará oportunamente un Reglamento de Construcciones elaborado por la DDCU, como instrumento complementario a este marco reglamentario.

Artículo 21. Cuando el Uso de la Tierra es anterior a la Aprobación del Plan Regulador. Cuando el Certificado de Uso de la Tierra indique que el uso pretendido por el (la) interesado(a) no es conforme, se deberá comprobar ante la administración que la actividad ubicada en dicha propiedad está a derecho o ha obtenido la patente anteriormente y está vigente. Entre los requisitos se encuentra el presentar la solicitud acompañada con el recibo de pago o certificación del Departamento de Patentes de la vigencia de la Patente Municipal. No obstante, el(a) interesado(a) deberá hacer las correcciones necesarias en el local a fin de cumplir con lo establecido en reglamentos vigentes o de nueva aprobación. Luego de esto, el DDCU podrá extender el certificado con el fin de renovar la patente.

Artículo 22. Casos no estipulados por el Reglamento: Cuando se solicite un Certificado de Uso del Suelo y el objetivo de la actividad no se encuentre estipulado en el Reglamento de Zonificación, la DDCU emitirá un dictamen técnico que avale la

compatibilidad del uso pretendido para que el Concejo Municipal apruebe o rechace la solicitud en los plazos de trámite previstos en el reglamento de trámites.

Artículo 23. Vigencia: El Alineamiento y el Certificado de Uso de la Tierra tendrán una vigencia de un año a partir de su emisión, conforme lo estipula el Código Urbano.

CAPITULO III PERMISOS DE CONSTRUCCION

Artículo 24. Permisos de Construcción. Para la obtención del permiso de construcción en sus diferentes modalidades, tanto para personas físicas y jurídicas, así como las instituciones, deberán observarse estrictamente los requisitos que establecen las leyes y sus reglamentos en la materia y cumplir con las estipulaciones que el Reglamento de Construcciones que la Municipalidad aprobará oportunamente. El permiso de construcción es previo a la realización de cualquier obra. Requieren permiso de construcción las siguientes obras de edificación:

- Los movimientos de tierra y excavaciones.
- Las obras de demolición.
- Las intervenciones en inmueble declarado patrimonio.
- Las obras mayores de 30 m² de construcción de nueva planta, ampliación y reforma de los edificios.
- Vistos buenos para obras puntuales.

Para los efectos del permiso de construcción, ampliación, remodelación, demolición o reconstrucción de edificios, cualquier persona física o jurídica, privada o pública debe solicitar previamente, el Certificado de Uso del Suelo conforme a la actividad que se desea desarrollar en el inmueble y cumplir con los alineamientos, frente mínimo, área mínima del lote, así como con las condiciones específicas de la zona en que se ubique y del uso propuesto.

Artículo 25. Requisitos del Permiso de Construcción: El (La) interesado(a) para obtener el Permiso Municipal de Construcción en sus diferentes modalidades, deberá cumplir con los requisitos estipulados en el Reglamento del PR y las normas vigentes. En adición a esos requisitos, en casos especiales se requerirá lo siguiente:

- a) Si la propiedad está frente a carreteras nacionales, regionales o proyectos ya definidos por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), debe obtenerse la línea de construcción en esa institución, sobre el plano catastrado.
- b) Toda obra de construcción deberá cumplir con lo establecido en el Código Sísmico vigente.
- c) Toda obra de construcción deberá cumplir con lo establecido en la Ley 7600 de acceso a la población con capacidades diferentes.
- d) En edificaciones de más de 4 pisos, o donde las cimentaciones requieran de pilotaje o sistemas no tradicionales de cimentación, se debe efectuar un estudio del factor de amplificación para evitar la resonancia suelo-estructura.
- e) En caso de obras en donde se realice talas de árboles no frutales o de características maderables, debe aportarse el visto bueno del MINAE.
- f) Los proyectos que se desarrollen en zonas de posible riesgo por deslizamientos, reptación, movimiento de masas, pendiente mayor de 30%, requerirán de presentación de estudio geotécnico completo que incluya estabilidad de taludes y recomendaciones para las obras de retención firmados por un Geólogo e Ingeniero Civil.
- g) No se permitirán obras en terrenos asociados a nacientes, tomas de agua, zonas boscosas, protección de ríos y quebradas, áreas de deslizamientos e inundaciones que estén señaladas en el Mapa de Restricciones o que determine la inspección previa de la DDCU; por lo que el interesado deberá demostrar que su terreno no se encuentra afectado por estas condiciones.

Artículo 26. Restricciones Legales para el Otorgamiento de Permisos de Construcción: en los siguientes casos y según lo determine la DDCU, basado en los estudios del cantón que posea, se exigirá que el solicitante demuestre no estar afectado por los siguientes puntos:

1. Sectores con pendientes mayores al 30%, donde se debe presentar el estudio de estabilidad del terreno, donde se garantice que las personas y obras no estarán expuestas a riesgo o representen una amenaza.
2. En terrenos asociados a nacientes, tomas de agua, áreas sujetas a deslizamientos e inundaciones, zonas boscosas y áreas de protección de ríos y quebradas; conforme lo establece la normativa vigente (Ley Forestal y conexas) y definidas mediante el alineamiento municipal.
3. Estar dentro de la zona de restricción por área de influencia del Aeropuerto Juan Santamaría, en cuyo caso, y para edificaciones mayores a dos niveles, se exigirá un certificado del Visto Bueno de Aviación Civil.

Las anteriores y otras restricciones aparecerán en el mapa de Restricciones que forma parte integral del mapa Oficial del PR de Santa Ana.

Artículo 27. Permisos para movimiento de tierra y excavaciones. Los permisos de movimiento de tierra en función de una futura edificación u obra de infraestructura, estarán sujetos a la aprobación de los planos constructivos por parte del DDCU, además de lo indicado en el Capítulo XIII de la Ley de Construcciones y el Capítulo XXVII del Reglamento de Construcciones, referente a Excavaciones e Instalaciones de Servicios, respectivamente. Además se deben cumplir los requisitos que la DDCU establecerá oportunamente en el reglamento correspondiente. El material depositado en el destino final dentro del cantón, será dispuesto adecuadamente, de manera que no afecte las condiciones naturales del sitio y del entorno, tal y como se indicará en el reglamento correspondiente.

Artículo 28. Permisos para demoliciones. Las demoliciones de edificaciones, obras de infraestructura y otras instalaciones, cumplirán con lo estipulado en la Ley de Construcciones y lo dispuesto en el Capítulo XXVIII del Reglamento de Construcciones de 1983 y sus reformas. Además de lo anterior, toda demolición dentro del cantón, requiere de un permiso, bajo el cumplimiento de los requisitos del reglamento que diseñará la DDCU y que aprobará oportunamente el Concejo Municipal. El material depositado en el destino final, será dispuesto adecuadamente, de manera que no afecte las condiciones naturales del sitio y del entorno. Toda la información solicitada se presentará en duplicado al DDCU, que resolverá en los siguientes quince días hábiles.

Artículo 29. Permisos de Construcciones en obras mayores: Se consideran obras mayores, construcciones mayores a los 30 metros cuadrados de nueva planta, remodelaciones, ampliación, restauración. Se podrá autorizar permisos para edificaciones por etapas en proyectos mayores a los 2,500 m² de construcción, donde el(la) interesado(a) deberá presentar los requisitos que exigirá el reglamento que oportunamente elaborará la DDCU y aprobará el Concejo Municipal.

Artículo 30. Permisos de Construcciones en obras menores: Se consideran obras menores, construcciones de 30 metros cuadrados o menos, reparaciones de edificaciones e infraestructuras existentes o ampliaciones que no excedan esa área, modificaciones de fachadas, construcción de mezanines, cambios de techos, construcción o reparación de aceras, muros, tapias, instalación de enrejados y verjas, divisiones internas, garajes domiciliarios para uno o dos vehículos, corredores, tanques, aleros, cobertizos, bodegas, casetas, kioscos, ranchos, baterías de servicios sanitarios, conexiones con las redes de alcantarillado, desagües, drenajes, planchés y toda obra provisional que no exceda los 30 metros cuadrados. Se excluyen aquellos proyectos menores que presenten especial atención debido a la peligrosidad o por criterio de índole estructural o riesgos en la ejecución a definir por el DDCU o que sea sometido a análisis del Concejo Municipal.

El (La) interesado(a) o su representante, sea del sector público o privado, debe cumplir con todos los requisitos que se solicitan en el respectivo Reglamento, con excepción de los planos constructivos, los cuales podrán ser sustituidos por croquis o planos en el nivel de anteproyecto, firmados por un(a) profesional incorporado al CFIA. A criterio del DDCU, los(as) interesados(as) en realizar proyectos menores de mantenimiento u obras básicas sin riesgo para salud de las personas y la propiedad y que no impacten en la imagen de la ciudad, podrán obviar el croquis y los planos, presentando una nota explicativa del trabajo a realizar.

Artículo 31. Permisos para Proyectos Complejos: En caso de proyectos complejos o que tenga implicaciones ambientales o de sanidad que no hayan sido evaluados por las autoridades nacionales, el DDCU podrá solicitar aclaraciones o pronunciamientos institucionales adicionales. Si no existiera motivo justificado de rechazo, se procederá a determinar el monto del impuesto a cancelar, el cual consistirá en el uno por ciento (1%) del valor de la obra tasada por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica o por el DDCU. Cuando el proyecto es de interés social, se cobrará un cero punto cinco por ciento (0.5%) del monto tasado por el Colegio de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica o por el DDCU.

Artículo 32. Reparación de construcciones existentes: Las reparaciones en construcciones existentes se permitirán en razón de:

- Trabajos de mantenimiento a lo existente que no impliquen cambios o reparación de la estructura primaria.
- El inmueble sea de valor histórico, cultural o patrimonial, previo aval del Ministerio de Cultura.

En caso de siniestro, la Municipalidad podrá permitir la reconstrucción de la edificación o infraestructura dañada con una licencia provisional. En un plazo de 30 días hábiles el(la) interesado(a) debe ponerse a derecho cumpliendo con los requisitos de este

reglamento. Lo anterior no implica que si el uso que existía en el inmueble dañado es considerado no conforme a la zonificación del Plan Regulador, no se emitirá el Certificado de Uso del Suelo y el interesado deberá ejercer una actividad compatible con la zonificación.

Artículo 33. Vigencia del Permiso de Construcción: Los permisos tendrán una vigencia de seis meses y podrán renovarse por segunda vez.

Artículo 34. Motivos del Rechazo de los Permisos de Construcción: El DDCU no autorizará obras de construcción, ampliación, remodelación, obras menores y visados de planos catastrados, en los siguientes casos:

- a) Cuando el DDCU niegue el Permiso de Uso de Suelo.
- b) Cuando no se cumplan la Ley de Construcciones y su Reglamento, este Reglamento o por razones de uso, ubicación, retiros, coberturas y demás condiciones que establezca el Reglamento de Zonificación de este cantón, como las normas urbanísticas existentes.
- c) Por el incumplimiento de los requisitos para la Solicitud del Permiso de Construcciones que el reglamento correspondiente establezca.
- d) Si el inmueble en el cual se pretende construir la obra, se ha originado en un fraccionamiento ilegal.
- e) Cuando se pretende habilitar un fondo sin requisitos mínimos para ser urbanizados o faltos de acceso a una vía pública.
- f) Si el lote o fraccionamiento tiene cabida o dimensiones menores a las mínimas establecidas en los reglamentos de construcción, este reglamento y los de planificación urbana vigentes.
- g) Cuando se contravengan las limitaciones impuestas por reserva a uso público o declaratoria formal de inhabilitación del área por razones de renovación urbana, protección a inundaciones, derrumbes y otros peligros existentes.
- h) Cuando el fraccionamiento violente el artículo 48 de la Ley de Planificación Urbana.

- i) Cuando se pretenda construir en área de uso público, que implique otorgamiento de permiso, derechos de ocupación, disfrute, uso o simple posesión de un derecho de vía de los caminos o vías que produzcan derechos, según lo establece el artículo 28 de la Ley de Caminos Públicos y normas conexas.
- j) Cuando se pretenda construir cerca de una pared medianera, pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materiales corrosivos, máquinas y otros usos que puedan ser peligrosos o nocivos, sin guardar una distancia mínimo de tres metros de dicha pared.
- k) Se tengan reservas en cuanto a la garantía de que el proyecto pueda producir impactos ambientales y sociales.

Artículo 35. Notificación del Rechazo de Permiso de Construcción. En los casos que existiere rechazo por falta de requisitos, se le notificará al(la) solicitante del permiso de construcción o del visado de planos catastrados siguiendo los procedimientos técnicos y administrativos que se establezcan en el Reglamento de Construcciones que diseñará la DDCU y aprobará oportunamente el Concejo Municipal.

Artículo 36. Recursos de Revocatoria y Apelación. No conforme el (la) interesado(a) con la decisión del DDCU, podrá presentar recursos de revocatoria y apelación, los cuales deben realizarse ante la oficina del Alcalde y se cumplirá con los plazos estipulados en la Ley General de Administración Pública para su resolución, según lo establecido en los artículos 243 y 246. En aquellos casos que la Municipalidad considere conveniente, se solicitará la asesoría de la Comisión de Obras, del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, el INVU, el Ministerio de Salud, el MINAE u otras instancias, según sea el caso, a efecto de que se exteriorice su criterio. Vencido este plazo sin comunicación alguna por parte de la Municipalidad, se presume que la solicitud fue aprobada, sin perjuicio de las enmiendas que la misma ordene dentro de los treinta días siguientes al vencimiento del primer plazo, de lo contrario, se entenderá por definitivamente aprobado el permiso en los términos solicitados, cumpliendo siempre con las obligaciones de estar al día en el pago de los

impuestos y del permiso de construcción. Durante el tiempo de trámite del recurso, el (la) interesado(a) no podrá iniciar ni continuar con la obra, si ésta ya se había iniciado.

CAPITULO IV

PROYECTOS DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS

Artículo 37. Generalidades: Previamente a gestionarse por parte de los(as) interesados(as) el trámite de este tipo de proyectos ante las instituciones que señala la legislación vigente, se debe contar con el visto bueno del DDCU para los anteproyectos de Urbanizaciones, Segregaciones, Anteproyectos de Condominio y Fraccionamientos. El propósito de la consulta es el de establecer la factibilidad del proyecto en términos de lo que señala el Plan Regulador. Este visto bueno no autoriza la ejecución de obras, incluidos los movimientos de tierra. Esta materia está regida por el Reglamento para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones generado por el INVU. La Municipalidad, en función de su Plan de Desarrollo, elaborará oportunamente su Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones. Todos los proyectos de urbanización que se tramiten en el Cantón de Santa Ana deben cumplir además con lo siguiente:

- a) los servicios públicos básicos de suministro de agua, electricidad, teléfono, vialidad, salud y educación deben estar plenamente garantizados,
- b) no podrá construirse en terrenos con altas pendientes ni vulnerables o dentro de las áreas de protección de nacientes, tomas de agua o similares u otras que se indique en el Mapa de Restricciones que forma parte del marco regulatorio,
- c) considerar aspectos de la tipología arquitectónica del entorno, respetar las normas para las personas con discapacidad (Ley 7600) y respetar lo que señala la Ley Orgánica del Ambiente en cuanto a la contaminación visual,
- d) no exceder los cincuenta lotes por cuadrante o los treinta lotes en proyectos lineales, así como dar continuidad de los ejes viales existentes o propuestos en el plan regulador y

e) se dejarán las redes previstas para la futura conexión con la red de alcantarillado sanitario metropolitano.

Artículo 38. Requisitos para presentación de Anteproyectos: El (La) interesado(a) debe hacer la consulta mediante una nota dirigida al Concejo y presentar los planos arquitectónicos en el ámbito de anteproyecto que especifiquen las actividades a desarrollar, alturas, retiros, coberturas, niveles de calles, certificado de uso de la tierra con el alineamiento. Para urbanizaciones debe presentar la tabla de áreas. Para proyectos en condominios deberá presentar la tabla de fincas filiales y sus coeficientes. Los proyectos en condominio, que no podrán exceder una hectárea de extensión, incorporarán hacia el exterior al menos el 50% de sus áreas verdes y evitarán que sus accesos interrumpan el libre tránsito vehicular sobre la calle desde la cual obtienen su acceso.

Artículo 39. Aprobación de anteproyectos: Para efectos de la aprobación de anteproyectos de urbanizaciones, segregaciones, anteproyectos de condominio y fraccionamientos, el desarrollador deberá presentar al DDCU, para que ésta determine mediante un informe técnico sobre la viabilidad del proyecto urbano y el cumplimiento de las normas y reglamentos aplicables en este caso. El DDCU elevará al Concejo Municipal su criterio sobre la conveniencia o no del Anteproyecto. Con base en la resolución del Concejo, la DDCU notificará al interesado. El proceso de valoración no podrá exceder los sesenta días naturales.

La Municipalidad, mediante su reglamento de incentivos que promulgará oportunamente, beneficiará a aquellos proyectos de urbanización y proyectos en condominio que favorezcan la interconexión vial, el aporte de zonas verdes para el uso ampliado de zonas verdes para la comunidad, se enriquezca el paisaje escénico, incorpore corredores biológicos, prevea paradas para autobuses, genere mobiliario urbano de uso general, evite el congestionamiento vehicular en las zonas de entrada, utilice tecnologías limpias y se promueva la arborización, por encima de las normas

regulares. El respeto a las limitaciones que se establezcan en el Mapa de Restricciones es obligatorio.

En caso de rechazo parcial y total de las propuestas, asiste al (la) interesado(a) la posibilidad de realizar aquellos cambios o ajustes que procedan y reiniciar el trámite, siguiendo los mismos pasos anteriores.

Artículo 40. Requisitos para Proyectos de Urbanización: Los planos constructivos de la segregación y urbanización, los cuales deberán conservar los conceptos del anteproyecto, deben traer todas las aprobaciones de las entidades estatales involucradas, junto con la resolución de Viabilidad Ambiental de la SETENA cuando sea requerido. El permiso para el desfogue de aguas pluviales será indispensable para la aprobación del proyecto por lo que se debe presentar el Estudio Hídrico de la capacidad del desfogue. Los proyectos para obras de urbanización deben cumplir con las normas y requisitos establecidos en el Reglamento Nacional para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones y aquellos que determine el Reglamento que la Municipalidad promulgará oportunamente. Todo proyecto debe respetar las limitaciones que establezca el Mapa de Restricciones. Una vez presentado el proyecto y se cuente con el visto bueno del DDCU, se remitirá al Concejo Municipal de Santa Ana, para su aprobación definitiva.

Artículo 41. Garantías de Cumplimiento y Autorización para la Segregación de Lotes: De conformidad con el artículo 39 de la Ley de Planificación Urbana, se autorizará la segregación y venta de lotes, cuando se cumpla con los requisitos que la Municipalidad oportunamente definirá en el reglamento correspondiente. Presentados dichos documentos, el DDCU dictaminará lo correspondiente ante el Concejo Municipal, para el rechazo o la aprobación de la solicitud.

Artículo 42. Aceptación de obras civiles que requieren la aprobación del Consejo Municipal y su procedimiento de Aceptación: Cuando haya finalizado las obras (urbanizaciones, segregaciones, lotificaciones, etc.), de conformidad con las especificaciones técnicas y los planos aprobados por las instituciones correspondientes, el desarrollador o su representante legal solicitarán a través del DDCU, la recepción de obras, de conformidad con el cumplimiento de requisitos que defina la Municipalidad en su respectivo reglamento. Una vez recibida la documentación en el DDCU, se confeccionará de oficio un informe al respecto, previa inspección en la cual verificará el cumplimiento de los planos constructivos aprobados en las obras constructivas y las especificaciones técnicas, lo cual será de exclusiva responsabilidad del(la) Ingeniero(a) o Arquitecto(a) que dirige el DDCU. Dicho informe será remitido al Concejo Municipal para que dictamine lo procedente, con respecto a la recepción de obras y resuelva lo procedente. Lo anterior debe resolverse en un plazo no mayor a los sesenta días hábiles.

Artículo 43. En caso de Rechazo de obras. En caso de que se diera el rechazo de las Obras, se le notificará al interesado, indicándole los motivos, bajo resolución razonada. Una vez corregidas las causas que motivaron el rechazo, el (la) interesado(a) deberá iniciar el trámite de nuevo adjuntando solamente aquellos documentos o corrigiendo las obras que se encontrasen defectuosas. El (La) interesado(a) una vez notificado el acuerdo de rechazo, podrá ejercer los recursos del caso.

Artículo 44. En caso de Resoluciones Afirmativas. Cuando la resolución final fuere afirmativa, el(la) interesado(a) deberá en primera instancia traspasar a la Municipalidad las áreas públicas mediante la escritura correspondiente, para lo cual el Concejo Municipal autorizará mediante el citado acuerdo la aceptación de dichas áreas, de conformidad con lo establecido en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana. Asumiendo y otorgando los servicios públicos una vez comprobada la infraestructura correspondiente y cumplido con lo anterior, el DDCU emitirá el oficio correspondiente al Concejo Municipal, indicando que se ha cumplido con el traspaso de las áreas públicas. El Concejo Municipal emitirá el acuerdo de recepción de obras.

El hecho de la recepción de las obras no libera al (a la) desarrollador(a) de la responsabilidad que por un plazo de cinco años tiene para con el proyecto, según lo establecen las normas urbanas.

CAPITULO V PATENTES

Artículo 45. Definición: Están sujetas a previa licencia, la instalación y puesta en funcionamiento o la realización de alguna actividad en toda clase de establecimientos, recintos o instalaciones industriales, comerciales y de servicio, tanto públicas como privadas, que se pretendan realizar en el cantón, así como la modificación objetivo de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad) y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad), sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable de otras entidades.

Artículo 46. Trámite de Patentes. Para el trámite de patentes también se exigirá la presentación del Certificado de Uso del Suelo correspondiente, de conformidad con el artículo 29 de la Ley de Planificación Urbana. Para la concesión de patentes por el Departamento de Patente Municipal, debe obtenerse un Visto Bueno (V° B°) de zonificación del DDCU donde conste la conformidad de la actividad con el Uso del Suelo dispuesto por el Plan Regulador en cada zona o se cumpla con la excepciones que señale este reglamento. Los Certificados extendidos para la actividad de movimiento de tierras, demolición, construcción, remodelación, reparación o ampliación no serán válidos como requisito para el trámite de la Patente en el Departamento de Patentes Municipales. En los casos que se pretende renovar la patente en negocios o actividades no conformes con el reglamento, corresponde contar con el aval de la DDCU para su aprobación, siempre y cuando su funcionamiento no resulte negativo al ambiente ni al espíritu del plan regulador.

Se permitirá el otorgamiento de patentes comerciales y de servicios en centros comerciales genéricos, de modo que sea posible desarrollar estas actividades aún cuando el área general es más amplia por razones de uso.

Artículo 47. Patentes en usos no conformes: Tomar en cuenta artículos 79, 80, 81, 82, 83 del Código Municipal. Corresponde al Concejo Municipal decidir sobre casos especiales de renovación de patentes en sitios con usos no conformes, considerando el otorgamiento de patentes compatibles con el anterior plan regulador y otros casos especiales, atendiendo criterios de la Comisión de Administración formada al efecto.

TITULO III RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

Artículo 48. Disposiciones generales sobre sanciones y procedimientos: Todo acto violatorio a la normativa del Plan Regulador y sus reglamentos que se cometa por parte del (la) profesional responsable de un proyecto, los (as) propietarios(as) del inmueble, por sus representantes legales, cuando se trate de una sociedad, o por cualquier administrado(a) en general, será sancionada conforme lo disponen:

- a) La Ley de Planificación Urbana N°4240 del 15 de diciembre de 1968 y sus reformas
- b) La Ley de Construcciones decreto – Ley N°833 del 4 de noviembre de 1949 y sus reformas
- c) La Ley General de Salud N°5395 del 30 de octubre de 1973 y sus reformas
- d) El Código Municipal, Ley N° 7794 del 27 de abril de 1998
- e) La Ley Orgánica del Ambiente N°.7554 del 3 de noviembre de 1995
- f) Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico N°7555 del 20 de octubre de 1995
- g) Ley Forestal N°7575 del 13 de febrero de 1996
- h) Ley de Aguas
- i) Ley de Biodiversidad

- j) Ley de Uso y Conformación de Suelos
- k) Los reglamentos que el Poder Ejecutivo haya dictado para regular las leyes anteriores.
- l) Los reglamentos del Plan Regulador de Santa Ana

Además de lo dispuesto por las leyes y reglamentos citados en el artículo anterior, la contravención de las normas del presente reglamento o cualquier otra disposición legal o reglamentaria que guarde conexidad con la materia urbana, dictada por la Municipalidad de Santa Ana, el Poder Ejecutivo, Legislativo u otra dependencia autorizada.

Artículo 49. De la Fiscalización de las Construcciones La Municipalidad de Santa Ana fiscalizará las construcciones y la aplicación de las normas urbanas mediante inspecciones e informes de los(as) Inspectores(as) Municipales. Los(as) Inspectores(as) Municipales estarán bajo la autoridad del(a) Ingeniero(a) o Arquitecto(a) Municipal quien dirigirá el DDCU, en la materia de la aplicación de los permisos del presente Reglamento, las leyes y reglamentos urbanos, de conformidad con el artículo 87 de la Ley de Construcciones. Los(as) miembros(as) de la Comisión Especial, el Alcalde o la Alcaldesa y los(as) miembros(as) del Concejo Municipal, por iniciativa propia o a solicitud de los(as) vecinos(as) del cantón, podrán solicitar inspecciones municipales a la DDCU. Para el cumplimiento y aplicación del presente Reglamento y otros que la Municipalidad promulgará oportunamente, para la clausura de obras, los(as) Inspectores(as) Municipales podrán solicitar colaboración de las autoridades de Policía.

Artículo 50. Las Alteraciones de la Construcción y Demoliciones. Toda alteración o atraso a la construcción hacia afuera del alineamiento oficial será considerado como una invasión a la vía pública, quedando obligado el (la) dueño(a) de la construcción a demoler la parte de la misma que motive dicha invasión dentro del plazo que al efecto le señale la Municipalidad, el cual no podrá exceder los treinta días naturales.

Artículo 51. Fraude en la presentación de Documentos. Si el DDCU encontrare discrepancia, o algún tipo de fraude en la documentación presentada o cualquier otra anomalía, en coordinación con la Asesoría Legal de la Municipalidad, procederá de inmediato a reportar la misma con los entes competentes, para que se interponga la denuncia ante el Ministerio Público y a la Fiscalía del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, sin perjuicio de la aplicación de otras disposiciones vigentes relacionadas.

Artículo 52. Distribución de las Responsabilidades: El (La) propietario(a) y el (la) profesional responsable serán los (las) propietarios(as) del diseño de la obra civil y responderán solidariamente de los datos que den sobre el proyecto. La Municipalidad será la responsable únicamente por los datos que refieren al alineamiento y al nivel. En la ejecución de la obra el (la) desarrollador(a) es responsable directo de los daños y perjuicios que causen a terceros, por lo cual están en la obligación de tomar las medidas de seguridad que le den protección a los(as) trabajadores(as) de la obra y a terceros antes de iniciar las obras.

En el caso de que las construcciones de más de una planta estén colocadas en colindancia de una calle o acera, deben tomarse las siguientes acciones:

- a) Levantar una malla de un metro de alto sobre la línea de cordón de acera o área que corresponda.
- b) Se construirá un alero reforzado con la capacidad de soporte de ciento cincuenta kilogramos por metro cuadrado, que evite accidente o molestias que provoquen los desprendimientos de materiales y otros a terceros. Dicha protección se ubicará a una altura de dos metros veinticinco centímetros, sobre la acera o área que corresponda y su ancho no será mayor del cordón y caño.
- c) Proteger las propiedades vecinas de la caída de escombros, residuos de materiales, polvaredas, líquidos y otras molestias, a menos que exista autorización por escrito de los colindantes.

- d) Advertir a los(as) transeúntes mediante rótulos debidamente dispuestos, de los riesgos por circular en el entorno de las obras, recomendando utilizar la otra acera o el borde opuesto del camino.

Artículo 53. Responsabilidades de Funcionarios Municipales. Cualquier violación del presente reglamento, de las normas urbanas imputables a funcionarios municipales, se tendrá como falta grave, debiéndose abrir causa contra ellos para su investigación y sanción. La desatención de procedimientos, el proceder negligente y la mala atención de usuarios e interesados, también serán objeto de intervención. En el mismo sentido es obligación del Alcalde Municipal velar por la aplicación eficiente del presente Reglamento, adoptar los mecanismos de control que considere pertinentes, para asegurar el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias en materias de construcción.

Artículo 54. Daños a la Propiedad Pública y Privada. Cuando por motivo de la ejecución de un permiso de construcción se causen daños a la propiedad pública o privada, los costos o efectos de los daños deberán ser repartidos entre el (la) propietario(a) del inmueble que produce el daño y el (la) Profesional Responsable de la obra, sin perjuicio de aplicar otras acciones previstas por las Leyes asociadas.

Artículo 55. Construcciones sin Permiso Municipal. Si alguna obra es inspeccionada y no tiene el respectivo Permiso de Construcción Municipal, el dueño será notificado por el DDCU y tendrá en plazo máximo de cinco días hábiles para presentar todos los requisitos y la solicitud del permiso. De no hacerlo, se procederá a clausurar la obra hasta tanto no obtenga el debido permiso. A todas las construcciones notificadas por encontrarse sin permiso, se les cobrará el uno por ciento (1%) adicional sobre el costo tasado de la obra correspondiente por impuesto de construcciones.

En el caso de que se identifiquen movimientos de tierra y su conformación, demoliciones, obras menores y construcciones sin autorización de la Municipalidad según el presente marco de procedimientos, el Inspector del DDCU aplicará de

inmediato la clausura de la obra poniendo los sellos correspondientes. Informará al Ingeniero o Arquitecto responsable del DDCU lo acontecido y éste último aplicará lo establecido en el artículo 89 y siguiente de la Ley de Construcciones y aplicará la multa de rigor. Además, ordenará al (la) propietario(a) hacer todas aquellas demoliciones, modificaciones y obras necesarias para poner la construcción a derecho.

Una vez cancelado el impuesto municipal por parte del (la) contribuyente, previa presentación del recibo de cancelación emitido por la Caja Municipal, se sellarán los planos de construcción y se otorgará el permiso correspondiente, los cuales deben permanecer en la obra durante todo el proceso constructivo. Se exigirá la inspección regular del (la) profesional responsable de la obra. Este incumplimiento, será causal de cierre de la obra.

Artículo 56. Incumplimiento del Permiso Otorgado: En cuanto a las disposiciones por incumplimiento, el DDCU podrá solicitar:

- Interponer las denuncias en coordinación con la Asesoría Legal de la Municipalidad.
- La demolición de la construcción no autorizada, si esta afecta la seguridad pública, las normas legales o la propiedad de los(as) vecinos(as) o a las disposiciones del Plan Regulador y procederá a la clausura de la obra no autorizada. Se aplicarán los artículos 96 y siguientes de la Ley de Construcciones.
- Además aplicará las sanciones y directrices establecidas en la Ley de Planificación Urbana, la Ley de Construcciones y otras normativas del caso. Todo ello con el levantamiento de la información del caso y la confección del expediente administrativo.
- Procederá a levantar un acta de clausura en la cual establecerá los requisitos mínimos y los notificará al(la) propietario(a) del inmueble y al(la) profesional responsable.

- Asimismo remitirá el caso a la Alcaldía Municipal para que se presente la denuncia al Ministerio Público y a la Fiscalía del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.
- Si se producen daños ambientales, gestionará las acciones pertinentes, según la legislación vigente.

Artículo 57. Cobro Administrativo y Judicial del Impuesto de Construcción y Multa. Para los efectos de cobro administrativo y judicial del impuesto de construcciones y su multa se aplicará lo establecido en el reglamento correspondiente.

Artículo 58. Resoluciones del DDCU con respecto a las demoliciones y otros. Toda resolución administrativa en firme que dicte la Municipalidad, por medio del DDCU, en lo relativo a la aprobación de permisos de demolición, construcción, ampliación, restauración o remodelación, así como en lo pertinente a la expedición de licencias de funcionamiento y certificados de usos de la tierra, tendrán los recursos, que regula el Código Municipal ley N° 7794 del 27 de abril de 1998 artículos 153 y siguientes, 161 y siguientes, y el artículo 99 de la Ley Orgánica del Ambiente.

TITULO IV INCENTIVOS

Artículo 59: Incentivos mediante aspectos arquitectónicos: El desarrollo de algunos aspectos arquitectónicos en las fachadas permitirá recibir algunos beneficios que se detallan a continuación:

Galerías interiores. El (La) propietario(a) de un edificio que destine una galería interior de un mínimo de 5 m de ancho para un uso público peatonal, será computado como área construida. Obtendrá por parte de la Municipalidad un Certificado de Uso del Suelo que acreditará un aumento del área máxima de la construcción en 1,5 metros cuadrado para cada metro cuadrado de galería. También podrá computarse este beneficio en pórtico, plazas y espacios abiertos

de uso público. En los patios traseros o retiros posteriores, la distancia podrá ser menor a la mínima, para ventilar piezas habitables, siempre y cuando la cobertura máxima de la zona se cumpla.

Pórticos. La utilización de pórticos o galerías exteriores integradas a las aceras para usos y disfrute del peatón, permitirá aumentar el área de construcción en 2,5 m cuadrados, por cada metro cuadrado de pórtico, siempre que el pórtico tenga un mínimo de 3 metros de ancho libres. El incentivo se otorgará permitiendo mayor altura de la edificación, a razón de un piso por caso.

Ochavas. Las edificaciones en lotes esquineros que dejen un retiro mayor al exigido, para conformar espacios urbanos podrán obtener como incentivo la posibilidad de aumentar la altura de la edificación, según lo establezca el reglamento correspondiente.

Artículo 62. Incentivos de Conservación: La Municipalidad, contará oportunamente con un Reglamento de Incentivos y con la intervención de su Departamento de Contraloría Ambiental (DCA), en coordinación con las Asociaciones de Acueducto y el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados para la aplicación de cánones ambientales para retribuir a los administrados la protección de los terrenos de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú o de las Zonas de Protección de Ríos, Zona Agro Forestal, Zonas de Restricciones, propuestas del sector privado o público y otras de riesgo, así como las áreas de protección de nacientes.

Artículo 63. Otros Incentivos: La Municipalidad, con las propuestas del DCA, podrá definir otros incentivos para aquellos(as) propietarios(as) que presenten proyectos tendientes a favorecer la renovación urbana, la protección del patrimonio arquitectónico o posibiliten el mejoramiento de la calidad de los espacios externos para beneficio de la seguridad y protección de los peatones. Estos incentivos pueden estar relacionados con los márgenes que permita las leyes, tales como la exención o reducción de tasas

tributarias, el aporte de recursos municipales o el otorgamiento de premios o distinciones que resalten los aportes brindados.

SECCION SEGUNDA REGLAMENTO DE ZONIFICACION

TITULO I

USO DE LA TIERRA DEL CANTÓN DE SANTA ANA

Artículo 1. Generalidades. Las definiciones y clasificaciones de la tierra tienen como función primordial, orientar al usuario en la terminología presente en el Plan Regulador, pero sobre todo en el reglamento que lo sustenta, de manera que pueda comprender de manera detallada cada uno de los lineamientos que se establecen en dicho Plan.

Artículo 2. Objetivos Los objetivos urbanísticos que se persiguen con la zonificación del uso del suelo son los siguientes:

- a) Identificar los usos predominantes del suelo del cantón con el propósito de ordenar y establecer una propuesta para la utilización racional del suelo acorde con las necesidades de los diferentes usuarios de la zona urbana y rural.
- b) Delimitar los usos del suelo con el fin de orientar el desarrollo y crecimiento ordenado de las diferentes actividades que se realicen en el suelo urbanizado y urbanizable del cantón.
- c) Desestimular el crecimiento urbano en la porción del suelo no urbanizable.
- d) Garantizar la coexistencia armoniosa de las actividades ubicadas en el cantón, con el propósito de minimizar los conflictos que puedan surgir entre ellas.
- e) Regular la intensidad con que las diferentes actividades se desarrollarán en el suelo urbanizado y urbanizable del Cantón de Santa Ana, de modo que se consiga:
 - Conformidad con la infraestructura y servicios de cada una de las zonas, así como con el potencial y condiciones de cada una de éstas.

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

CAPITULO I CLASIFICACIÓN FUNCIONAL DE LOS USOS DE LA TIERRA.

Artículo 3. Clasificación Genérica Del Suelo: La tierra del Cantón de Santa Ana, en función de este proyecto de ordenamiento territorial se clasifica en tres grandes categorías:

La Tierra Urbanizada: Es toda aquella porción del territorio que se encuentre edificada o que está dotada de infraestructura y servicios, localizada dentro de los bordes del área urbana o que está fuera de este borde. La tierra oficialmente urbanizada se incorporará a las zonas de desarrollo urbano.

La Tierra Urbanizable: Es aquella que tiene potencial y condiciones para ser urbanizada y que se encuentre dentro de los bordes de la zona urbana o asociada con áreas desarrolladas dentro del área rural.

La Tierra no Urbanizable: Es aquella donde el proceso de urbanización no es posible o no es conveniente por diferentes razones, entre ellas, las ecológicas o por limitaciones físicas del área (pendientes, fallas geológicas, zonas boscosas, de protección de ríos o sujetas a otras amenazas o limitaciones). La tierra no urbanizable puede encontrarse dentro de las áreas urbanas o rurales, es decir, dentro de los límites de todo el cantón.

En la tierra no urbanizable se permitirá aquel tipo de actividad cuya finalidad sea la preservación natural, el mejoramiento paisajístico, las actividades agrícolas permanentes, la protección de la población, la conformación de áreas verdes y la

mitigación del riesgo por amenaza natural o tecnológica, con excepción de lo señalado en este reglamento. El Mapa de Restricciones será el instrumento que permitirá evaluar la viabilidad final de los usos propuestos.

Artículo 4. Naturaleza de los Usos de la Tierra. Con el propósito de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el territorio del Cantón de Santa Ana y contribuir con la consolidación de ciertos usos y actividades y protegerlas de otras que resulten molestas o incompatibles con el uso de la tierra, se clasifica en los siguientes tipos:

Usos Conformes o permitidos. Son todas aquellas actividades o usos de la tierra acordes con los requisitos y lineamientos del Plan Regulador para cada zona y que pueden ser desarrolladas, en el tanto no sean afectadas por las indicaciones del mapa de restricciones que acompaña al mapa de zonificación. En las tablas de uso que acompañan al Reglamento, los usos permitidos se indican con SI.

Usos no permitidos. Son aquellas actividades y obras de edificación que no pueden ser llevadas a cabo en un lote o finca ya sea porque no corresponden al uso permitido en la zona de que se trate, se encuentra afectada por el mapa de restricciones o porque el lote no cumple los requisitos físicos exigidos en la misma. En las tablas de uso que acompañan al Reglamento, los usos no permitidos se indican con NO.

No obstante, en aquellos lotes consolidados como fincas (debidamente inscritas en el Registro Público de la propiedad antes de la vigencia del Plan Regulador vigente, propiedades con trámite de información posesoria o de perpetua memoria y la que antes de la vigencia del Plan Regulador vigente cuenten con el plano catastrado ya visado por la Municipalidad), sí se permitirá el desarrollo de actividades y la construcción compatibles con la zonificación, aún cuando no cumplan los requisitos mínimos de frente y superficie del lote. Se entiende que todos los demás requisitos sí deberán ser cumplidos.

En caso de donaciones de lotes para usos de interés social o beneficencia vía Acuerdo Municipal, previo el estudio de la DDCU, cuyo uso sea compatible con la zonificación, podrán no cumplir con los requisitos de superficie mínima y frente. Para los lotes irregulares, el frente mínimo será de 4 metros. Se deberá cumplir el resto de los requisitos de la zona.

Usos no conformes. Son todos aquellos que no cumplen las disposiciones y requisitos incluidos en los reglamentos del P.R., pero existen de previo a la promulgación de estos. Aquellos usos que se encuentren a derecho, mantendrán el mismo, siempre y cuando el Concejo Municipal avale su vigencia.

Usos condicionales. Son aquellos que pueden darse en una zona siempre y cuando cumplan los requisitos del P.R., que establezca la Municipalidad o cualquier dependencia o institución para lograr la protección de la salud pública, la ciudad y la seguridad de los(as) vecinos(as) del Cantón. En este reglamento se establecen las condiciones según cada zona en función del uso. Estas condiciones deberán indicarse en el Certificado de Uso del Suelo correspondiente. En las tablas de uso que acompañan al Reglamento, los usos condicionales se indican con CO.

En todo caso, se requiere que la DDCU verifique previamente que los usos no presentan limitaciones de acuerdo con el Mapa de Restricciones.

Artículo 5. Cuando el inmueble se ubica en dos zonas.. En Fincas ubicadas en zonas limítrofes, es decir, cuando un inmueble esté ubicado sobre la línea divisoria entre dos usos, se podrá generalizar cualquiera de ellos, siempre y cuando el uso resultante no se extienda más de 50 metros. Cuando el uso que se generalizare afecte más del 75% de la propiedad que se trate, se podrá autorizar que éste se extienda al 100% del inmueble.

CAPITULO II

ZONAS DEL PLAN REGULADOR

Artículo 6. Generalidades: De conformidad con el análisis de la tierra urbanizada y urbanizable del Cantón de Santa Ana y para efectos de este Reglamento, los usos de la tierra en el cantón se definen a partir de las siguientes zonas, ubicadas en el Mapa de Zonificación:

ZONAS	SIGLA
Centro Urbano Principal	CUP
Núcleo Urbano Secundario	NUS
Corredor Urbano	CU
Sub-centro Urbano Futuro	SUF
Zona de Densificación Urbana	ZDU
Zona Habitacional de Baja Densidad	ZHBD
Zona de Amortiguamiento	ZAM
Zona Industrial y de Negocios	ZIN
Parque Recreativo Urbano	PRU
Zona de Desarrollo Futuro	ZDF
Zona Agro Forestal	ZAF
Zona de Protección de Ríos y Quebradas	ZPR

Artículo 7. Localización: La aplicación de este criterio, permite tomar medidas en cuanto a incentivar o no algunas actividades dentro de una misma zona, diferenciándola en razón de restricciones adicionales en salvaguarda del principio de calidad del entorno. La localización se define por la sectorización aplicable en la zonificación y la compatibilidad, aplicable en los usos. La subdivisión mencionada es la siguiente:

ZONA		SECTORES
Centro Urbano Principal	CUP	1 y 2
Zona de Densificación Urbana	ZDU	1 y 2
Zona Agro Forestal	ZAF	1y 2

Artículo 8. Centro Urbano Principal (CUP)

Definición y Propósito. Está constituido por el casco central de la ciudad, donde se conjuga y se favorece la diversidad de las actividades residenciales combinadas con las institucionales, comerciales, económicas y de servicios. El propósito fundamental es el de consolidar esta área como el principal centro, permitiendo el mejoramiento de la calidad de vida de los(as) habitantes de la ciudad y del cantón en general.

Sectorización: La sectorización dentro de esta zona corresponde a lo siguiente:

- Sector 1 (**CUP 1**): Abarca el espacio llamado Centro Histórico, corazón de la Ciudad y área que recibirá atención por medio de proyectos de renovación, diseño arquitectónico y diseño urbano que definirá oportunamente el Concejo Municipal. El nodo compuesto por la iglesia, la cancha de deportes, el frente de la Municipalidad y las vías asociadas, será prioritario en la conformación de un espacio público peatonal. Se permitirá el paso de vehículos de carga en horarios específicos, de emergencia y de seguridad. Usos Promovidos: Habitación de alta densidad combinado junto con comercio, servicios y cultura. Para los proyectos nuevos, se promoverá el uso comercial y de servicios en los primeros niveles y el residencial en los pisos superiores. Debe desincentivarse la residencia y los espacios comerciales en una sola planta. El Reglamento de incentivos premiará aquellos proyectos que ayuden a la consolidación de las anteriores normas y favorezca el uso público del centro.

- Sector 2 (**CUP 2**): dominado por la residencia y que se desea reforzar para mantener una importante población dentro de la Ciudad. Usos Promovidos: Habitación de alta densidad en combinación con comercio.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para CUP.

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para CUP.

Usos condicionales Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para CUP. La aceptación de usos CO dentro del CUP serán avalados por la DDCU, mediante compromisos ambientales y urbanos de los promotores.

Usos no conformes. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra. El Concejo Municipal autorizará la renovación de patentes en usos no conformes, según resultados de los estudios de cada caso.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona:

Norma Arquitectónica: En el casco urbano de Santa Ana se respetará norma arquitectónica definida por la DDCU, donde se exigirá el respeto de la escala, formas y diseño amigable con la tipología existente.

Carga y descarga: Se destinará una zona de carga y descarga de 5x12 m si el área construida es más de 400 m², aumentándose un espacio por cada 400 m² adicionales, en los proyectos que así lo amerite.

Estacionamientos: las cantidades de unidades de estacionamiento y sus dimensiones serán definidas en el Reglamento de Construcciones a ser elaborado por la DDCU. Las zonas de retiro no pueden utilizarse como estacionamiento comercial, sólo para la residencia, en el tanto no ocupe el

espacio de las aceras. Para los proyectos nuevos, las zonas de estacionamiento estarán dentro del edificio o en sus patios internos, para procurar un solo acceso y reducir la carga directa sobre las vías y las aceras. La Municipalidad prohibirá el estacionamiento que impida en alguna forma, el uso libre del total de las áreas de las aceras. El estacionamiento sobre las vías estará sujeto al Plan de Estacionamientos en Vías Públicas en el CUP.

El visado de planos y permisos de construcción: los nuevos proyectos deberán dejar previstas para la conexión a la red de alcantarillado sanitario.

En correspondencia con la tabla de usos, los requisitos en la zona CUP son:

BLOQUE	USO	LOTE		RETIROS (m)			COBERTURA MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (m)	
		Área mínima	Frente mínimo	F	P	L		Niveles	Metros
COMERCIO	03. A	150	10	3	3	-	80	5	15
	04. B	300	12	5	4	-	80	5	15
	05. C	700	20	10	5	3	60	5	10.5
COMUNIDAD		-	6	4	3	-	80	5	10.5
CULTURA		300	8	3	3	-	75	5	10.5
DEPORTE		150	8	3	3	-	80	5	10.5
EDUCACION	09. A	500	20	10	20	5	50	5	7
	10. B	1000	30	10	30	5	60	5	7
	11. C	2000	50	20	30	5	50	5	7
HABITACION AD		150	8	3	3	-	70	5	15
PROTECCIÓN AMBIENTAL		-	-	5	5	5	10	5	5
RECREACION 17 A		150	8	3	3	-	70	5	15
SALUD	20. A	200	10	5	5	-	75	5	10.5
	21. B	500	15	7	10	3	75	5	10.5
	22. C	700	15	7	10	3	75	5	17.5
SERVICIOS	23. A	150	8	3	3	-	75	5	10.5
	24. B	350	10	4	4	-	80	5	10.5
	25. C	700	15	10	5	3	75	5	10.5
TRANSPORTE	26. A	500	10	5	5	3	60	5	10.5
	27. B	1000	15	7	5	3	75	5	10.5
TURISMO	28. A	500	15	5	3	-	75	5	15
	29. B	150	8	3	3	-	75	5	10.5

BLOQUE	USO	LOTE		RETIROS (m)			COBERTURA MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (m)	
		Área mínima	Frente mínimo	F	P	L		Niveles	Metros
	30. C	150	8	3	3	-	75	5	10.5
	31. D	150	8	3	3	-	75	5	10.5

Para la verificación exacta de los usos permitidos, debe revisarse puntualmente las tablas de uso correspondiente. Para aquellos usos no especificados en la lista anterior, se utilizarán los parámetros mayores.

Es requisito el respeto a las limitaciones que el Mapa de Restricciones señale.

Artículo 9. Núcleo Urbano Secundario (NUS)

Definición y Propósitos. Está constituido por aquellos centros urbanos distritales que reúne una cantidad de servicios institucionales, comerciales y económicos importantes. Estas comunidades se encuentran suficientemente alejadas del Centro Urbano Principal, por lo que permiten una variedad importante de actividades. El propósito fundamental es el fortalecimiento de estos núcleos para generar nodos de desarrollo desconcentrados.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para NUS.

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para NUS

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para NUS. La DDCU podrá autorizar los usos CO, mediante la evaluación de la compatibilidad correspondiente mediante compromisos ambientales y urbanos de los promotores.

Usos no conformes. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra. El Concejo Municipal autorizará la renovación

BLOQUE	USO	LOTE (m ²)		RETIROS (m)			COBERTURA MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (m)	
		Área mínima	Frente mínimo	F	P	L		Niveles	Metros
PROTEC. AMBIENTAL		-	-	5	5	5	10	1	5
RECREACION 17 A		150	6	3	3	-	80	2	7
SALUD	20. A	200	10	5	5	-	75	3	10.5
	21. B	500	15	7	10	3	75	3	10.5
	22. C	700	15	7	10	3	75	5	17.5
SERVICIOS	23. A	150	8	3	3	-	75	3	10.5
	24. B	350	10	4	4	-	80	3	10.5
	25. C	1000	15	10	5	3	75	3	10.5
TRANSPORTE	26. A	500	10	5	5	3	60	2	10.5
	27. B	1000	15	7	5	3	75	2	10.5
TURISMO	28. A	500	10		3	-	75	4	15
	29. B	150	6	3	3	-	75	2	10.5
	31. D	150	6	3	3	-	75	2	10.5

Para la verificación exacta de los usos permitidos, debe revisarse puntualmente las tablas de uso correspondiente. Para aquellos usos no especificados en la lista anterior, se utilizarán los parámetros mayores.

Es requisito el respeto de las limitaciones que el Mapa de Restricciones señale.

Artículo 10. Corredores Urbanos (CU)

Definición y Propósitos: Franjas de ocupación actual y futura localizados a lo largo de las principales vías de comunicación que se localizan entre los principales nodos urbanos. El objetivo de estos corredores es promover la consolidación de los enlaces, evitar la dispersión hacia otros sectores, respetar un desarrollo histórico en los bordes de los trazos principales y disminuir la presión sobre las zonas no urbanizables o de reserva permitiendo la ubicación de comercio y servicios en estos sectores, en combinación con las áreas residenciales.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para CU.

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para CU.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para CU. La DDCU podrá autorizar los usos CO, mediante la evaluación de la compatibilidad correspondiente mediante compromisos ambientales y urbanos de los promotores.

Usos no conformes: Únicamente se permitirán aquellos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra. El Concejo Municipal autorizará la renovación de patentes en usos no conformes, según resultados de los estudios de cada caso.

Requisitos por zona:

Segregaciones: Se permitirá un máximo de seis segregaciones.

El Visado De Planos y Permiso de Construcción: estará sujeto a cumplir con el asfaltado de la servidumbre, instalación de los servicios de agua, luz, canalización correcta de las aguas pluviales. El (La) propietario(a) debe presentar las autorizaciones correspondientes para el desfogue de las aguas pluviales y dejar previstas para la conexión a la red de alcantarillado sanitario.

Carga y descarga: Se destinará una zona de carga y descarga de 5x12 m si área construida es más de 400 m² aumentándose un espacio por cada 400 m². Adicionales, en los proyectos que así lo amerite.

Estacionamientos: las cantidades de unidades de estacionamiento y sus dimensiones serán definidas en el Reglamento de Construcciones a ser elaborado por la DDCU. Zonas de retiro pueden utilizarse como estacionamiento en el tanto no ocupe el espacio de las aceras. Debe

promoverse las zonas de estacionamiento dentro del edificio o en sus patios internos, para procurar un solo acceso y reducir la carga directa sobre las vías y las aceras. Se prohíbe el estacionamiento de vehículos pesados sobre los ejes principales.

En correspondencia con la tabla de usos, los requisitos en la zona CU son:

BLOQUE	USO	LOTE (m ²)		RETIROS (m)			COBERTURA MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (m)	
		Área mínima	Frente mínimo	F	P	L		Niveles	Metros
COMERCIO	03. A	150	10	3	3	-	80	4	15
	04. B	350	12	5	4	-	80	4	15
	05. C	700	20	10	5	3	60	4	15
COMUNIDAD		-	6	4	3	-	80	2	10.5
EDUCACION	09. A	1000	20	10	20	5	50	2	7
	10. B	2000	30	10	30	5	60	2	7
HABITACIÓN	AD	150	8	3	3	-	70	4	15
INDUSTRIA	13. A	300	10	3	3	3	70	2	10.5
	14. B	1000	15	10	5	3	70	2	10.5
PROTEC. AMBIENTAL		-	-	5	5	5	10	1	5
RECREACIÓN	17. A	150	8	3	3	-	80	2	7
	18. B	350	10	4	3	-	75	2	10.5
	19. C	800	15	8	5	-	80	2	10.5
SALUD	20. A	200	10	5	5	-	75	3	10.5
	21. B	500	15	7	10	3	75	3	10.5
	22. C	700	15	7	10	3	75	3	10.5
SERVICIOS	23. A	150	8	2	3	-	75	3	10.5
	24. B	350	10	4	4	-	80	3	10.5
	25. C	1000	15	10	5	3	75	3	10.5
TRANSPORTE	26. A	500	10	5	5	3	60	2	10.5
	27. B	1000	15	7	5	3	75	2	10.5
TURISMO	28. A	500	6	2	3	-	75	8	28
	29. B	150	6	2	3	-	75	2	10.5
	31. D	150	6	2	3	-	75	2	10.5

Para la verificación exacta de los usos permitidos, debe revisarse puntualmente las tablas de uso correspondiente. Para aquellos usos no especificados en la lista anterior, se utilizarán los parámetros mayores.

Es requisito el respeto de las limitaciones que el Mapa de Restricciones señale.

Artículo 11. Subcentros Urbanos Futuros (SUF)

Definición y Propósito. Son áreas urbanizables dentro de los sectores con alto potencial de desarrollo, donde se pueden localizar nuevos centros de población de acuerdo con los nuevos conceptos urbanos de diversidad, servicios completos, usos, mixtos y funcionalidad. El propósito es determinar de manera puntual cuáles son aquellos terrenos que poseen cualidades para el emplazamiento de conjuntos poblacionales.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para SUF.

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para SUF.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para SUF. La DDCU podrá autorizar los usos CO, mediante la evaluación de la compatibilidad correspondiente mediante compromisos ambientales y urbanos de los promotores.

Usos no conforme. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra. El Concejo Municipal autorizará la renovación de patentes en usos no conformes, según resultados de los estudios de cada caso.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

Carga y descarga: Se destinará una zona de carga y descarga de 5x12 m si área construida es más de 400 m² aumentándose un espacio por cada 400 m². Adicionales, en los proyectos que así lo amerite.

Estacionamientos: las cantidades de unidades de estacionamiento y sus dimensiones serán definidas en el Reglamento de Construcciones a ser elaborado por la DDCU. No se permitirá el estacionamiento en las zonas de retiro frontal. Las zonas de estacionamiento estarán dentro del edificio o en sus patios internos, para procurar un solo acceso y reducir la carga directa sobre las vías y las aceras. La Municipalidad prohibirá el estacionamiento que impida en alguna forma, el uso libre del total de las áreas de las aceras.

El visado de planos y permisos de construcción: los nuevos proyectos deberán dejar previstas para la conexión a la red de alcantarillado sanitario.

En correspondencia con la tabla de usos, los requisitos en la zona SUF son:

BLOQUE	USO	LOTE (m ²)		RETIROS (m)			COBERTURA MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (m)	
		Área mínima	Frente mínimo	F	P	L		Niveles	Metros
COMERCIO	03. A	150	10	3	3	-	80	4	15
	04. B	350	12	5	4	-	80	4	15
	05. C	1000	20	10	5	3	60	4	15
COMUNIDAD		-	6	4	3	-	80	2	10.5
CULTURA		300	8	3	3	-	75	2	10.5
EDUCACION	09. A	1000	20	10	20	5	50	2	7
	10. B	2000	30	10	30	5	60	2	7
HABITACIÓN	AD	150	8	3	3	-	70	4	15
PROTEC. AMBIENTAL		-	-	5	5	5	10	1	5
RECREACIÓN	17. A	150	6	3	3	-	80	2	7
SALUD	20. A	200	10	5	5	-	75	3	10.5
SERVICIOS	23. A	150	8	3	3	-	75	3	10.5

BLOQUE	USO	LOTE (m ²)		RETIROS (m)			COBERTURA MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (m)	
		Área mínima	Frente mínimo	F	P	L		Niveles	Metros
	24. B	350	10	4	4	-	80	3	10.5
	25. C	1000	15	10	5	3	75	3	10.5
TURISMO	29. B	150	6	3	3	-	75	2	10.5
	31. D	150	6	3	3	-	75	2	10.5

Para la verificación exacta de los usos permitidos, debe revisarse puntualmente las tablas de uso correspondiente. Para aquellos usos no especificados en la lista anterior, se utilizarán los parámetros mayores.

Es requisito el respeto de las limitaciones que el Mapa de Restricciones señale.

Artículo 12. Zona de Densificación Urbana (ZDU)

Definición y Propósitos. Área de carácter residencial ubicada en los entornos de los principales nodos urbanos, sobre la que se promoverá la densidad urbana.

Sectorización: La sectorización dentro de esta zona corresponde a lo siguiente:

Sector 1: zona cuya distancia de los nodos urbanos dominantes propician la consolidación del proceso de densificación requerido, en donde se generará la máxima ocupación por área disponible. Usos Promovidos: Habitación de alta densidad, Comercio y servicios.

Sector 2: ámbito de suelo urbanizable en torno del sector 1, sobre el que se procurará el nivel de densificación medio, de modo que se establezca una interfase urbana entre las zonas de densificación y de desarrollo controlado inferior. Usos Promovidos: Habitación de media densidad, comercio y servicios.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZDU, sea esta 1 o 2. La diferencia

radica en el área mínima del lote, siendo para ZDU 1 de 150 m² y para ZDU 2 de 300 m².

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZDU.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZDU. La DDCU podrá autorizar los usos CO, mediante la evaluación de la compatibilidad correspondiente mediante compromisos ambientales y urbanos de los promotores.

Usos no conformes. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra. El Concejo Municipal autorizará la renovación de patentes en usos no conformes, según resultados de los estudios de cada caso.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

El Visado De Planos y Permiso de Construcción: los proyectos de conjuntos residenciales y comerciales (incluyendo aquellos bajo el régimen de propiedad horizontal) estará sujeto a cumplir con el asfaltado de la servidumbre, instalación de los servicios de agua, luz, canalización correcta de las aguas pluviales. El (La) propietario(a) debe presentar las autorizaciones correspondientes para el desfogue de las aguas pluviales y dejar previstas para la conexión a la red de alcantarillado sanitario.

Estacionamientos: las cantidades de unidades de estacionamiento y sus dimensiones serán definidas en el Reglamento de Construcciones a ser elaborado por la DDCU. Zonas de retiro pueden utilizarse como estacionamiento, sin cubrir el área de las aceras. Sobre las vías de esta zona, está prohibido el estacionamiento de vehículos pesados.

En correspondencia con la tabla de usos, los requisitos en la zona ZDU son:

BLOQUE	USO	LOTE (m ²)		RETIROS (m)			COBERTURA MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (m)	
		Área mínima	Frente mínimo	F	P	L		Niveles	Metros
AGROPECUARIA		300	30	5	5	5	80	1	5
COMERCIO	03. A	200	10	3	3	-	80	4	15
	04. B	350	12	5	4	-	80	4	15
	05. C	1000	20	10	5	3	60	4	15
COMUNIDAD		-	6	4	3	-	80	2	10.5
CULTURA		300	8	3	3	-	75	2	10.5
DEPORTE		150	8	3	3	-	80	2	10.5
EDUCACION	09. A	1000	20	10	20	3	50	2	7
	10. B	2000	30	10	30	5	60	2	7
	11. C	4000	50	20	30	5	50	2	7
HABITACIÓN	AD	150 *	8	3	3	-	70	4	15
	MD	300	10	3	5	3	60	4	15
	BD	700	12	5	10	5	50	2	7
INDUSTRIA	13. A	300	8	3	3	3	70	2	10.5
	14. B	1000	15	10	5	3	70	2	10.5
PROTEC. AMBIENTAL		-	-	5	5	5	10	1	5
RECREACIÓN	17. A	150	6	3	3	-	80	2	7
	18. B	350	10	4	3	-	75	2	10.5
SALUD	20. A	200	10	5	5	-	75	3	10.5
	21. B	500	15	7	10	3	75	3	10.5
	22. C	700	15	7	10	5	75	5	17.5
SERVICIOS	23. A	150	8	3	3	-	75	3	10.5
	24. B	350	10	4	4	-	80	3	10.5
	25. C	1000	15	7	5	5	75	3	10.5
TRANSPORTE	26. A	500	10	5	5	3	60	2	10.5
	27. B	1000	15	7	5	3	75	2	10.5
TURISMO	28. A	500	10	5	3	3	75	8	28
	31. D	150	6	3	3	-	75	2	10.5

* En la ZDU 1, se permite habitación de alta densidad, para terrenos cuya área mínima es de 150 m². En la ZDU 2 no se permite la habitación de alta densidad. Para la

verificación exacta de los usos permitidos, debe revisarse puntualmente las tablas de uso correspondiente. Para aquellos usos no especificados en la lista anterior, se utilizarán los parámetros mayores. Es requisito el respeto a las limitaciones que el Mapa de Restricciones señale.

Artículo 13. Zona Habitacional de Baja Densidad (ZHBD)

Definición y Propósito. Son áreas urbanizables dentro de los sectores ocupados o con alto potencial de desarrollo o cercanos a sitios con fragilidad ambiental, donde se pueden consolidar los usos residenciales actuales y localizar los nuevos proyectos habitacionales unifamiliares de baja densidad.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZHBD.

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZHBD.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZHBD. La DDCU podrá autorizar los usos CO, mediante la evaluación de la compatibilidad correspondiente mediante compromisos ambientales y urbanos de los promotores.

Usos no conforme. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra. El Concejo Municipal autorizará la renovación de patentes en usos no conformes, según resultados de los estudios de cada caso.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

El Visado De Planos y Permiso de Construcción: los proyectos de conjuntos residenciales (incluyendo aquellos bajo el régimen de propiedad horizontal) estará sujeto a cumplir con el asfaltado de la servidumbre, instalación de los servicios de agua, luz, canalización correcta de las aguas pluviales. El propietario debe presentar las autorizaciones correspondientes para el

desfogue de las aguas pluviales y dejar previstas para la conexión a la red de alcantarillado sanitario.

Estacionamientos: las cantidades de unidades de estacionamiento y sus dimensiones serán definidas en el Reglamento de Construcciones a ser elaborado por la DDCU. Zonas de retiro pueden utilizarse como estacionamiento, en el tanto no se utilicen las aceras.

Aceras: se exigirá la construcción de aceras y espacios arbolados en los bordes de las vías externas.

Muros: los muros que bordeen los proyectos residenciales tendrá un 50% de apertura hacia los espacios internos ajardinados, de modo que no se genere un cerramiento absoluto entre espacio interno y externo.

Agujas: no se permitirá el uso de controles de paso vehicular sobre aquellas vías públicas que son ejes de comunicación entre sectores o distritos o vías de desfogue de las vías primarias o secundarias.

Vías: requerir a nuevos proyectos y urbanizaciones que sus vías coincidan con el trazado de los cuadrantes dispuesto en el Plan Regulador.

En correspondencia con la tabla de usos, los requisitos en la zona ZHBD son:

BLOQUE	USO	LOTE (m ²)		RETIROS (m)			COBERTURA MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (m)	
		Área mínima	Frente mínimo	F	P	L		Niveles	Metros
AGROPECUARIA		3000	30	5	5	5	3	1	5
COMERCIO	04. B	350	12	5	5	-	80	4	15
	05. C	700	20	10	5	5	60	4	15
COMUNIDAD		-	6	5	3	-	80	2	10.5
CULTURA		-	8	5	5	-	75	2	10.5
DEPORTE		-	8	5	5	-	80	2	10.5
EDUCACION	09. A	1000	20	10	20	10	50	2	7
	10. B	2000	30	10	30	10	60	2	7
	11. C	4000	50	20	30	10	50	2	7
HABITACIÓN	BD	700	10	5	3	5	50	2	7
PROTEC. AMBIENTAL		-	-	5	5	5	10	1	5

BLOQUE	USO	LOTE (m ²)		RETIROS (m)			COBERTURA MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (m)	
		Área mínima	Frente mínimo	F	P	L		Niveles	Metros
SERVICIOS	23. A	350	8	5	5	5	75	3	10.5
	24. B	350	10	5	5	10	80	3	10.5
TURISMO	28. A	1000	10	10	10	5	75	8	28
	29. B	1000	10	10	10	5	75	2	10.5
	30. C	700	6	5	5	5	75	2	10.5
	31. D	350	6	5	5	5	75	2	10.5

Para la verificación exacta de los usos permitidos, debe revisarse puntualmente las tablas de uso correspondiente. Para aquellos usos no especificados en la lista anterior, se utilizarán los parámetros mayores. Es requisito el respeto a las limitaciones que el Mapa de Restricciones señale.

Artículo 14. Zona de Amortiguamiento (ZAM)

Definición y Propósitos. Se destina una dotación de área para el uso urbano que sirva de interfase entre las zonas de mayor densidad urbana y las zonas de baja densidad o terrenos no urbanizables. Cumple funciones de contención del crecimiento urbano, así como el fortalecimiento del recurso paisajístico y de la calidad ambiental. Usos Promovidos: Habitación de mediana y baja densidad y usos mixtos complementarios.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZAM.

Usos no permitidos Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZAM.

Usos Condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZAM. La DDCU podrá autorizar los usos CO, mediante la evaluación de la compatibilidad correspondiente mediante compromisos ambientales y urbanos de los promotores.

Usos no conforme. Únicamente se permitirán aquellos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente

Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra. El Concejo Municipal autorizará la renovación de patentes en usos no conformes, según resultados de los estudios de cada caso.

Incentivos: Municipalidad incentivará por mejoramiento ambiental mediante cánones que paguen los habitantes de zona urbana, según se establezca en el respectivo reglamento.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

Viabilidad Ambiental: Todos los proyectos que se desarrollen en esta zona deben cumplir con el estudio de viabilidad ambiental ante la institución correspondiente. Deberán velar por la conservación del suelo y el agua con técnicas adecuadas.

Estacionamientos: las cantidades de unidades de estacionamiento y sus dimensiones serán definidas en el Reglamento de Construcciones a ser elaborado por la DDCU. Zonas de retiro pueden utilizarse como estacionamiento.

En correspondencia con la tabla de usos, los requisitos en la zona ZAM son:

BLOQUE	USO	LOTE (m ²)		RETIROS (m)			COBERTURA MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (m)	
		Área mínima	Frente mínimo	F	P	L		Niveles	Metros
AGROPECUARIA		3000	30	5	5	5	10	1	5
ALMACÉN		500	10	5	5	5	75	2	10.5
COMERCIO	04. B	350	12	5	5	3	80	4	15
	05. C	1000	20	10	5	5	60	4	15
DEPORTE		1000	8	10	5	5	70	2	10.5
EDUCACION	09. A	1000	20	10	10	5	50	2	7
	10. B	2000	30	10	10	5	60	2	7
	11. C	4000	50	20	30	5	60	2	7
HABITACIÓN		700	12	5	5	5	50	2	7
INDUSTRIA	13. A	500	8	5	5	3	70	2	10.5
	14. B	1000	15	10	5	3	70	2	10.5

BLOQUE	USO	LOTE (m ²)		RETIROS (m)			COBERTURA MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (m)	
		Área mínima	Frente mínimo	F	P	L		Niveles	Metros
	15. C	2000	30	12	7	5	70	2	10.5
PROTEC. AMBIENTAL		-	-	5	5	5	10	1	5
RECREACIÓN	17. A	350	6	5	5	5	80	2	7
	18. B	350	10	5	5	5	75	2	10.5
	19. C	800	15	8	5	5	80	2	10.5
SERVICIOS	23. A	150	8	5	5	5	75	3	10.5
	25. C	1000	15	10	10	5	75	3	10.5
TURISMO	28. A	1000	10	10	10	5	75	4	15
	29. B	1000	10	10	10	5	75	2	10.5
	30. C	500	6	5	5	5	75	2	10.5

Para la verificación exacta de los usos permitidos, debe revisarse puntualmente las tablas de uso correspondiente. Para aquellos usos no especificados en la lista anterior, se utilizarán los parámetros mayores. Es requisito el respeto a las limitaciones que el Mapa de Restricciones señale.

Artículo 15. Zona Industrial y de Negocios (ZIN)

Definición y Propósito. Es el espacio asignado para el emplazamiento de instalaciones industriales y agroindustriales, de negocios, ofiencentros, centros comerciales, servicios, talleres de mantenimiento y reparación de maquinaria, equipo y vehículos, grandes bodegas de almacenamiento o distribución, almacenes fiscales, talleres mecánicos, venta de maquinaria y equipo pesado, que por sus condiciones, deben instalarse en sitios de poco impacto ambiental y baja interacción social, pero asociados a redes de distribución o ejes viales estratégicos. El uso residencial de alta densidad y condominal será permitido, en el tanto se desarrolle sobre edificios de altura.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZIN. Se podrá otorgar patentes

comerciales a los negocios y servicios que pueda ofrecer el centro comercial o los ofiencentros.

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZIN. Son excepción aquellas actividades comerciales y de servicio pequeños que estén incorporados a ofiencentros y centros comerciales.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZIN. La DDCU podrá autorizar los usos CO, mediante la evaluación de la compatibilidad correspondiente mediante compromisos ambientales y urbanos de los promotores.

Usos no conformes. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente reglamento definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra. El Concejo Municipal autorizará la renovación de patentes en usos no conformes, según resultados de los estudios de cada caso.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona, además del cumplimiento de la normativa de viabilidad ambiental correspondiente, son:

Carga y descarga: Se destinará una zona de carga y descarga de 5x12 m si el área construida es más de 400 m² aumentándose un espacio por cada 400 m². adicionales, en los proyectos que así lo amerite.

Estacionamientos: las cantidades de unidades de estacionamiento y sus dimensiones serán definidas en el Reglamento de Construcciones a ser elaborado por la DDCU. Los estacionamientos deben ser internos, con una única vía de acceso y salida, para reducir la carga sobre los ejes principales o las vías marginales. Los accesos a las vías principales tendrán su respectiva vía de aceleración lateralmente y no se permitirán conexiones perpendiculares. Se incorporará arborización que brinde sombra a los sitios de estacionamiento. No se permitirá el estacionamiento fuera de los límites de propiedad.

Incentivos: se favorecerán aquellos proyectos que promuevan elementos arquitectónicos y mobiliario urbano para el uso general de visitantes, con

énfasis en los exteriores de las obras, así como la construcción de facilidades para el servicio de transporte público, según se establezca en el reglamento que la Municipalidad elaborará oportunamente.

En correspondencia con la tabla de usos, los requisitos en la zona ZIN son:

BLOQUE	USO	LOTE (m ²)		RETIROS (m)			COBERTURA MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (m)	
		Área mínima	Frente mínimo	F	P	L		Niveles	Metros
AGROPECUARIA		3000	30	10	10	5	10	1	5
ALMACÉN		1000	10	10	5	5	75	2	10.5
COMERCIO	04. B	700	12	10	10	10	75	15	53
	05. C	1000	20	15	15	15	60	15	53
CULTURA		1000	10	10	10	5	75	2	10.5
DEPORTE		700	10	10	10	5	80	2	10.5
EDUCACION	09. A	1000	20	10	20	5	50	2	7
	10. B	2000	30	10	30	5	60	2	7
	11. C	4000	50	20	30	5	50	2	7
INDUSTRIA	13. A	1000	10	10	10	5	70	2	10.5
	14. B	1000	15	10	10	5	70	2	10.5
	15. C	2000	30	12	7	5	70	2	10.5
RECREACIÓN	17. A	700	15	10	5	5	80	2	7
	18. B	700	15	10	5	5	75	2	10.5
SALUD	21. B	500	15	10	10	5	75	8	24
	22. C	700	15	10	10	5	75	8	24
SERVICIOS	24. B	700	15	10	7	5	80	8	24
	25. C	1000	15	10	10	5	75	15	53
TRANSPORTE	26. A	500	10	10	5	5	60	2	10.5
	27. B	1000	15	10	5	5	75	2	10.5
TURISMO	28. A	2000	20	10	10	10	75	15	53
	31. D	1000	15	7	5	5	75	2	10.5

Para la verificación exacta de los usos permitidos, debe revisarse puntualmente las tablas de uso correspondiente. Para aquellos usos no especificados en la lista anterior, se utilizarán los parámetros mayores. En los centros comerciales y los oficentros se

podrán otorgar patentes para el funcionamiento de comercio y servicios menores. Es requisito el respeto a las limitaciones que el Mapa de Restricciones señale.

Artículo 16. Parques Recreativos Urbanos (PRU)

Definición y Propósitos. Áreas asociadas a sectores de alto potencial urbano con restricciones físicas para su uso intensivo, que presenta condiciones para el emplazamiento de parques, zonas verdes, áreas recreativas y deportivas y como enriquecedora del paisaje

Usos permitidos: Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para PRU.

Usos no permitidos: Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para PRU.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para PRU

Usos no conforme. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra.

Incentivos: Municipalidad incentivará por mejoramiento ambiental mediante cánones que paguen los habitantes de las zonas urbanizadas y urbanizables, según el respectivo reglamento.

En correspondencia con la tabla de usos, los requisitos en la zona PRU son:

BLOQUE	USO	LOTE (m ²)		RETIROS (m)			COBERTURA MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (m)	
		Área mínima	Frente mínimo	F	P	L		Niveles	Metros
AGROPECUARIA		2500	-	10	5	5	20	1	5
COMERCIO	03. A	-	-		5	5	-	1	5
	04. B	-	-	10	5	5	-	1	5
	05. C	-	-	10	5	5	-	1	5

BLOQUE	USO	LOTE (m ²)		RETIROS (m)			COBERTURA MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (m)	
		Área mínima	Frente mínimo	F	P	L		Niveles	Metros
COMUNIDAD		-	-	10	5	5	-	1	5
CULTURA		-	-	10	5	5	-	1	5
DEPORTE		-	-	10	5	5	-	1	5
EDUCACION	10. B	-	-	10	5	5	-	1	5
	11. C	-	-	10	5	5	-	1	5
PROTEC. AMBIENTAL		-	-	-	-	-	-	1	5
RECREACIÓN	17. A	-	-	10	5	5	-	1	5
TRANSPORTE	26. A	-	-	10	5	5	-	1	5
TURISMO	31. D	-	-	10	5	5	-	1	5

Los usos permitidos dentro de un Parque Recreativo Urbano corresponden exclusivamente a brindar facilidades para los visitantes y estarán en función de los planes maestros que sean tramitados ante la Municipalidad. Estos planes maestros responderán a planes de manejo de las áreas de conservación, corredores biológicos y zonas verdes que se diseñen para dotar a los parques de los instrumentos de desarrollo sostenible. Los usos señalados están claramente definidos en la tabla de usos. Es requisito el respeto a las limitaciones que el Mapa de Restricciones señale.

Artículo 17. Zona de Desarrollo Futuro (ZDF)

Definición y Propósito. Es un sector del territorio con el potencial para el desarrollo urbano que se reserva para adecuar a las demandas futuras dependiendo del crecimiento urbano de las áreas circunvecinas. En las ZDF no se autorizarán obras nuevas, hasta tanto la DDCU haya definido la asignación final de estas zonas en función de las nuevas políticas municipales.

Las siguientes categorías de uso son indicativas. La definición final de usos permitidos, no permitidos o condicionales, serán asignados por la DDCU y aprobados por el Concejo Municipal una vez se determine la conveniencia de asignar la nomenclatura de zona que corresponda. La DDCU determinará los requisitos de uso que corresponda oportunamente.

Usos permitidos. Se recomienda a la DDCU permitir los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZDF.

Usos no permitidos: Se recomienda a la DDCU considerar como no permitidos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZDF.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZDF.

Las actividades que se desarrollan actualmente, que cuentan con los permisos municipales de rigor, podrán continuar sus operaciones hasta tanto la Municipalidad asigne la categorías de uso correspondientes.

Artículo 18. Zona Agro-Forestal (ZAF)

Definición y propósitos. Área destinada para el uso agrícola y las actividades forestales con la finalidad de preservar la captación hídrica y favorecer algunas actividades agrícolas sostenibles, agropecuaria intensiva y forestal existente o futura. Cumple funciones de mejoramiento ambiental junto con la Zona Protectora de los cerros de Escazú, así como al fortalecimiento del paisaje y de la calidad ambiental del cantón. Estas son áreas restrictivas para ser urbanizadas.

Sectorización: La sectorización dentro de esta zona corresponde a lo siguiente:

Sector 1: Las zonas que se encuentran fuera de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú, pero que por sus características están asociadas a dichas Areas Silvestres Protegidas. Usos Promovidos: Conservación,

actividades agroproductivas, turismo y residencia unifamiliar de baja densidad.

Sector 2: espacio comprendido dentro de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú. Usos Promovidos: Conservación, actividades agroproductivas y el turismo ecológico y comunal.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZAF1 y ZFA 2.

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZAF1 y ZFA 2.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZAF1 y ZAF 2. La DDCU podrá autorizar los usos CO, mediante la evaluación de la compatibilidad correspondiente mediante compromisos ambientales y urbanos de los promotores.

Usos no conforme. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el este reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra. La Municipalidad, con el apoyo de las instituciones competentes, promoverá para que en un plazo conveniente a los intereses generales, las actividades contaminantes existentes apliquen medios y tecnologías que sean amigables con el ambiente o sean trasladadas a sitios con mayor capacidad de carga. El Concejo Municipal autorizará la renovación de patentes en usos no conformes, según resultados de los estudios de cada caso.

Incentivos: Municipalidad incentivará por mejoramiento ambiental mediante cánones que paguen los habitantes de zona urbana y otros a definir en el Reglamento de Incentivos correspondiente.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

Viabilidad Ambiental: Todos los proyectos que se desarrollen en esta zona deben cumplir con el estudio de viabilidad ambiental ante la institución

correspondiente. Deberán velar por la conservación del suelo, el agua y los demás recursos naturales con técnicas adecuadas.

Fraccionamiento: Se permitirá un fraccionamiento mínimo de 5,000 metros cuadrados como mínimo, según la Ley de Fraccionamientos en la ZAF 1. para la ZFA 2, el fraccionamiento mínimo autorizado será para terrenos de 5 Hectáreas.

Estacionamientos: las cantidades de unidades de estacionamiento y sus dimensiones serán definidas en el Reglamento de Construcciones a ser elaborado por la DDCU. Se podrá construir estacionamientos para proyectos que lo requieran de hasta 500 metros cuadrados, con materiales permeables que permitan la infiltración pluvial.

En la cobertura determinada para la ZAF se sumará la superficie cubierta por las vías y las obras complementarias como bodegas, piscinas, ranchos, aceras y otras obras. Las superficies mencionadas podrán no considerarse en la sumatoria de cobertura, si los interesados presentan proyectos en los que se garantice la infiltración y disposición adecuada de las aguas pluviales. Se exigirá una garantía de cumplimiento. Su incumplimiento faculta a la Municipalidad a proceder a la demolición del área de construcción que exceda la cobertura permitida, sin perjuicio de otras medidas que defina el reglamento de construcciones que oportunamente promulgará la Municipalidad.

La corta de vegetación requerirá de la autorización del MINAE. No se permitirá el trazado o movimiento de tierras o el terraceo sin el correspondiente permiso de la Municipalidad, que en todo caso, será exclusivamente para el área a edificar. El reglamento de incentivos, premiará a aquellos propietarios que empleen tecnologías amigables con el medio para el trazado y construcción de vías y otras construcciones. La iluminación externa en vías y edificaciones debe ser orientada hacia el suelo.

En correspondencia con la tabla de usos, los requisitos en la zona ZAF 1 son:

LOTE (m ²)		RETIROS (m)			COBERTURA MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (m)	
Área mínima	Frente mínimo	F	P	L		Niveles	Metros
5000	30	15	20	10	10	2	7

En correspondencia con la tabla de usos, los requisitos en la zona ZAF 2 son:

LOTE (m ²)		RETIROS (m)			COBERTURA MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (m)	
Área mínima	Frente mínimo	F	P	L		Niveles	Metros
50000	30	20	20	20	5	2	7

Para los proyectos turísticos, se permitirá una cobertura del 10%, donde no se permitirá la construcción de alojamientos masivos, sino la edificación de habitaciones aisladas de 50 m² máximo, que no exceda la cantidad de 20 habitaciones por hectárea.

Es requisito el respeto de las limitaciones que el Mapa de Restricciones señale.

Artículo 19. Zona de Protección de Ríos y Quebradas (ZPR) .

Definición y Propósitos. Terrenos que por sus condiciones físico-ambientales, están dedicados a la protección de los bordes de ríos y quebradas atendiendo la legislación vigente, por lo que se destinan a conservación, regeneración y protección de los recursos existentes, las cuales pueden ser en parte utilizados para la recreación.

Usos permitidos. Se permitirán los usos que se indican con “SI” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZPR.

La Municipalidad, conforme a lo que avale la APDS, podrá autorizar obras residenciales unifamiliares en lotes constituidos antes de la vigencia del PR en

sectores a estudiar debido a las restricciones físicas, con excepción de áreas reguladas por leyes nacionales vigentes.

Usos no permitidos. Todos los usos que se indican con “NO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZPR.

Usos condicionales. Todos los usos que se indican con “CO” en la lista de usos del Anexo N°1 del presente Reglamento para ZPR.

Usos no conformes. Únicamente se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al cobrar vigencia el presente reglamento, con las limitaciones, definida en el presente Reglamento de Zonificación del Uso de la Tierra. Se deberán plantear estrategias de relocalización de edificios e instalaciones que hayan sido levantados en estas zonas antes de la vigencia del plan regulador, se debe dar la salvedad a estos si se encuentran con los debidos permisos y patentes.

Incentivos: Municipalidad incentivará por mejoramiento ambiental mediante cánones que paguen los(as) habitantes de zona urbana.

Requisitos por zona: Requerimientos especiales para esta zona son:

Viabilidad Ambiental: Todos los proyectos que se desarrollen en esta zona deben cumplir con el estudio de viabilidad ambiental ante la institución correspondiente. Deberán velar por la conservación del suelo y el agua con técnicas adecuadas.

Carácter de los proyectos: estos deben concordar con la protección del medio ambiente y el paisaje de la zona.

CAPITULO III

LISTADO DE LOS USOS

Artículo 20. Los Usos: Los usos permitidos según cada zona fueron organizados en bloques según su naturaleza y requerimientos específicos por uso son agregados en este capítulo. Si llegara a haber contradicción entre un requerimiento por zona y otro por uso, siempre será más relevante el requerimiento por zona. Los bloques de usos son:

BLOQUE	BLOQUE
01. AGROPECUARIA	17. RECREACION A
02. ALMACEN	18. RECREACION B
03. COMERCIO A	19. RECREACION C
04.COMERCIO B	20. SALUD A
05. COMERCIO C	21. SALUD B
06. COMUNIDAD	22. SALUD C.
07. CULTURA	23. SERVICIOS A
08. DEPORTE	24. SERVICIOS B
09. EDUCACION A	25. SERVICIOS C
10. EDUCACION B	26. TRANSPORTE A
11. EDUCACION C	27. TRANSPORTE B
12. HABITACION	28. TURISMO A
13. INDUSTRIA A	29. TURISMO B
14. INDUSTRIA B	30. TURISMO C
15. INDUSTRIA C	31. TURISMO D
16. PROTECCION AMBIENTAL	32. VARIOS

Artículo 21. Compatibilidad: Para determinar la compatibilidad entre usos, se utilizan los conceptos de:

- Funcionalidad: accesibilidad, complementariedad y practicidad.
- Seguridad: riesgo por incendio, atropello, desplazamiento de carga, laboral.
- Imagen urbana: tipología arquitectónica, densidad, visuales y patrimonio.
- Contaminación: sónica, desechos, olores, visual, hídrica, atmosférica, otros.

Artículo 22. Usos no Compatibles: Cuando en una zona se permiten usos que no son compatibles, se exigirán las siguientes normas:

- Proyectos de urbanización destinados a HABITACION, CULTURA Y EDUCACION que colinden con INDUSTRIA, TRANSPORTE y VARIOS, se dejará una franja libre de construcción de 10 metros a lo largo del límite

de propiedad colindante en el proyecto que se construya de último. Esta franja podrá reconocerse como zona verde y puede ser ocupada como estacionamiento o vías internas. Esta distancia puede ser de 5 metros, si entre ambos terrenos existe una diferencia de altura de 2.2 metros. En proyectos levantados en el mismo tiempo o si existe acuerdo entre los propietarios, la franja puede ser compartida equitativamente.

- En caso de lotes para vivienda unifamiliar en áreas de alta y media densidad, el retiro anterior será respetado obligatoriamente por la actividad productiva ya señalada.
- Para proyectos de urbanización de HABITACION que colinden con actividades de ALMACEN, AGROPECUARIA, PROTECCION AMBIENTAL, DEPORTE, COMUNIDAD, EDUCACION y CULTURA, se aplicará las normas anteriores, siendo las dimensiones de 6 y 3 metros respectivamente.
- La norma anterior se aplicará también cuando se construyan proyectos de COMUNIDAD y DEPORTE en colindancia con INDUSTRIA, TRANSPORTE y VARIOS.
- La municipalidad podrá evaluar alternativas que reduzcan los efectos negativos de las actividades productivas de bajo impacto sobre las áreas habitacionales, con el apoyo de los estudios de viabilidad ambiental según la normativa vigente, para modificar hasta en un 50% las dimensiones anteriores.

En caso de desacuerdos por parte de los(as) interesados(as), la Municipalidad puede evaluar casos concretos y aplicar el mismo criterio, para autorizar un uso que pueda el(la) solicitante justificar como compatible, tal y como ocurre con las compatibilidades relativas.

Para la valoración de los distintos usos, la DDCU debe realizar la verificación de que sobre las parcelas no hay afectación de las indicaciones que contenga el Mapa de Restricciones.

Artículo 23. USO AGROPECUARIO (01).

Definición y Propósito: Promover y consolidar las actividades de producción, industrialización, comercio y servicio directamente relacionados con la actividad agrícola y pecuaria del cantón.

Zonas a Promover y Consolidar: Principalmente en la Zona Agroforestal (ZAF).

Mitigación de Impactos:

Planes de Gestión: Se solicitará copia de los Planes de Gestión de desechos sólidos, líquidos y gaseosos.

Tecnologías Limpias: Las actividades deberán hacer uso de tecnologías limpias y promover la protección del medio ambiente.

Requisitos por uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Agropecuario. Verifíquese si aplican limitaciones del Mapa de Restricciones.

Artículo 24. USO ALMACEN (02).

Definición y Propósito: Almacenamiento temporal o permanente de bienes, relacionadas con la actividad industrial, agropecuaria y del transporte pesado.

Zonas a Promover: En las Zonas Industriales y de Negocios (ZIN) y en la Zona Agroforestal (ZAF) con el objetivo de complementar la actividad y mantener a los vehículos pesados en la parte baja del cantón.

Mitigación de Impactos:

Manejo de Desechos: Deberán contar con centros de acopio temporal internos para los desechos sólidos.

Materiales Peligrosos: Para el almacenamiento de materiales no inocuos, éstos deberán ser reportados a la Municipalidad y a la Delegación de Bomberos del cantón con copia de las hojas de seguridad. El(La) propietario(a) deberá demostrar la existencia de planes de emergencia y manejo de estos materiales.

Vialidad: Análisis de las implicaciones sobre la vialidad, el estacionamiento de los vehículos de suministros, así como el rotulado en paredes o por medio de avisos.

Requisitos por uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Almacén. Verifíquese si aplican limitaciones del Mapa de Restricciones.

Artículo 25. USO COMERCIO A (03), B (04) y C (05).

Definición y Propósito: Destinados a la actividad comercial, principalmente la venta de bienes. La definición del tamaño corresponde al criterio estipulado por la Ley N° 8262 de Fortalecimiento de las Pequeñas y Medianas Empresas y su reglamento, promulgado por el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC). Este uso se clasifica en las siguientes subdivisiones:

- A. Producen impactos mínimos en zonas urbanas consolidadas o áreas residenciales. No requieren de edificios u obras especiales, son una fuente importante de trabajo para familias o personas del lugar.
- B. Presenta un mayor impacto sobre el entorno, por tratarse de planta y actividades de mayor tamaño o complejidad.

C. Se incluyen actividades comerciales aún de mayor amplitud y complejidad, sobre todo en las implicaciones que tiene sobre la cobertura del terreno, el impacto visual y por demandar mayor espacio de estacionamiento, así como para las actividades de carga y descarga de productos, amén de las implicaciones en la vialidad.

Zonas a Promover: Principalmente en las zonas urbanas consolidadas (CUP, NUS, ZDU y los SUF). El comercio A se promueve además en pequeñas comunidades no consolidadas y otras áreas de menor presión urbana.

Mitigación de Impactos:

Manejo de Desechos: Deberán contar con centros de acopio temporal internos para los desechos sólidos.

Seguridad: en proyectos mayores a los 2500 metros cuadrados destinados a un solo uso comercial, se deberá presentar el Sello de Bomberos para obtener el permiso de construcción.

Vialidad: Análisis de las implicaciones sobre la vialidad, el estacionamiento de los vehículos de suministros, así como el rotulado en paredes o por medio de avisos.

Requisitos por uso:

Requisitos: Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Comercio. Verifíquese si aplican limitaciones del Mapa de Restricciones.

Artículo 26. USO COMUNIDAD (06).

Definición y Propósito: Destinado a generar espacios públicos en las comunidades que permitan la recreación y la interacción entre los habitantes; además de promover la organización local.

Zonas a Promover: Está destinado para el desarrollo en el CUP, el NUS y el SUF.

Mitigación de Impactos:

Seguridad: En estos proyectos la Municipalidad mediante la APDS y el DDCU coordinará con los acueductos locales y con la Delegación de Bomberos regional para la ubicación de sistemas para apagar incendios en aquellos casos que sea aprovechable.

Vialidad: Análisis de las implicaciones sobre la vialidad con el objetivo de promover la seguridad de los(as) peatones(as).

Terminales de Buses: Se promoverá la ubicación de paradas de buses cerca de estos sitios, mediante el uso de bahías o terminales dependiendo de la magnitud del servicio.

Requisitos por Uso:

Requisitos: Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Comunidad. Verifíquese si aplican limitaciones del Mapa de Restricciones.

Artículo 27. USO CULTURA (07).

Definición y Propósito El propósito es la promoción y consolidación de centros dedicados a las artes y el desarrollo cultural, aumentando la variedad y cantidad de estos importantes centros en todos los sectores del cantón. Debe considerarse que estos sitios pueden generar aglomeraciones, ruido y flujos de personas y vehículos.

Zonas a Promover: Está destinado para el desarrollo en el CUP, el NUS y los SUF.

Mitigación de Impactos:

Seguridad: Debido a la generación de aglomeración de personas en algunos de los usos, se solicitarán planes de evacuación en aquellos sitios que albergue a más de 75 personas. El tiempo de evacuación debe ser de tres minutos.

Vialidad: Análisis de las implicaciones sobre la vialidad con el objetivo de promover la seguridad de los(as) peatones(as).

Terminales de Buses: Se promoverá la ubicación de paradas de buses cerca de estos sitios, mediante el uso de bahías o terminales dependiendo de la magnitud del servicio.

Requisitos por Uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Cultura. Verifíquese si aplican limitaciones del Mapa de Restricciones.

Artículo 28. USO DEPORTE (08).

Definición y Propósito: El esparcimiento y el ejercicio traen beneficios a todos los estratos socioeconómicos de la población y especialmente generan beneficios en la juventud al alejarla de la drogadicción y del tiempo ocioso desperdiciado. La salud pública basada en la prevención debe ser una prioridad de las políticas y estrategias legislativas.

Zonas a Promover: Está destinado para el desarrollo en el CUP, el NUS y el SUF. Algunas actividades deportivas que requieran mayores espacios o sitios especiales se promueven fuera de las zonas mencionadas, tales como las ZPR, las ZDF y la ZAF.

Mitigación de Impactos:

Seguridad: Debido a la generación de aglomeración de personas en algunos de los usos, se solicitarán planes de evacuación en aquellos sitios que albergue a más de 75 personas. El tiempo de evacuación debe ser de tres minutos.

Vialidad: Análisis de las implicaciones sobre la vialidad con el objetivo de promover la seguridad de los(as) peatones(as) en aquellos proyectos que generen aglomeración.

Requisitos por Uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Deporte. Verifíquese si aplican limitaciones del Mapa de Restricciones.

Artículo 29. USO EDUCACIÓN A (09), B (10) y C (11).

Definición y Propósito: Santa Ana debe aumentar la variedad de los servicios de educación que existen en el cantón, especializar la educación y aumentar la oferta técnica educativa.

- A. El uso educación A está definido por el número de estudiantes o alumnos el cual debe ser inferior a 300 alumnos por institución. Este uso promueve la creación de centros educativos unidocentes (1 a 50 estudiantes), de Dirección 1 (51 a 180 estudiantes) y Dirección 2 (181 a 300 estudiantes), según lo estipula el Ministerio de Educación Pública; además de otros centros pequeños para el desarrollo técnico y cultura.
- B. Estos usos son más amplios que los señalados previamente ya que el número de estudiantes o alumnos que deben tener oscila entre los 301 y 900 alumnos. Incluye opciones de formación artística y técnica, así como otros centros de educación especializados. Los centros educativos de Dirección 3 (301 a 600 estudiantes) y Dirección 4 (601 a 900 estudiantes), según lo estipula el Ministerio de Educación Pública; además de otros centros para el desarrollo técnico y cultura.
- C. El uso educacional C produce un mayor impacto que los usos antes mencionados, por lo tanto, requieren de un mayor espacio para su desarrollo. Este tipo de centros de enseñanza estipula un número de estudiantes mayor a 900. En este caso, se establece se puedan presentar centros educativos de Dirección 5 (más de 900 estudiantes); además de otros centros para el desarrollo técnico, educación superior y cultura.

Zonas a Promover: Los centros educativos de tipo B y C se promoverán principalmente en las siguientes zonas: NUS, CUP, ZDF, SUF y ZDU. Para los centros educativos tipo A, se promoverá su desarrollo de manera análoga a comunidades de menor tamaño y alejadas del CUP y del NUS, como los son: ZAM y la ZAF.

Mitigación de Impactos:

Manejo de Desechos: Deberán contar con centros de acopio temporal internos para los desechos sólidos.

Impactos por ruidos: Deben destinarse espacios abiertos para mitigar el ruido que generan las actividades propias en los centros educativos, o mitigar el ruido de las vías hacia los centros educativos. Podrán utilizarse como espacios públicos o parques.

Vialidad: Análisis de las implicaciones sobre la vialidad con el objetivo de promover la seguridad de los(as) peatones(as) en aquellos proyectos que generen aglomeración. El análisis debe incluir la accesibilidad, el desarrollo de estacionamientos internos minimizando la interrupción del tránsito vial, además del impacto por la atracción vehicular.

Seguridad: Debido a la generación de aglomeración de personas en algunos de los usos, se solicitarán planes de evacuación en aquellos sitios que albergue a más de 75 personas. El tiempo de evacuación debe ser de tres minutos.

Terminales de Buses: Se promoverá la ubicación de paradas de buses cerca de estos sitios, principalmente en Colegios de Secundaria, Centros de Educación Técnica, y Centros Universitarios mediante el uso de bahías o terminales dependiendo de la magnitud del servicio.

Requisitos por Uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Educación A, B y C. Verifíquese si aplican limitaciones del Mapa de Restricciones.

Adicionales: en el caso de educación preescolar, primaria, secundaria o técnicos, se deberá presentar el sello del CENIFE para obtener el permiso de construcciones.

Artículo 30. USO HABITACIÓN (12).

Definición y Propósito: Este es el uso prioritario para este proyecto. En el Cantón de Santa Ana se deben destinar sectores para la ubicación de viviendas, complejos habitacionales y edificios residenciales y así se ha planteado de acuerdo con las condiciones de cada zona. Esta situación se da en dos niveles: La continuidad del proceso de urbanización habitacional en los centros consolidados y de manera condicional en sitios potenciales con un nivel de prioridad a futuro.

El uso habitación no debe permitirse en zonas restringidas por elementos de protección, fuertes pendientes, de riesgo o que generen nuevas aglomeraciones aisladas no autorizadas por la Municipalidad. Tampoco debe permitirse la construcción de nuevas viviendas donde así se ha determinado según los criterios de renovación urbana de este reglamento.

El uso habitacional se divide, dependiendo en su grado de densificación en lo siguiente:

Alta Densidad: Procurar el uso más alto de la tierra, para concentrar la población y reducir la expansión urbana. El objetivo es lograr un estándar de densidad neta de 50 viviendas por hectárea en uno o dos niveles, densidad que puede llegar a 250 viviendas por hectárea mediante la construcción de conjuntos residenciales multifamiliares principalmente en soluciones hasta de cinco niveles.

Media Densidad: Se permitirá una densidad de 26 viviendas por hectárea en soluciones de un nivel; y hasta 104 viviendas por hectárea en soluciones tipo multifamiliar de cuatro niveles.

Baja Densidad: Se permitirá 13 viviendas por hectárea en un sólo nivel como máximo, permitiéndose soluciones hasta de un segundo nivel con una densidad de 26 viviendas por hectárea.

Zonas a Promover: Debe darse en la parte de la tierra urbanizada o urbanizable del Cantón, siguiendo el objetivo de densificación correspondiente.

Alta Densidad: La Municipalidad diseñará un programa especial para promover la residencia de alta densidad en el Centro de la Ciudad, para favorecer su vitalización.

Media Densidad: En general, se persigue este nivel de densidad para la mayor parte del área urbanizada y urbanizable.

Baja Densidad: En sectores asociados a zonas con restricciones o como borde de expansión urbana.

Mitigación de Impactos:

Manejo de Desechos: Deberán contar con centros de acopio temporal internos para los desechos sólidos los proyectos desarrollados bajo la Ley de Propiedad Horizontal y aquellos donde el servicio de recolección no permita no tenga acceso como en apartamentos.

Vialidad: Los proyectos deberán respetar la vialidad propuesta en el proyecto del Plan Regulador y los lineamientos que en éste se estipulan.

Estacionamientos: En condominios o urbanizaciones, deberán respetar la legislación vigente

Requisitos por uso: En cualquier categoría de densidad, el diseño de infraestructura básica ya sea para una nueva urbanización o por renovación urbana, debe calcularse en función de la máxima densidad de la zona correspondiente. El equipamiento urbano se regirá por lo establecido en el Reglamento Nacional para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Habitacional correspondiente a su densidad. Verifíquese si aplican limitaciones del Mapa de Restricciones.

Adicionales: En las zonas con carácter agroforestal se podrá edificar residencias de hasta 200 m² en un nivel, siempre y cuando el área total de residencias no exceda el 5% del área de la finca, excepto en las zonas que indiquen lo contrario. Se permitirán fraccionamientos de lotes de alta densidad en los corredores urbanos, limitando la generación de proyectos hasta los 60 metros de longitud, perpendicularmente de una vía pública existente.

Artículo 31. USO INDUSTRIA A (13), B (14) y C (15).

Definición y Propósito: El establecimiento de zonas industriales radica en poder concentrar las necesidades de servicios básicos que tienen estos usos, para que así sea más factible para el cantón y para las entidades estatales satisfacer estas necesidades y canalizar las inversiones. Se plantean Industria A, B y C, en función de su complejidad, tamaño e impacto. La definición del tamaño corresponde al criterio estipulado por la Ley N° 8262 de Fortalecimiento de las Pequeñas y Medianas Empresas y su reglamento, promulgado por el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC). Este uso se clasifica en las siguientes subdivisiones:

- A. Considera industrias de bajo impacto en servicios e infraestructura.
- B. Considera actividades industriales de medio impacto en servicios e infraestructura.
- C. Toma en consideración actividades industriales de alto impacto en servicios e infraestructura.

Zonas a Promover: En general, se promueve el desarrollo de la industria en la zona de Zona Industrial y de Negocios. En vista de que existen industrias distribuidas por el cantón no se prohibirán por completo las actividades industriales fuera del área para Usos Industriales que se declaren para este uso, mediante la tabla del Anexo N°1. La Municipalidad velará por la reubicación de aquellas industrias que produzcan impacto, procurando trasladarlas según la categoría a las zonas que han sido propuestas para esos fines.

Mitigación de Impactos: En los proyectos de tipo B y C se solicitará:

Planes de Gestión: Dos copias de los Planes de Gestión de desechos sólidos, líquidos y gaseosos. Además de la ubicación de centros de acopio temporal interno para la ubicación de los desechos sólidos.

Tecnologías Limpias: Las actividades deberán hacer uso de tecnologías limpias y promover la protección del medio ambiente.

Materiales Peligrosos: Para el uso y almacenamiento de materiales no inocuos, éstos deberán ser reportados a la Municipalidad del cantón con dos copias de las hojas de seguridad; una copia será remitida a la Delegación de Bomberos.

Seguridad: en proyectos mayores a los 2500 metros cuadrados, o con más de 75 empleados, los proyectos deberán presentar el Sello de Bomberos para obtener permisos de construcción. Además, presentar dos copias del Plan de Seguridad Ocupacional y de Manejo de Emergencias, una copia será remitida a la Delegación de Bomberos. Estos deben incluir los planes de evacuación, donde el tiempo debe ser de tres minutos.

Impactos por ruidos: Deben destinarse espacios abiertos para mitigar el ruido que generan las actividades propias de las industrias en las colindancias. Podrán utilizarse como espacios públicos o parques.

Vialidad: Análisis de las implicaciones sobre la vialidad, el estacionamiento y movimiento de los vehículos de carga, así como el rotulado en paredes o por medio de avisos.

Terminales de Buses: Se promoverá la ubicación de paradas de buses cerca de estos sitios, en especial aquellos proyectos mayores de 2500 metros

cuadrados de construcción, mediante el uso de bahías o terminales (en caso de proyectos de parques industriales).

Requisitos por uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Industrial A, B y C. Verifíquese si aplican limitaciones del Mapa de Restricciones.

Artículo 32. USO PROTECCIÓN AMBIENTAL (16).

Definición y Propósito: Las zonas verdes y de protección ambiental ayudan a los habitantes de las ciudades y sistemas urbanos en general al garantizarles una mayor calidad de vida a sus habitantes. Ayudan a proteger los espacios naturales con impactos mínimos sobre el ambiente y permite la realización de actividades de esparcimiento y diversión de los(as) habitantes de la región. También ayudan a controlar y limitar el crecimiento desordenado de la población hacia sitios de alto riesgo. Así como para mantener los recursos de flora y fauna originarios de la región. De acuerdo con el mapa de restricciones, las zonas con limitaciones por protección de ríos, quebradas, nacientes, tomas o por altas pendientes, pueden formar parte de esta categoría.

Zonas a Promover: La Municipalidad favorecerá con incentivos la habilitación de zonas de protección para uso recreativo, parques, corredores biológicos, proyectos peatonales públicos o privados.

Mitigación de Impactos:

Especies Nativas: se promoverá el uso de especies nativas de la región y correspondiente a la zona de vida, para promover su conservación, así como el desarrollo de ecosistemas.

Requisitos por Uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Protección Ambiental. Verifíquese si aplican limitaciones del Mapa de Restricciones.

Artículo 33. USO RECREACIÓN A (17), B (18) y C (19).

Definición y Propósito: estas actividades se refieren a la generación de servicios de carácter recreativo o de entretenimiento; incluyendo clubes campestres. La definición del tamaño corresponde al criterio estipulado por la Ley N° 8262 de Fortalecimiento de las Pequeñas y Medianas Empresas y su reglamento, promulgado por el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC). Se definen los siguientes niveles:

- A. Las actividades a desarrollarse dentro del Uso Recreación A son de bajo impacto. Cumplen funciones importantes dentro de la vida urbana.
- B. Por sus características y diversos niveles de impacto superiores a las señaladas para las actividades de la Recreación A, este uso se plantea como un bloque aparte. Estas actividades tienen implicaciones especiales en términos de no ser primordiales para grupos significativos dentro de las ciudades o centros de población, por lo que deben emplazarse fuera de estos núcleos.
- C. Son más complejas y generan más impactos que las dos anteriores. Este uso genera aglomeraciones o acciones con problemas de ruido, de impacto visual y de los impactos que genera un alto flujo vehicular. Muchos de estos centros de recreación tienen poco grado de aceptación comunal por lo que las restricciones deben ser más amplias.

Zonas a Promover: Primordialmente se promueve su desarrollo en el CUP y el NUS, debido a que algunas actividades requieren de mayor espacio y tienen implicaciones viales, se promueve también su desarrollo en el PRU, ZDF y ZDU.

Mitigación de Impactos:

Manejo de Desechos: Deberán contar con centros de acopio temporal internos para los desechos sólidos.

Impactos por ruidos: Deben destinarse espacios abiertos para mitigar el ruido que generan la mayoría de las actividades. Estos espacios abiertos podrán utilizarse como espacios públicos o parques.

Seguridad: en proyectos que generen aglomeración de personas, deberán presentar el Sello de Bomberos para obtener permisos de construcción. Además, presentar dos copias del Plan de Seguridad Ocupacional y de Manejo de Emergencias, una copia será remitida a la Delegación de Bomberos. Estos deben incluir los planes de evacuación, donde el tiempo debe ser de tres minutos.

Vialidad: Análisis de las implicaciones sobre la vialidad, el estacionamiento y movimiento de los vehículos de carga, así como el rotulado en paredes o por medio de avisos.

Requisitos por Uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Recreación A, B y C. Verifíquese si aplican limitaciones del Mapa de Restricciones.

Artículo 34. USO SALUD A (20), B (21) Y C (22).

Definición y Propósito: Proyectos destinados al tratamiento y cuidado de personas, así como a la prevención de enfermedades. Se divide en tres categorías, utilizando criterios de la Caja Costarricense del Seguro Social. La exigencia de espacios para este uso en los nuevos proyectos urbanos con una ubicación adecuada será primordial.

- A. El tipo de atención y personal requerido es brindado por personal auxiliar, acciones de promoción de salud, prevención epidemiológica, control y detección de enfermedades, sanidad y control ambiental. Además, funciona específicamente a nivel comunal ya que brindan

servicio a las comunidades. También, éstos se encargan de detectar situaciones de enfermedad en los habitantes, problemas de trabajo, dificultades sociales, educacionales y ambientales y transmiten sus inquietudes a los niveles superiores en busca de soluciones adecuadas a los mismos.

- B. Especialmente dado por enfermeras(os), auxiliares, médicos(as), odontólogos(as), etc. Brindan atención de enfermedades y prevención en algunos aspectos. En éstos lugares debe darse, medicina preventiva, exámenes de detección en masa, educación para la salud, medidas higiénico – sanitarias, exámenes de laboratorio, entre otras, aparte por supuesto los cuidados habituales de la enfermedad. Por su parte, los Hospitales Regionales deben ofrecer medicina integral, apoyar con sus servicios a los centros de salud, clínicas y puestos de salud existentes en la zona, debe haber una amplia participación de la comunidad en proyectos diversos para combatir diversas enfermedades.
- C. El tipo Salud C son centros de referencia de patología difícil, además tienen la responsabilidad de la formación de recursos humanos para el sistema hospitalario nacional. La atención hospitalaria está conformada por médicos(as) especialistas, enfermeras(os), auxiliares, entre otros, además, cuenta con infraestructura y recursos tecnológicos para la atención de los pacientes. Según el Reglamento de Hospitales Nacionales la clasificación de los hospitales se divide en dos: los generales y los especializados. Los hospitales generales están destinados por lo menos a tres especialidades fundamentales: cirugía, medicina y ginecoobstetricia; en ésta se brinda además, atención al recién nacido y puede contar con subespecialidades. Los hospitales especializados están destinados a atender problemas graves de esa especialidad.

Zonas a Promover: Los proyectos de Salud B y C se promueven principalmente en el CUP y en la ZDU, con el objetivo de ubicarlas en los centros, donde existe

un importante paso de personas y un sistema radial de transporte público. Los proyectos de salud C, se promueven además en las ZIN, debido a la necesidad de infraestructura especializada. Los proyectos de Salud A, a diferencia de los otros, se promueven en las comunidades: NUS, CU; SUF y ZAF.

Mitigación de Impactos:

Manejo de Desechos: Dos copias de los Planes de Gestión de desechos sólidos, líquidos y gaseosos; en especial los desechos hospitalarios. En todos los casos se deberán contar con centros de acopio temporal internos para los desechos sólidos.

Seguridad: Los proyectos B y C, deben presentar dos copias del Plan de Seguridad Ocupacional y de Manejo de Emergencias (incendios o temblores), una copia será remitida a la Delegación de Bomberos. Estos deben incluir los planes de evacuación, donde el tiempo debe ser de cinco minutos.

Materiales Peligrosos: Para el uso y almacenamiento de materiales no inocuos, éstos deberán ser reportados a la Municipalidad del cantón con dos copias de las hojas de seguridad; una copia será remitida a la Delegación de Bomberos.

Vialidad: Los proyectos B y C, deben presentar el análisis de las implicaciones sobre la vialidad, el estacionamiento y movimiento de los vehículos y ambulancias, así como el rotulado en paredes o por medio de avisos.

Requisitos por Uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Salud A, B y C. Verifíquese si aplican limitaciones del Mapa de Restricciones.

Artículo 35. USO SERVICIOS A (23), B (24) y C (25).

Definición y Propósito: Estas actividades se refieren a la ubicación de oficinas y centros de prestación de servicios. La definición del tamaño corresponde al criterio estipulado por la Ley N° 8262 de Fortalecimiento de las Pequeñas y Medianas Empresas y su reglamento, promulgado por el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC). Se definen los siguientes niveles:

- A. Dentro de la categoría de los servicios A se han incluido aquellos de carácter primario, los cuales pueden ser emplazados en una amplia gama de zonas, dado su bajo impacto en términos ambientales, pero valiosos en cuanto al enriquecimiento de la urbanidad.
- B. Estos servicios están asociados a la necesidad de concentrarlos en centros de población, aprovechando la infraestructura de transporte público existente.
- C. Los Servicios C por su complejidad y dimensiones, se agrupan en esta categoría, los requisitos deben ser más exigentes en cuanto a espacio y control de impactos. La localización de estos servicios es muy importante, considerando que no deben asociarse a zonas con altos niveles de población o de valor estético dentro del cantón (excepto los lugares de culto religioso).

Zonas a Promover: Primordialmente se promueven los tipo C en NUS y ZDU; para los tipos A y B, se agregan en CUP y ZIN para aquellos relacionados con el desarrollo de negocios y el requerimiento de infraestructura.

Mitigación de Impactos:

Manejo de Desechos: En todos los casos se deberán contar con centros de acopio temporal internos para los desechos sólidos.

Seguridad: Proyectos con más de 75 empleados deben incluir los planes de evacuación , donde el tiempo debe ser de tres minutos.

Vialidad: Los proyectos B y C, deben presentar el análisis de las implicaciones sobre la vialidad, el estacionamiento y movimiento de los vehículos, así como el rotulado en paredes o por medio de avisos.

Requisitos por Uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Servicios A, B y C Verifíquese si aplican limitaciones del Mapa de Restricciones.

Artículo 36. USO TRANSPORTE A (26) y B (27).

Definición y Propósito: Básico para el manejo de la dinámica de la ciudad, tanto en el transporte de personas, como de bienes. Igualmente es de importancia para evitar la problemática de estacionamientos en el centro de la ciudad y el de vehículos pesados en las zonas industriales.

- A. Relacionados más directamente con el desarrollo urbano de la ciudad de Santa Ana.
- B. Relacionados con otras actividades donde se utilizan vehículos pesados o generación de terminales de transporte público.

Zonas a Promover: Se promueve principalmente en los centros urbanos principales como son el CUP y el NUS. También se debe promover la existencia de éstos en el ZIN debido a la atracción de personas hacia estos sitios diariamente.

Mitigación de Impactos:

Seguridad: Los proyectos de expendio de combustible / estación de Servicio deben presentar dos copias del Plan de Seguridad Ocupacional y de Manejo de Emergencias (incendios o temblores), una copia será remitida a la Delegación de Bomberos. Además, para obtener el permiso de construcción, los planos deben tener el sello del Departamento de Hidrocarburos del MINAE.

Materiales Peligrosos: Para el uso y almacenamiento de materiales no inocuos e inflamables éstos deberán ser reportados a la Municipalidad del cantón con dos copias de las hojas de seguridad; una copia será remitida a la Delegación de Bomberos.

Vialidad: Los proyectos B, deben presentar el análisis de las implicaciones sobre la vialidad, el estacionamiento y movimiento interno de los vehículos, así como el rotulado en paredes o por medio de avisos.

Requisitos por Uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Transporte A y B . Verifíquese si aplican limitaciones del Mapa de Restricciones.

Artículo 37. USO TURISMO A (28), B (29), C (30) y D (31).

Definición y Propósito: El turismo es una actividad que moviliza a personas de un lugar a otro, que no sea el de su residencia habitual con objetivos de ocio, esparcimiento, negocios, educación, convivencia familiar y otros. En la actualidad la toma de conciencia respecto al medio ambiente ha creado un clima favorable para el afianzamiento de formas de turismo más individualizadas, especializadas y respetuosas del ambiente. El desarrollo eco turístico es el más propicio para las zonas de gran atraktividad.

- A. Corresponde a alojamiento y servicios completos (alimentación, limpieza, entre otros).
- B. Corresponde a alojamiento y servicios limitados.
- C. Corresponde a alojamiento y servicios mínimos.
- D. Son todos aquellos que brindan servicios complementarios para el turismo de aventura y que pueden catalogarse como servicios auxiliares.

Zonas a Promover: Los diferentes tipos de alojamiento están distribuidos en las diferentes zonas según su potencial.

Mitigación de Impactos:

Planes de Gestión: Dos copias de los Planes de Gestión de desechos sólidos, líquidos y gaseosos. Además de la ubicación de centros de acopio temporal interno para la ubicación de los desechos sólidos.

Protección del ambiente: Dentro de la ZPR y la ZAF, se autorizarán proyectos eco turísticos o de turismo naturalista, de acuerdo con la normativa del ICT para este tipo de proyecto. Se promoverán proyectos que cumplan con el marco de la Certificación de Sostenibilidad Turística. En todo caso, estos serán de bajo impacto y de tipo rústico, en armonía con el medio.

Seguridad: en proyectos con más de 50 habitaciones, deberán presentar el Sello de Bomberos para obtener permisos de construcción. Además, presentar dos copias del Plan de Seguridad Ocupacional y de Manejo de Emergencias, una copia será remitida a la Delegación de Bomberos. Estos deben incluir los planes de evacuación, donde el tiempo debe ser de tres minutos.

Vialidad: Para los proyectos tipo A, deben presentar el análisis de las implicaciones sobre la vialidad, el estacionamiento y movimiento de los vehículos de servicio, así como el rotulado en paredes o por medio de avisos.

Requisitos por Uso:

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Turismo A, B, C y D. Verifíquese si aplican limitaciones del Mapa de Restricciones.

Artículo 38. USO VARIOS (32).

Definición y Propósito: La telecomunicación por medio de radio, televisión, microondas y telefonía celular, promueve el acceso rápido a información de lugares más alejados, por lo que el Plan Regulador no debe obstaculizar esta actividad y así ocurre con otros usos, vitales en el desarrollo del cantón, tales como la generación eléctrica, entre otros.

Zonas a Promover: Dada la variedad de usos, no se definen zonas prioritarias, sino que la Municipalidad, mediante la APDS deberá definir los proyectos prioritarios a desarrollar.

Mitigación de Impactos: Debido a la naturaleza de estos proyectos, se exigirá que el proyecto sea presentado a la comunidad, al menos que se haya realizado algún proceso de participación ciudadana durante los procesos de aprobación de la viabilidad ambiental.

Requisitos: Dada la variedad de usos, condiciones, características y potencial de Usos Varios, no es posible determinar dimensiones de lotes. La APDS y la Municipalidad podrán determinar parámetros sustentados en la normativa vigente. En todo caso, para estos proyectos, será requisito contar con retiros adecuados, atender los problemas de vialidad que puedan generar y contar con la evaluación de impacto ambiental que ya está establecida en la legislación.

Normas Generales de Edificación: Se encuentran en el Anexo N°2, correspondiente al Uso Varios. Verifíquese si aplican limitaciones del Mapa de Restricciones.

TITULO II PROYECTOS ESPECIALES

CAPITULO I RENOVACIÓN URBANA

Artículo 39. Definición. Comprende aquellas disposiciones tendientes a conservar, rehabilitar o remodelar sectores urbanos defectuosos o en deterioro. Estas áreas se encuentran identificadas en los mapas de zonificación. Se aplicará la normativa señalada en la Ley de Planificación Urbana, en los artículos 51 y siguientes.

Artículo 40. Programa de renovación. Compete a la DDCU la elaboración del programa de renovación y al Concejo Municipal su aprobación, en conjunto con el respectivo presupuesto de ejecución.

Artículo 41. Renovación. La implementación del programa de renovación urbana debe considerar la normativa vigente en cuanto a expropiación, reserva de terrenos de interés público, criterios de erradicación y la compra y venta de terrenos para los fines del programa.

Artículo 42. Zonas de Renovación Urbana

Uno de los sectores que requiere inmediata atención en este aspecto es el espacio sobre la calle Matinilla. Muchas de las casas en este lugar están ocupando las zonas de protección de ríos y quebradas por lo que la reubicación de estas familias debe ser una prioridad. En caso de no darse la reubicación se debe considerar la posibilidad de rehabilitar o renovar esta sección del cantón ya que se presenta en malas condiciones. Una vez que ocurra la reubicación, deben tomarse medidas para evitar una nueva ocupación de estos terrenos.

Urbanización Las Promesas es un poblado rural en el fondo de Brasil, este lugar presenta fachadas deterioradas y hacinamiento. Debe alentarse un programa de mejoramiento y prohibirse la construcción de nuevas edificaciones si no se cumple con la normativa de este plan regulador.

El sector ubicado a la entrada de la Planta Hidroeléctrica de Brasil, se encuentra con construcciones en mal estado. Debe promoverse el mejoramiento integral, incluida la posible reubicación de algunas viviendas.

En Pozos hay pocos lugares que presenten condiciones extremas que los condicionen para la renovación urbana, sin embargo se puede anotar que tanto La Urb. Lagos de Lindora como B° Corazón de Jesús presentan algún nivel de descuido y se le debe poner atención al mejoramiento de su imagen.

Por otro lado, en La Chispa, específicamente en el sector cercano a la pista por el túnel, el deterioro es mayor, tomando en cuenta a las personas que habitan debajo de los puentes.

Otro sitio que vale la pena incluir es el que se ubica cerca del túnel en la salida por Gavilanes, sobre la carretera se pueden observar algunas casas y negocios con un poco de descuido en fachadas y actividades

En el caso del distrito Uruca, se pueden citar el sector de la Chimba y B° España cerca de la plaza hacia el sur y sobre la calle que lleva a Cebadillas, las casas se encuentran cerca de cuerpos de agua y muy juntas unas de otras, además del deterioro notado en sus fachadas. Otro espacio que se puede contemplar es el asociado al Área de Conservación y a Frutica.

En Piedades, los casos más alarmantes son los de las ciudadelas El Triunfo y Bellavista, donde el hacinamiento, las fuertes pendientes y las vías angostas acompañan problemas en el desgaste de sus fachadas. Otro sector menos preocupante es el correspondiente a la esquina que da acceso a B° Los Pinares.

Finalmente, el distrito central también presenta lugares visualmente desgastados, sobre todo al sureste de la ciudad y el sector cercano al cementerio, además de estos se debe de anotar al sector conocido como la Tamalera el cual es un asentamiento urbano marginal en el que las condiciones de las viviendas son de muy baja calidad.

Artículo 43. Disposiciones Generales:

Para el proceso de renovación urbana, debe definirse un programa para asignar prioridades según las políticas municipales. Todo proyecto de reubicación debe considerar medidas para evitar nuevas ocupaciones en los sitios desalojados. La Municipalidad coordinará las acciones pertinentes con otras instituciones de tal forma que tales proyectos cuenten con la participación de los(a) ciudadanos(as) involucrados(as) y evitar procesos forzados.

Todas las ocupaciones existentes en zonas de riesgo, en las márgenes de quebradas y ríos o en sitios de altas pendientes deben ser objeto de intervención, para evitar problemas mayores. Se recomienda establecer de previo, los sitios de traslado, los cuales deben estar asociados con zonas urbanas consolidadas y tratados como proyectos de urbanización integrales.

Las áreas libres de los traslados o desalojos deben utilizarse como áreas recreativas comunales, zonas verdes o corredores ambientales, para el mejoramiento del

sector. Esta ocupación positiva debe formar parte del programa de renovación urbana.

Para los proyectos de mejoramiento en el centro de Santa Ana, se recomienda integrar un plan de rescate arquitectónico y de diseño urbano, incluido el plan de mejoramiento del casco histórico con la participación los(as) vecinos(as) y de otras instituciones, de modo que el plan de mejoramiento de la ciudad se maneje de manera integral.

CAPITULO II

PROYECTOS DE INTERES SOCIAL Y DE INTERES COMUNAL

CAPITULO III

DISPOSICIONES ESPECIALES

Artículo 44. Las construcciones y edificaciones existentes, que cuenta con los respectivos permisos, así como aquellas actividades que cuenten con patente al día y que no concuerden con los usos estipulados en la presente zonificación de este Plan Regulador, conservarán el uso otorgado siguiendo el esquema de renovación ya señalado en este Reglamento.

Artículo 45. En los antejardines se pueden construir pérgolas, fuentes, bancas, esculturas u otro motivo ornamental, las tapias deben ser transparentes y preferiblemente conformadas con especies vegetales.

Artículo 46. Los centros urbanos del cantón deben disponer de un mínimo del 10% del Área Institucional y Comunal, para el uso múltiple comunal (espacio urbano, múltiple comodín).

Artículo 47. No se permite por ningún motivo la construcción en terrenos de más del 30% de pendiente si no cuentan con el respectivo estudio de estabilización del terreno. Tampoco se autoriza la construcción en áreas inundables, deslizables, fallas geológicas principales, acuíferos, nacientes y sus áreas de protección, zonas boscosas, área de protección de ríos y quebradas, zonas de retiro de vías o que presenten otros tipos de riesgo como lo muestra el Mapa de Restricciones.

Artículo 48. Los(as) interesados(as) podrán obtener los permisos, siempre y cuando, mediante los estudios técnicos correspondientes (geología, ingeniería, topografía) o la autorización del MINAE o del Ministerio de Salud, se demuestre que las restricciones anteriores no aplican en sus terrenos, a sus vecinos y el acceso a la parcela.

Artículo 49. Se podrán crear hitos urbanos en propiedades privadas y públicas, siempre y cuando cuenten con el visto bueno de la Municipalidad y el apoyo de la Comisión Especial vía dictamen de la DDCU y el comité del centro urbano respectivo.

Artículo 50. Los elementos arquitectónicos o hitos urbanos ubicados en el cantón y que se constituyen en referentes de los centros urbanos, permanecerán como tales, aunque no cumplan con requerimientos establecidos en este Plan.

Artículo 51. Todos aquellos edificios o monumentos con valor histórico o patrimonial indicados en el mapa correspondiente, no podrán ser objeto de demolición, ampliación o reparación sin el permiso municipal. La DDCU elaborará un programa de conservación del patrimonio arquitectónico del cantón, contando con el apoyo del Ministerio de Cultura o del ICOMOS, que proteja los bienes e incentive a sus propietarios a conservarlos, mediante disposiciones específicas de excepción y premiación.

Artículo 52. El presente reglamento es de acatamiento obligatorio por parte de instituciones de Gobierno, en resguardo de la autonomía municipal. Aquellos proyectos

de interés social o de desarrollo que puedan resultar en excepción, deben ser sometidos a conocimiento municipal, para contar con las observaciones atinentes.

Artículo 53. No se permitirá el movimiento de tierras ni el emplazamiento de obras de interés social o de servicios comunales en zonas de riesgo o en sectores con pendientes mayores al 30% o que se encuentren fuera de los centros urbanos consolidados o sin infraestructura, si no existen los estudios de estabilidad del terreno y los proyectos concretos que ya han sido señalados en este Reglamento.

Artículo 54. Reparación de Aceras: Toda persona Física o Jurídica, está en la obligación de construir o reparar la acera frente a la propiedad donde se realiza la obra. Esta acera tendrá las dimensiones que se determine en el Reglamento de Espacios Públicos. Esta acera será construida o reconstruida con materiales resistentes a cargas vehiculares que la atraviesen, de superficie antideslizante, sin bordes punzo-cortantes, con pendiente hacia el caño, procurando la continuidad peatonal con las aceras de los lotes colindantes, evitando gradas o pendientes abruptas. En caso de esquinas, las aceras contarán con bordes que faciliten el acceso y recorrido de personas con necesidades especiales, personas mayores, coches de infantes, según las normas del Ministerio de Salud.

Artículo 55. No se permite uso de aceras para estacionamiento

Artículo 56. El cierre Parcial de Vías por Construcción de Obras Civiles: Previo al inicio de obras, el desarrollador del proyecto, deberá solicitar el permiso de cierre total o parcial de vías al Ministerio de Obras Públicas y Transportes en las que tiene competencia, así como a la Municipalidad donde corresponda, si la obra lo requiere. Cuando sea autorizado el cierre de vías, el desarrollador debe tomar todas aquellas medidas de seguridad correspondientes al caso, como la instalación de banderas, letreros, señales luminosas a una distancia inicial de quince metros del obstáculo de manera que prevenga oportunamente el tránsito por dicha ruta o vía.

Artículo 57. En caso de incumplimiento. En caso de incumplimiento del artículo anterior, se solicitará a la inspección Vial la revocatoria del permiso de cierres de vía o su uso. Si se producen accidentes por incumplimiento de estas medidas de seguridad será de exclusiva responsabilidad del(la) desarrollador(a) de la obra y se procederá a la clausura de la misma en forma inmediata.

Artículo 58. Responsabilidades. Es responsabilidad del(a) desarrollador(a) de una obra que desmejore la vía pública o las aceras, dejarla en el mismo estado o mejor de que la encontró, por lo cual deberá reparar cualquier daño que provoque a la infraestructura existente.

En el caso de obras que se deban realizar para cualquier servicio público (acueducto, red de aguas pluviales, etc.), serán con previa autorización del Concejo Municipal y depósito en dinero en efectivo que garantice el cumplimiento de la reparación de las vías públicas, cuyo monto lo determinará la APDS, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley General de Caminos Públicos.

Artículo 59. En ningún caso se permitirán obstrucciones ni contaminaciones a caños, alcantarillas por materiales, escombros o líquidos emanados por la obra. No se permitirá bajo ninguna circunstancia, el levantamiento de rampas de acceso desde la vía pública a los lotes, cuya base o pendiente se encuentre dentro del derecho de vía. La Municipalidad procurará liberar las vías del cantón que han sido invadidas por obras que se encuentren dentro del derecho de vía.

SECCION TERCERA
**REGLAMENTO DE ESPACIOS PUBLICOS
VIALIDAD Y TRANSPORTE**

TITULO I
IMPORTANCIA DEL TRANSPORTE

CAPITULO I
GENERALIDADES

Artículo 1. Objetivos. El diseño y adecuación de un sistema vial eficiente, asegura la funcionalidad de interrelaciones en el cantón, encausando los flujos motorizados y peatonales, de acuerdo con las necesidades de viajes y conexiones de personas y carga. Esta red de comunicaciones también considerará minimizar al máximo las molestias a los residentes de los barrios y sitios especiales, como asilos, escuelas, hospitales.

Los objetivos para reglamentar la vialidad y el transporte son:

1. Lograr una relación directa entre el sistema vial y los diferentes usos de la tierra, establecidos en el Plan Regulador, para mejorar la movilidad en cada una de las zonas del cantón.
2. Integrar las diferentes partes del sistema en forma eficiente y compatibilizar los intereses de todos sus usuarios: peatones, transporte público, transporte privado, etc.
3. Jerarquizar las vías para coadyuvar a tal eficiencia respetando los derechos de cada uno de sus usuarios.
4. Promover el desarrollo económico del cantón y a las actividades relacionadas con el transporte de personas, o bienes.

Artículo 2. Los caminos públicos según su función se clasificarán en Red Vial Nacional y Red Vial Cantonal. Corresponde al MOPT, según los requisitos del artículo 3 de la Ley General de Caminos Públicos y de los que determine el Poder Ejecutivo y en acuerdo con la Municipalidad del Cantón de Santa Ana, definir la Red Vial Nacional vía decreto. Las definiciones correspondientes son:

RED VIAL NACIONAL: Corresponde su administración al Ministerio de Obras Públicas y Transportes, por vía de decreto. Esta red estará constituida por las siguientes clases de caminos públicos:

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

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

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

El Ministerio de Obras Públicas y Transportes designara dentro de la Red Vial Nacional. Las carreteras de acceso restringido, en las cuales solo se permitirá el acceso o salida de vehículos en determinadas intersecciones con otros caminos públicos, También designara las autopistas, que serna carreteras de acceso restringido, de cuatro o más carriles, con o sin isla central divisoria.

RED VIAL CANTONAL: Corresponde su administración a las municipalidades. Estará constituida por los siguientes caminos públicos, no incluidos por el Ministerio de Obras Publicas y Transportes dentro de la Red Vial Nacional:

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

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

Caminos no clasificados: Caminos públicos no clasificados dentro de las categorías descritas anteriormente.

Artículo 3. Cuando se urbanicen terrenos contiguos a una vía de acceso restringido, existente o proyectada, ha de separarse el tránsito propio de una urbanización respecto al de dicha vía por medio de calles marginales. Estas calles son para darle acceso a las propiedades y por lo tanto, es obligación del(la) urbanizador(a) aportar el terreno necesario y construir las obras que demanden.

Artículo 4. La interconexión entre calles y vías de acceso restringido se hará únicamente en los sitios y de la manera que determine el Ministerio de Obras Publicas y Transportes.

Artículo 5. En las urbanizaciones existentes con más de 30 lotes y con sólo un acceso para vehículos deben implementarse al menos un acceso adicional. Este acceso se debe ubicar a una distancia no menor de 60 metros a la existente

Artículo 6. Derechos de Vía. Los derechos de vías señalados oficialmente por el MOPT y la Municipalidad, se conservaran independientemente de la jerarquía señalada

en el presente Plan Regulador. Las obras no construidas y los planos no registrados a la fecha, tendrán que respetar la nueva normativa.

Artículo 7. Las calles nuevas de urbanizaciones o las construidas por la Municipalidad, deberán respetar el alineamiento de las calles existentes y de las propuestas por el Plan Regulador de Santa Ana en este reglamento.

Artículo 8. Está prohibido usar la vía pública para aumentar el área utilizable del predio o de la construcción, tanto en forma aérea como subterránea.

Artículo 9. Si en la ejecución de una obra debe ocuparse temporalmente una vía o acceso público, tanto de forma aérea como subterránea, se deberá obtener el permiso de ocupación temporal de la vía por parte de la Municipalidad de Santa Ana o del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, según corresponda.

Artículo 10. Cordón y caño: El cordón y caño de las esquinas de calles se proyectarán en forma circular con radio mínimo de seis metros. En caso de zonas comerciales o cuando existan ángulos de intersección vial de tipo agudo en las esquinas (nunca menor de sesenta grados), el radio se incrementará a diez metros como mínimo.

Artículo 11. Cunetas: En las zonas urbanas las cunetas deben ser sustituidas por sistemas pluviales subterráneos, como alcantarillas caños, con lo cual puede ampliarse la calzada sin afectar el derecho de vía ni las aceras.

Artículo 12. Pendientes: La pendiente máxima en calles perpendiculares y paralelas a la calle principal de los núcleos no consolidados será de 15%, pero en tramos no mayores a 75 metros se podrán tener pendiente hasta de un 20%.

Artículo 13. En las obras de pavimentación se deberán seguir las especificaciones vigentes para pavimentación de carreteras del Ministerio de Obras Públicas y

Transportes de Costa Rica, contenidas en el documento titulado “Especificaciones Generales para la a Construcción de Caminos, Carreteras y Puentes”, ultima edición.

TITULO II RED VIAL Y FLUJO DE TRANSPORTE

CAPITULO I CALLES Y CARRETERAS

Artículo 14. Toda calle que se construya y habilite dentro de los límites del Cantón de Santa Ana, formará parte de la red vial cantonal, excepto cuando el Ministerio de Obras Públicas y Transportes indique lo contrario.

CAPITULO II VIAS PRIMARIAS

Artículo 15. Definición. Son aquellas que interconectan las principales carreteras nacionales con el área urbana y sirven de enlace a la ciudad con el resto de la región y el cantón. La vía primaria del Cantón es la que permite la interacción entre los distritos de forma interna y de forma externa con los cantones vecinos al área urbana.

Artículo 16. Derecho de Vía. Tendrán un derecho de vía de cincuenta metros, conforme se observa en el Mapa de Vialidad y lo estipulado por el Ministerio de Obras Publicas y Transportes. La vía primaria del cantón es el tramo de la Carretera Prospero Fernández.

Artículo 17. Carriles y aceras: Contará con cuatro carriles de tres metros con setenta y cinco centímetros cada uno y dos calles marginales. Cada calle marginal contará con dos carriles de tres metros con cincuenta centímetros cada uno. Además se deberá establecer una franja de zona de verde de 0.70 centímetros que separa la calle marginal de la principal. La acera, ubicada al otro extremo de la calle marginal será de dos metros, con un área verde de tres metros adicionalmente.

Artículo 18. Señalización: En las zonas verdes deben colocarse la señalización de tránsito, teléfonos públicos, alumbrado, sistema de alcantarillado e instalaciones eléctricas, estas últimas se recomiendan que sean subterráneas.

Artículo 19. Restricciones de Paso: Las restricciones de paso de vehículos por la vía dependerán de la legislación vigente y las estipulaciones del Ministerio de Obras Públicas y Transportes. En cuanto a las vías marginales, se restringe el paso a vehículos pesados y peligrosos, no así a los vehículos de transporte público.

Artículo 20. Paradas de Transporte Público: Esta prohibido el establecimiento de paradas en este tipo de vías. La ubicación de bahías puede ser establecida únicamente en las calles marginales y serán únicamente para rutas internas del cantón. Para dar servicio al transporte público que transita por esta vía hacia otros sitios del país, se deberá construir terminales de buses, cuyos accesos e interacción con la vía principal, deberá estar aprobada por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 21. Velocidad: Constituirán las vías de más alta velocidad urbana en el cantón, la cual oscila entre sesenta y ochenta kilómetros por hora, velocidad de diseño que se usará para el cálculo de las características técnicas de las vías. De encontrarse condiciones de diseño que ameriten la reducción de la velocidad, esta deberá estipularse mediante señalización.

CAPITULO III

VÍAS SECUNDARIAS

Artículo 22. Definición. Son aquellas que sirven de enlace entre los principales centros urbanos del cantón y que se enlazan con la vía primaria; así como las rutas inter-cantonales alternativas que existen en la actualidad. Existen dos tipos de vías secundarias:

Ingresos de Primer Orden: Estas vías corresponden a los ingresos de mayor tránsito desde las vías primarias hasta las principales ciudades. En este caso corresponden a aquellas que comunican a la autopista Prospero Fernández y la ciudad de Santa Ana. El objetivo de estas vías es que presten un mayor nivel de servicio, que manejen volúmenes importantes de tránsito y que su conexión a otras vías sea restringido.

Ingresos de Segundo Orden: Estas vías corresponden a los ingresos alternos al cantón, donde el volumen de tránsito es menor que en las vías de primer orden. El trazo de las vías puede restringir el nivel de servicio, y no tienen restricciones de conexión con otras vías.

Artículo 23. Derecho de Vía. Las vías de primer orden tendrán un derecho de vía de treinta y dos metros, mientras que las vías de segundo orden tendrán un derecho de vía de veintisiete metros.

Artículo 24. Carriles y aceras. Estas vías tendrán cuatro carriles de tres metros con sesenta y cinco centímetros cada carril. Para las vías de primer orden, existirá en el centro, una isla que puede ser utilizada para giros, la cual tendrá un ancho de cinco metros. Las aceras contarán con dos metros y medio de ancho. El resto del derecho de vía, se usará en zonas verdes, donde se deberá asignar una zona verde setenta centímetros entre la acera y la calle.

Artículo 25. Señalización: En las zonas verdes deben colocarse la señalización de tránsito, teléfonos públicos, alumbrado, sistema de alcantarillado e instalaciones eléctricas, estas últimas se recomiendan que sean subterráneas.

Artículo 26. Restricciones de Paso: No hay restricciones de paso de vehículos por la vía de primer orden. En cuanto a las vías de segundo orden, se restringe el paso de vehículos peligrosos únicamente.

Artículo 27. Paradas de Transporte Público: Para el establecimiento de Paradas de Transporte Público se deberá definir el diseño de bahías para los buses. No se permitirán casetas que no cumplan con las condiciones de una bahía.

Artículo 28. Velocidades. Estas carreteras tendrán velocidades que oscilarán entre los cincuenta y sesenta kilómetros por hora, velocidad de diseño que se usará para el cálculo de las características técnicas de las vías. De encontrarse condiciones de diseño que ameriten la reducción de la velocidad, esta deberá estipularse mediante señalización.

CAPITULO IV VÍAS TERCIARIAS

Artículo 29. Definición. Son aquellas que sirven de colectoras de tránsito para las vías primarias y secundarias, así como de enlace entre los centros urbanos de segundo orden (cabeceras de distritos). En algunos casos, permite la interconexión entre vías secundarias, o funcionan como vías alternas a estas. Existen dos tipos de vías terciarias:

Interconexión de Primer Orden: Las vías terciarias de primer orden comunican a las cabeceras de cantón con comunidades importantes o con las vías secundarias.

Interconexión de Segundo Orden: Estas vías comunican a comunidades entre sí, o son utilizadas para comunicar de manera alterna a dos vías secundarias.

Artículo 30. Derecho de Vía. El derecho de vía se encuentra para las de primer orden en 21 metros y en las de segundo orden en 18 metros.

Artículo 31. Carriles y aceras. Las vías de primer orden contarán con tres carriles. Dos de ellos de tres metros con sesenta y cinco centímetros y la central de tres metros con setenta centímetros. . Las aceras tendrán 1.5 m de ancho como mínimo, quedando el resto del derecho de vía como zona verde, donde se deberá asignar una zona verde cincuenta centímetros entre la acera y la calle. En el caso de las calles de segundo orden, éstas tendrán sólo dos carriles de cuatro metros cada uno, el resto de las dimensiones se mantienen.

Artículo 32. Señalización: En las zonas verdes deben colocarse la señalización de tránsito, teléfonos públicos, alumbrado, sistema de alcantarillado e instalaciones eléctricas, estas últimas se recomiendan que sean subterráneas.

Artículo 33. Restricciones de Paso: Estas vías están restringidas al paso de vehículos peligrosos, no así al paso de vehículos pesados.

Artículo 34. Paradas de Transporte Público: Para el establecimiento de Paradas de Transporte Público se deberá definir el diseño de bahías para los buses. No se permitirán casetas que no cumplan con las condiciones de una bahía.

Artículo 35. Velocidades. En estas vías la velocidad de diseño oscilará entre treinta y cuarenta kilómetros por hora.

CAPITULO V VÍAS LOCALES

Artículo 36. Definición. Son aquellas vías que sirven para canalizar el tránsito entre las diferentes actividades urbanas y son las que definen la estructura vial de los centros urbanos.

Artículo 37. Derecho de Vía. Tendrán un derecho de vía entre dieciséis metros y catorce metros. Aquellas calles que se encuentra en zonas con desarrollo restringido, esta será de catorce metros. Las zonas de desarrollo restringido son: Zona Agroforestal, Zona Agrícola y de Desarrollo Condicionado, Reserva Forestal de Santa Ana y Parque Recreativo Urbano.

Artículo 38. Carriles y aceras. Tendrán dos carriles de tres metros con cincuenta centímetros cada uno. Las aceras tendrán 1.5 m de ancho como mínimo. El resto es zona verde, donde se deben dejar cincuenta centímetros entre la calle y la acera.

Artículo 39. Señalización: En las zonas verdes deben colocarse la señalización de tránsito, teléfonos públicos, alumbrado, sistema de alcantarillado e instalaciones eléctricas, estas últimas se recomiendan que sean subterráneas.

Artículo 40. Restricciones de Paso: Estas vías están restringidas al paso de vehículos peligrosos y al paso de vehículos pesados.

Artículo 41. Velocidad. Serán las vías de tránsito regulado con velocidades de diseño que oscilarán entre treinta y cuarenta kilómetros por hora.

TITULO III TRANSPORTE PÚBLICO

Artículo 42. Objetivos: El transporte público es básico para el funcionamiento de la ciudad, su planificación debe permitir ordenar la ciudad, reducir el congestionamiento vial, disminuir la contaminación y estimular su uso por parte de los habitantes, reduciendo la necesidad de uso de los vehículos particulares.

Artículo 43. El transporte público debe permitir la interacción entre las zonas residenciales y el resto de las actividades económicas del cantón; comercio, industria y agroindustria.

Para ello, la Municipalidad, conforme lo dispuesto en el Mapa de Vialidad y Transporte, habilitarán aquellas áreas de dominio público o privado que aparecen reservadas a tal fin. Estimulará el desarrollo de terminales, bahías en las vías principales (primarias, secundarias y terciarias) y paradas de buses.

Artículo 44. El tránsito de transporte público debe ser restringido a ciertas vías en el centro de Santa Ana, para evitar el congestionamiento, estableciendo rutas de entrada y salida de este tipo de vehículos.

CAPITULO I

TERMINALES DE TRANSPORTE PÚBLICO

Artículo 45. Definición: Una terminal de transporte público es un espacio físico, en donde ocurren transferencias de personas, en un punto donde se concentran la llegada de vehículos de transporte público que se dirigen a diversas rutas.

Artículo 46. Vehículos de Transporte Público: En este tipo de terminales, se debe permitir albergar, autobuses, busetas y taxis. Los autos particulares no se deben permitir estacionar en estas instalaciones.

Artículo 47. Ubicación: Toda terminal de transporte público deberá satisfacer las siguientes condiciones:

- Deberá dar prioridad al tráfico peatonal, mediante la eliminación de conflictos entre el tránsito vehicular y el tránsito peatonal, evitando las intersecciones entre aceras y calles.

- El diseño geométrico debe ser amplio, tomando en consideración futuras ampliaciones o variaciones en las dimensiones de vehículos y de la demanda del servicio.

- La ubicación de una terminal, debe tomar en consideración los siguientes criterios:
 - Cercanía a generadores de demanda en el centro de Santa Ana.
 - Factibilidad de conexión directa con otros medios de Transporte o interconexión con otras rutas a nivel nacional
 - Minimización de los costos de transporte público a los usuarios.
 - Minimización de los impactos en el tránsito regular por la concentración de vehículos de transporte público.

Artículo 48. Accesos y Radios de Giro: Toda terminal deberá contar al menos con un ingreso y una salida claramente diferenciados. Cada acceso debe contar al menos con un carril de un ancho mínimo de seis metros con cincuenta centímetros. El radio de giro interno debe ser como mínimo de ocho metros, para permitir el ingreso de autobuses rígidos de hasta doce metros de longitud. De necesitar el ingreso de vehículos de mayor longitud, se deberá presentar el análisis que determine el radio de giro correspondiente, en cualquier caso no podrá ser menor a los ocho metros estipulados.

Artículo 49. Zonas de Estacionamiento de Buses: Las zonas de estacionamiento de buses deben contemplar dimensiones mínimas adecuadas, dependiendo de la configuración de los estacionamientos según se muestra en la tabla siguiente.

Tabla –Dimensiones para el estacionamiento de vehículos de Transporte Público rígidos hasta doce metros de largo

<i>Tipo de Estacionamiento respecto al sentido de la vía</i>	<i>En Paralelo</i>	<i>En diagonal 45°</i>	<i>Perpendicularmente</i>
Longitud una plaza en metros	32	12	12
Disposiciones Posibles	2 vehículos	1 vehículo	1 vehículo
Ancho de una Plaza en metros	3.5	3.5	3.5
Ancho de la calle de acceso en metros	4	8	14
Superficie de estacionamiento en metros cuadrados	88	135	140

Artículo 50. Servicios de la Terminal: Toda terminal brindara a sus usuarios(as) servicios de calidad, por lo que deberá contar al menos con servicios sanitarios públicos, iluminación, señalización, condiciones adecuadas de espera y áreas para servicios administrativos. La cantidad de servicios sanitarios y sus componentes estará conforme con la legislación actual, al igual que los materiales a utilizar. Su diseño debe ser aprobado por el Ministerio de Salud, quien velará por las condiciones sanitarias e higiénicas mínimas de las unidades. Se debe incorporar el diseño de servicios para personas con necesidades especiales, así como el acceso de éstos a los servicios de la terminal en general.

Artículo 51. Componentes mínimos de las terminales: La terminal debe contar con las siguientes facilidades mínimas, previendo su ampliación futura para lograr la poli funcionalidad que se desarrolla en este tipo de instalaciones:

1. Área para estacionamiento y maniobras de las unidades de transporte público de acuerdo con el volumen esperado de servicio.
2. Áreas de andenes o aceras para abordaje de acuerdo con la cantidad estimada de pasajeros(as).

3. Área de espera para los(as) pasajeros(as) con la ubicación de servicios mínimos (información, servicios sanitarios, bancas, ventas de tiquetes, teléfonos públicos).
4. Área administrativa que contenga las oficinas, archivos, además de zonas de descanso para los(as) conductores(as).
5. Área de llegada y salida de taxis.
6. Área destinada al comercio.
7. Área para autoridades y seguridad de los(as) usuarios(as).

Artículo 52. Número de Andenes: Para determinar el número de andenes que se requiere en una terminal de autobuses, se deberá presentar, para su análisis y aprobación, ante la Municipalidad de Santa Ana, el estudio de demanda que considere los siguientes puntos:

1. Tiempos de llegada y salida entre unidades de una misma ruta
2. Número de pasajeros(as) por unidad
3. Proyecciones a futuro donde se estudie la capacidad de la terminal al variar tiempos de salida entre usuarios(as) y/o aumentar el número de unidades por ruta.
4. De ser una terminal para viajes largos, se debe incluir el análisis del manejo del equipaje y especificar las áreas destinadas para el embarque y desembarque de paquetes y equipaje.

Artículo 53. Diseño de los Andenes: Los andenes para ascenso y descenso de pasajeros deberán resguardar a las personas de la lluvia mediante el uso de techumbres o marquesinas. Como mínimo deberán estar elevados hasta quince centímetros del nivel de la calzada. Por cada vehículo al que le dé servicio, se deberá destinar metro con cincuenta centímetros de ancho.

Artículo 54. Sala de espera: Las rutas con frecuencias de salida mayores a 6 autobuses por hora no requieren que se disponga de salas de espera. Para las rutas

con frecuencias de salida menores, se colocará como mínimo asientos para el mayor valor de los siguientes:

1. El 15% de los(as) usuarios(as) que se espera que hagan uso de la terminal en el cuarto de hora de mayor tránsito de personas en la terminal.
2. Una tercera parte de la capacidad del vehículo de transporte.

Artículo 55. Medidas de Seguridad: Las terminales de buses deben proveer seguridad a sus usuarios(as). Las condiciones generales del inmueble deben ser aprobadas por el Ministerio de Salud y el Instituto Nacional de Seguros. Además, las condiciones del edificio deben ser inspeccionadas por la estación de bomberos local para su reconocimiento y aprobación, como ente asesor local de la Municipalidad. Como mínimo estas instalaciones deben de contar con:

- **Salidas de Emergencia:** claramente identificadas, con rotulación y luces de emergencia que guíen a los usuarios hacia la salida más cercana. Las puertas deben ser antipánico, con salida hacia el exterior. La distancia máxima de recorrido hasta una zona de seguridad debe ser de treinta metros.
- **Tiempos desalojo:** Las condiciones generales del edificio deben permitir un desalojo total del mismo en menos de tres minutos.
- **Luces de emergencia:** Debe haber luces de emergencia en todos los medios de acceso, áreas de circulación y estadía. Las luces deben encender automáticamente al suspenderse el fluido eléctrico. El periodo de funcionamiento de estas debe ser de hora y media como mínimo.
- **Instalación de Extinguidores:** Se debe colocar extintores de polvo químico, tipo ABC, en las áreas de circulación y estadía, así como en cada andén. Además, el personal debe estar capacitado en su uso y en el manejo de una evacuación en caso de emergencia. La administración del local debe velar por el mantenimiento de estos equipos y su recarga.
- **Instalación de detectores de CO₂:** Debido a la ubicación de vehículos de diesel y en una zona física que puede ser reducida, se deben instalar medidores de CO₂ en

las terminales para garantizar la calidad del aire de las personas que permanecen en las instalaciones.

- **Previsiones contra incendio:** Los materiales del edificio deben ser resistentes al fuego de hasta 1 hora para edificaciones de una planta y 3 horas para mayores. Se deben incorporar sistemas de combate contra incendios cuyo caudal mínimo este dado por $Q = 134 (A)^{1/2}$. Donde Q es el caudal en litros por minuto y A la superficie total en planta del edificio en metros cuadrados. En general, el sistema deberá ser aprobado por el Instituto Nacional de Seguros, y el departamento de Bomberos local.
- **Normativa recomendada:** Se recomienda utilizar el uso de especificaciones de diseño de la National Fire Protection Agency en su reglamentación 101.

Artículo 56. Señalización Obligatoria: Se colocaran rótulos claramente visibles y comprensibles en corredores, escaleras y en cualquier lugar que implique cambio en la dirección de la circulación, sentido de salidas al exterior, zonas de peligro, entre otros. La rotulación mínima será:

Salidas al exterior colocadas en el marco superior de las puertas y visible desde distancias prudentes.

Horarios: Se deberá colocar en los andenes y en la zona de venta de tiquetes, donde se indique el destino, ruta y horario.

Acceso a ascensores, escaleras, salas de espera.

Salidas de emergencia y ubicación de extintores y equipo contra incendio.

CAPITULO II

BAHIAS

Artículo 57. Definición: Una Bahía para transporte público es un espacio físico, ubicado de forma paralela a la carretera, donde se permite un estacionamiento temporal de vehículos de transporte público para la carga y descarga de pasajeros(as).

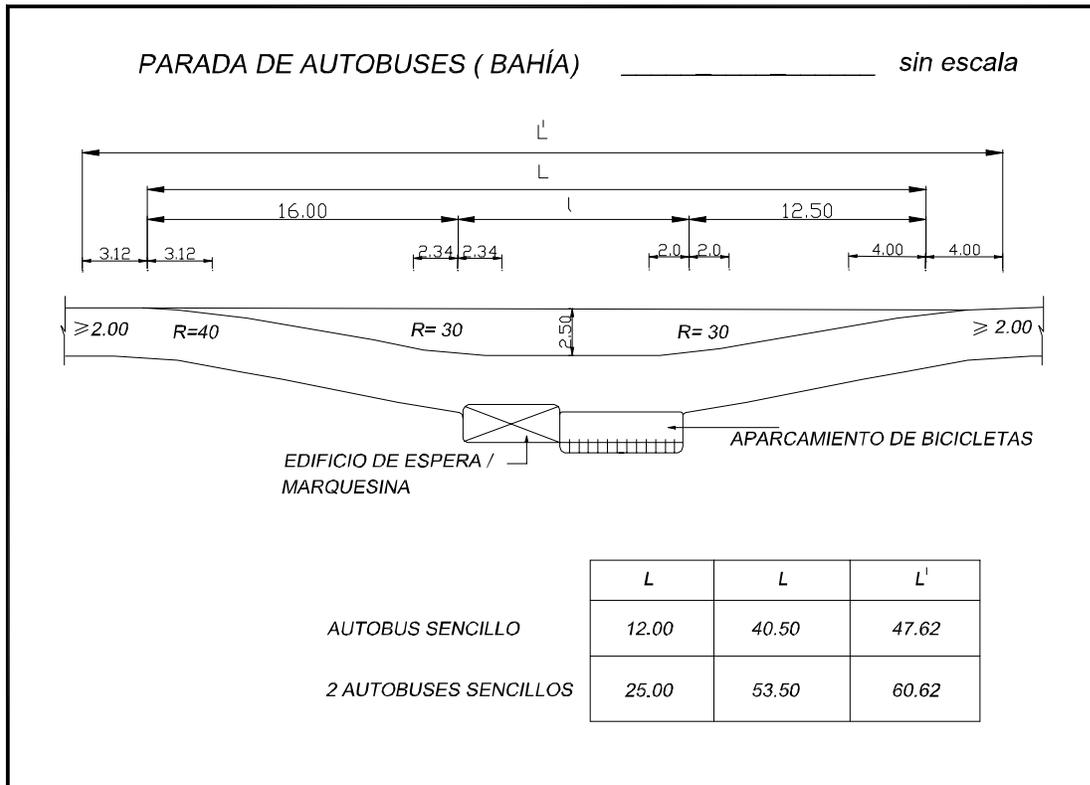
Artículo 58. Objetivo: Su objetivo es mantener condiciones de seguridad para los(as) pasajeros(as) y evitar congestionamientos viales, o pérdida del nivel de servicio de la vía.

Artículo 59. Vehículos de Transporte Público: En este tipo de terminales, se debe permitir el estacionamiento temporal de autobuses, busetas y taxis. Los autos particulares no se deben permitir estacionar en estas instalaciones.

Artículo 60. Ubicación: Las bahías se ubicarán sobre las vías marginales de las vías primarias, sobre las vías secundarias y sobre las vías terciarias, como paradas de buses. No se permitirá la ubicación de bahías en espacios de recorrido de una misma ruta menores a un kilómetro.

Artículo 61. Obligatoriedad: En zonas comerciales, industriales, institucionales y agroindustriales, la ubicación de bahías será obligatoria para planteles o edificaciones que presenten una afluencia de visitantes diaria de 200 personas diarias o más. Siempre y cuando no exista otra bahía en menos de un kilómetro sobre la ruta principal.

Artículo 62. Diseño: Para el diseño de bahías se deberá realizar el estacionamiento de al menos un bus rígido de doce metros de largo. Las dimensiones mínimas son las siguientes:



El diseño de las casetas se presenta en el capítulo siguiente correspondiente a las paradas de buses.

CAPITULO III PARADAS DE BUSES

Artículo 63. Definición: Una Parada de Buses es un espacio físico, ubicado de forma paralela a la carretera, donde se permite un estacionamiento temporal de buses para la carga y descarga de pasajeros(as). El estacionamiento temporal del vehículo genera una obstrucción temporal de la vía, por lo que su ubicación es restringida.

Artículo 64. Objetivo: Su objetivo es dar servicio a comunidades, barrios y zonas residenciales donde el volumen de personas es medio o bajo. Para el transporte e volúmenes importantes de vehículos se requiere de la construcción de bahías o terminales según corresponda.

Artículo 65. Vehículos de Transporte Público: En este tipo de terminales, se debe permitir el estacionamiento temporal de autobuses, busetas. Los autos particulares y taxis no se deben permitir estacionar en estas instalaciones.

Artículo 66. Ubicación: Las paradas de buses se ubicarán sobre las vías locales. No se permitirá la ubicación de paradas en espacios de recorrido de una misma ruta menores a medio kilómetro. La ubicación de las paradas debe realizarse al menos treinta metros de la cualquier esquina o intersección de vías, para evitar el congestionamientos en intersecciones y factores de riesgo de incidentes o accidentes. Además, no se podrán localizar en zonas destinadas a la carga y descarga de mercadería, ni directamente en la entrada de instituciones como centros de salud o de educación.

Artículo 67. Las Casetas: Las casetas deberán ser diseñadas para resguardar a las personas de la lluvia y del viento. Serán construidos con materiales livianos e impermeables, deben ser anclados y cimentados para evitar que sufran daños por vientos fuertes. El interior debe contener al menos una banca para las personas que esperan y debe poseer algún tipo de iluminación artificial para seguridad en horas de la noche. Deben estar bien ventiladas y deben ser fáciles de limpiar.

TITULO IV ESTACIONAMIENTOS Y RESTRICCIONES DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 68. Tipos de estacionamiento: Se distinguen los siguientes tipos de estacionamientos:

- **Estacionamientos Públicos:** Son los que están abiertos para cualquier conductor(a), para su funcionamiento es necesaria la patente municipal.
- **Estacionamientos Privados.** Son los de uso exclusivo por parte de ciertos establecimientos o instituciones, para sus clientes(as) o empleados(as).

Artículo 69. Clasificación de Sistemas: Para efectos de este Reglamento se utilizarán la siguiente clasificación de sistemas:

- **Zonas de estacionamiento:** aquellos lugares públicos o privados, ya sea en edificios o en lotes, cerrados o cubiertos que se utilizan para el estacionamiento de vehículos. Dentro de esta categoría se incluyen también terminales de autobuses, lotes de parqueo de vehículos pesados o equipo especial, garajes para taxis y garajes privados de las viviendas.
- **Estacionamiento en la vía pública:** Es el parqueo temporal o prolongado de vehículos sobre la calzada, este puede darse con varias configuraciones, ya sea paralelo a la vía, perpendicular a esta o en algún ángulo respecto al alineamiento de la calle.
- **Estacionamiento perpendicular dentro de la propiedad:** Es el que se hace para cumplir con las necesidades de parqueo de algún local, pero que tiene acceso a todos o varios espacios de estacionamiento directamente desde la vía pública y en el que la orientación de estos espacios es perpendicular a la vía; además de que se puede dar la entrada y salida simultánea de carros, vehículos hacia la vía pública (islas, franjas, arborizadas, cercas, o algún otro tipo de barrera) y cuyo acceso se limite por un solo carril de entrada (de uno o dos sentidos) que cumpla con las regulaciones establecidas en este título para sus dimensiones máximas y mínimas.

Artículo 70. Cobertura de uso en zonas de estacionamiento: Las zonas de estacionamiento podrán cubrir hasta un 90% del terreno utilizable. Dentro del 10% de

superficie restante se deberá utilizar para jardines. Podrán incluirse como setos o mallas vegetales. Únicamente en estacionamientos subterráneos se podrá tener una cobertura del 100%.

Artículo 71. Prohibición del uso de las Aceras: Las aceras no podrán ser utilizadas como estacionamientos. Por lo anterior, se permite el uso de barreras de separación no mayores de sesenta centímetros y deben ser interrumpidas al menos 20 metros antes de las intersecciones.

Artículo 72. Prohibiciones de uso: En edificios de uso mixto, el garaje o cochera no podrá servir como acceso único a locales destinados al alojamiento de personas.

CAPITULO I ESTACIONAMIENTOS PARA VEHÍCULOS LIVIANOS

Artículo 73. Restricciones de estacionamiento: Los vehículos livianos tendrán restricción de estacionamiento en vía pública en los siguientes lugares:

- **Zonas con boletas:** En las zonas de estacionamiento en vía pública con boletas se debe dejar la boleta correspondiente en un lugar visible del vehículo, las boletas permiten un estacionamiento prolongado del vehículo en el sector.
- **Zonas de Carga y Descarga de mercadería:** Queda prohibido el estacionamiento en vía pública en zonas comerciales, donde se ha definido como zona de carga y descarga de mercadería, cuando no se realiza para estos fines.
- **Paradas de buses.** Queda prohibido el estacionamiento en vía pública en zonas donde los buses se estacionan para la carga y descarga de personas.
- **Entrada a establecimientos:** Queda prohibido el estacionamiento en los accesos a las zonas de estacionamiento o en accesos a garajes particulares. Igualmente queda prohibido el estacionamiento en aceras.
- **Zonas Amarillas:** Áreas marcadas como zona amarilla por la Municipalidad.

Artículo 74. Ubicación de zonas de Estacionamiento: En caso de solicitudes para construir estacionamientos o parqueos públicos en las áreas residenciales, donde la necesidad de dicha actividad sea palpable; la Municipalidad, previo estudio de factibilidad, emitirá criterio para aprobación o negación del uso de la tierra, así mismo para la cantidad de espacios dispuestos.

Artículo 75. Número de Espacios y Normas de Diseño. Para cada establecimiento o Institución, se utilizarán los valores que define este reglamento, pero en ningún caso podrán ser menores a los que expresa las normas de diseño y operación definidas por el Reglamento para la Regulación de Estacionamientos Públicos del MOPT.

Artículo 76. Requisitos de Diseño: Para las zonas de estacionamientos públicos y privados deberán cumplir con cada uno de los siguientes requisitos:

- **Dimensiones de Plaza:** La dimensión mínima del espacio de estacionamiento para vehículos pequeños y medianos será de dos metros con cincuenta centímetros de ancho por cinco metros de largo.
- **Plazas especiales:** Se debe contar con un 10% del total de los espacios destinados a estacionar vehículos conducidos por personas con discapacidad o que los transportan, siendo como mínimo en cualquier caso dos plazas. Estos tendrán como mínimo un ancho de tres metros con cincuenta centímetros por cinco metros de ancho. Estos deberán estar debidamente señalizados, tanto vertical como horizontalmente. Deberán ubicarse cerca de la entrada de locales o de atención al público, en grupos de dos.
- **Radios de Giro:** Se diseñaran las vías internas con un radio de giro mínimo de cinco metros.
- **Accesos:** En ninguna zona se permitirán accesos de estacionamientos a menos de quince metros de la esquina. En lotes esquineros, se deberá ubicar sobre la vía menos congestionada. El ancho mínimo de acceso es de tres metros en un solo sentido de circulación, duplicándose si posee doble sentido. Los antejardines

estipulados en la vialidad deben ser respetados. Además, debe existir una franja libre de metro y medio de ancho para la salida de peatones claramente identificada.

- **Ancho de las vías:** el ancho de las vías internas mínimo regirá dependiendo del sentido de la vía y del ángulo de los estacionamientos con respecto a estas vías. Los datos se presentan en la siguiente tabla:

Ancho de Vía	Sentido de la vía	Angulo
3.50	Un solo sentido	Paralelo
7.00	Doble sentido	Paralelo
3.50	Un solo sentido	30 °
3.50	Un solo sentido	45°
4.50	Un solo sentido	60°
5.50	Doble sentido	90°

- **Topes:** Todos los campos de estacionamientos deben poseer topes de quince centímetros de alto y lo suficientemente resistente que evite el rodamiento de vehículos. Deben ser demarcados con color amarillo.
- **Iluminación:** Todo los parqueos deberán contar con iluminación artificial, principalmente en la entrada y salida de los mismos. A todas horas se deberá mantener los niveles de iluminación mínimos de 2 lux.
- **Ventilación:** En el caso de los estacionamientos subterráneos se debe proporcionar ventilación natural por medio de al menos dos ductos de ventilación en extremos opuestos de la edificación, en su dimensión mayor.
- **Señalización:** Tanto las entradas como las salidas deben estar claramente demarcadas la salida debe quedar señalizada mediante señalamiento horizontal y vertical. También se señalará cualquier equipo o medida de seguridad existente.

Artículo 77. Infraestructura Necesaria: Para las zonas de estacionamientos públicos, debido a que no son parte de un plantel o local, deberá poseer infraestructura necesaria

que permita dar un servicio adecuado. La infraestructura mínima es la que se presenta a continuación:

Servicios Sanitarios: Como mínimo un baño de hombres y otro de mujeres, claramente identificados y al servicio del público, además que deben poder ser utilizados por discapacitados. Otros aspectos relativos a los servicios sanitarios serán regulados por el Ministerio de Salud.

Caseta de Control: La caseta de control contará con un área de servicio al cliente, no menor de cinco metros cuadrados, resguardado del viento y de la lluvia. Se debe mantener un equipo de emergencias que incluya extintores y material para atención primaria de emergencias.

Antejardín En los estacionamientos se exige el antejardín igual que para las construcciones.

Artículo 78. Estacionamiento Frontal. Para la construcción de espacios de estacionamiento frontal, se permitirá usar como máximo un ancho correspondiente a dos tercios ($2/3$) del frente del lote y no menor de 3 metros (3 m), manteniendo el resto como zona verde, protegida esta última por alguna barrera física que impida claramente su uso como estacionamiento.

1. Cuando el número de espacios, con dimensiones mínimas de 2.5 m X 6 m sea mayor de tres, se deberán hacer grupos separados entre sí por zonas verdes de 1.5 m como mínimo.
2. Cuando se trata de una nueva construcción, los espacios o grupos de espacios de estacionamientos deberán estar incluidos en los planos constructivos.
3. Bajo ninguna circunstancia se permite el uso de los espacios de acera para estacionamiento. Cuando el edificio sobrepase de 6 estacionamientos deberá indicarse claramente la entrada, que serán no menor a 1.5 m de ancho.
4. Debe de marcarse claramente la separación entre los espacios de estacionamiento y la acera, con línea pintada en el pavimento de color blanco.

En el caso de remodelación, o cambio de jardines a estacionamientos se deberá solicitar permiso municipal de construcción correspondiente, presentando un croquis anotado, con la ubicación exacta y firmado por un(a) profesional responsable.

CAPITULO II

ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOBUSES, VEHÍCULOS DE TRANSPORTE PUBLICO Y VEHÍCULOS PESADOS.

Artículo 79. Restricciones de estacionamiento: Los vehículos de transporte público tendrán zonas de estacionamiento asignadas dentro del casco urbano de la ciudad de Santa Ana, tanto para buses en terminales como para taxis en zonas definidas. Los vehículos pesados tendrán prohibido el estacionamiento en el caso urbano de la ciudad de Santa Ana. Los vehículos de transporte público tendrán restricción de estacionamiento en los siguientes lugares:

- **Zonas con boletas:** Queda prohibido el estacionamiento en zonas que se requiera boleta, ya que son exclusivos para tiempos más prolongados que los de un vehículo de transporte público.
- **Zonas de Carga y Descarga de mercadería:** Queda prohibido el estacionamiento en vía pública en zonas comerciales, donde se ha definido como zona de carga y descarga de mercadería, cuando no se realiza para estos fines por parte de taxis de carga.
- **Entrada a establecimientos:** Queda prohibido el estacionamiento en los accesos a las zonas de estacionamiento o en accesos a garajes particulares. Igualmente queda prohibido el estacionamiento en aceras.
- **Zonas Amarillas:** Áreas marcadas como zona amarilla por la municipalidad.
- **Zonas Residenciales:** Queda prohibido el estacionamiento prolongado, de más de cuatro horas de vehículos de transporte publico o vehículos pesados, y buses en zonas residenciales en vía pública.

Artículo 80. Ubicación de zonas de Estacionamiento: Las zonas de estacionamiento de buses está definido por las zonas de terminales en el Plan Regulador, al igual que los planteles para estacionamiento de vehículos pesados. Para definir alguna otra zona para estas actividades, se debe presentar el estudio correspondiente de factibilidad a la Municipalidad para su análisis y aprobación.

Artículo 81. Número de Espacios y Normas de Diseño. Para el diseño de zonas de estacionamiento de taxis, se regirá por la normativa correspondiente a vehículos livianos. Para el caso de autobuses, estos deberán diseñarse con los parámetros presentados en el diseño de terminales de buses. Para el caso de planteles para transporte pesado, se deberá presentar el anteproyecto ante la Municipalidad y el Ministerio de Obras Públicas y Transporte. En cualquier caso, estos planteles no pueden ser estacionamientos frontales, únicamente se permite el diseño de zonas de estacionamiento, donde debe existir al menos una entrada y una salida para ingresar

Artículo 82. Requisitos de Diseño: Para las zonas de estacionamientos públicos y privados donde abarquen zonas de estacionamiento para buses y vehículos pesados, se deberá cumplir con cada uno de los siguientes requisitos:

- **Dimensiones de Plaza:** La dimensión mínima del espacio de estacionamiento para vehículos de transporte público y pesado deberá permitir estacionar de manera holgada a los vehículos a los que servirá, y de permitir el tránsito de personas entre estos. Debe existir metro y medio como mínimo entre vehículos para el paso de peatones. El diseño de la distribución de las plazas y las vías de acceso deberá ser presentado ante la Municipalidad y aprobado, además del visto bueno del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
- **Radios de Giro:** Se diseñaran las vías internas con un radio de giro que dependerá del equipo. Por lo que se deberá presentar una referencia donde muestra el radio de giro necesario para los vehículos más conflictivos que ingresaran al estacionamiento. La referencia puede ser del fabricante o bibliografía asociada.

Este radio de giro se utilizará para el diseño de la vialidad interna del estacionamiento.

- **Accesos:** En ninguna zona se permitirán accesos de estacionamientos a menos de treinta metros de la esquina. En lotes esquineros, se deberá ubicar sobre la vía menos congestionada, pero que presente un ancho adecuado para el giro necesario del vehículo. El ancho mínimo de acceso es de cinco metros en un solo sentido de circulación, duplicándose si posee doble sentido. Además, debe existir una franja libre de metro y medio de ancho para la salida de peatones claramente identificada.
- **Topes:** Todos los campos de estacionamientos deben poseer topes de veinte centímetros de alto y lo suficientemente resistente que evite el rodamiento de vehículos. Deben ser demarcados con color amarillo.
- **Iluminación:** Todos los parqueos deberán contar con iluminación artificial, principalmente en la entrada y salida de los mismos. A todas horas se deberá mantener los niveles de iluminación mínimos de 2 lux.
- **Ventilación:** En el caso de los estacionamientos subterráneos se debe proporcionar ventilación natural por medio de al menos dos ductos de ventilación en extremos opuestos de la edificación, en su dimensión mayor.
- **Señalización:** Tanto las entradas como las salidas deben estar claramente demarcados la salida debe quedar señalizada mediante señalamiento horizontal y vertical. También se señalará cualquier equipo o medida de seguridad existente.

Artículo 83. Infraestructura Necesaria: Para las zonas de estacionamientos públicos o privados de autobuses como planteles (siempre y cuando no sean terminales de buses, sino zonas de estacionamiento), deberán poseer la infraestructura mínima es la que se presenta a continuación:

- **Servicios Sanitarios:** Como mínimo un baño de hombres y otro de mujeres, claramente identificados y al servicio del público, además que deben poder ser utilizados por personas con necesidades especiales. Otros aspectos relativos a los servicios sanitarios serán regulados por el Ministerio de Salud.

- **Caseta de Control:** Debe existir una caseta de control donde se pueda mantener equipo de seguridad, y material administrativo. Se debe mantener un equipo de emergencias que incluya extintores y material para atención primaria de emergencias.

Artículo 84. Estacionamiento Frontal. Queda prohibido el desarrollo de estacionamientos frontales para buses, vehículos pesados y busetas mayores de 8 metros. Los estacionamientos frontales para busetas, se permitirán en zonas turísticas, comerciales e institucionales.

TITULO V VIAS PEATONALES

CAPITULO I INFRAESTRUCTURA PEATONAL

Artículo 85. Definición. Son aquellas que servirán exclusivamente o preferiblemente para canalizar los flujos peatonales.

Artículo 86. Diseño. Estas vías, según su ubicación y la magnitud de los flujos peatonales, deben dar la posibilidad de realizar recorridos peatonales a cubierto y contar con el correspondiente mobiliario urbano.

CAPITULO II SENDEROS PEATONALES

Artículo 87. Definición: Son aquellas vías que servirán exclusivamente para tránsito peatonal. Estas vías, según su ubicación y la magnitud de los flujos peatonales, deben dar la posibilidad de realizar recorridos peatonales.

Artículo 88. Ubicación: Su disposición será única y exclusivamente en áreas de uso para parque, juegos infantiles, áreas de uso comercial, áreas comunales o así dispuestos en el plano de vialidad. En casos excepcionales y únicamente en el área rural del cantón serán admisibles como acceso único para frentes de vivienda o fincas de uso residencial, siempre que las condiciones de espacio no permitan otra solución vial.

Artículo 89. Derecho de Vía: Tendrán un derecho de vía mínimo de seis metros y una calzada de dos metros como mínimo. En casos de ubicación dentro de áreas públicas, el requisito del derecho de vía no aplica.

Artículo 90. Terrenos quebrados: En terrenos quebrados se deberán utilizar gradas, donde estas tendrán cuarenta centímetros mínimo de huella y doce centímetros mínimo de contrahuella. No se podrá colocar más de diez gradas continuas, sin que se disponga una zona de descanso de un metro de largo como mínimo. Se debe incluir barandas y rutas alternas para personas con necesidades especiales.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 91. Transitorio I

Los proyectos aprobados antes de la publicación y entrada en vigencia de este Reglamento tendrán una vigencia de hasta un año natural para llevarse a cabo. De no ser así el(la) interesado(a) debe tramitar la renovación correspondiente, si aún el proyecto es compatible con los requisitos de Zonificación de lo contrario la licencia caducará.

Artículo 92. Transitorio II

Los anteproyectos que cuentan con un Visto Bueno deben obtener el Certificado de Uso de la Tierra, en los siguientes 90 días de entrada en vigencia este Reglamento. El mismo tendrá una vigencia de un año natural.

GLOSARIO DE ABREVIATURAS

COMISIÓN MUNICIPAL: Comisión Municipal

CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos

DDCU: Dirección de Desarrollo y Control Urbano

APDS: Área de Planificación y Desarrollo Social

GAM: Gran Área Metropolitana

INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

P.R.: Plan Regulador

GLOSARIO DE TERMINOS

Alameda: Vía de tránsito peatonal exclusivamente, para usos de recreación espirituales y físicas de sus ocupantes, teniendo en cuenta el tamaño y estructura familiar.

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

Antejardín: Espacio comprendido entre la línea de propiedad y la línea de construcción, fijada por la Municipalidad o el MOPT.

Anuncio: Todo letrero escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo u otro medio colocado, sobre el terreno, rocas, árboles o sobre cualquier edificio u otra estructura natural o artificial, cuyo propósito sea hacer una propaganda comercial o llamar la atención hacia un producto, artículo o marca de fábrica, o hacia una actividad comercial o negocio, servicio, recreación, profesión u ocupación domiciliaria que se ofrece, vende o lleva a cabo en un sitio distinto de aquel donde aparece el anuncio.

Área de Piso: Es la superficie total de las plantas de una estructura.

Avenida: Vía pública, con orientación predominante de este a oeste.

Aviso: Todo letrero, que no tenga fines de publicidad comercial.

Aviso de Tránsito: Todo aviso instalado para dirigir el tránsito.

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

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

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

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

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

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

Consolidación: Se trata de añadido o aplicación de materiales adhesivos o de refuerzos a la obra original, a fin de asegurar su duración o su integridad física.

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

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

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

Densidad Neta Residencial: Relación entre el número de población y el área destinada a uso residencial con sus respectivos patios y servicios conexos. No se incluyen las áreas de vías parques, ni de otros usos.

Densidad Bruta Residencial: Relación entre el número de familias o de personas de una unidad residencial y la superficie está en hectáreas. Se incluyen áreas de vías y de otros usos complementarios de tal unidad.

Derecho de Vía: El ancho de la carretera, calle, sendero, servidumbre. Esto es la distancia entre líneas de propiedad, incluyendo en su caso calzada, fajas verdes y aceras.

Dirección: Conjunto de números y letras que definen la localización de un predio.

Distrito: La unidad Administrativa que sigue a la vecindad. Puede contener a más de cinco unidades vecinales, variando la población contenida, entre los 25 a los 75 mil habitantes.

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

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

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

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

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

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

Intensidad de uso: Es el grado de aprovechamiento de los terrenos o estructuras, tomado en cuenta: tipo de actividad desarrollada, porcentaje de cobertura y área de piso, densidad de población y tránsito resultante.

Línea de Construcción: La que demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad.

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

Manzana: La manzana urbana tradicional es una figura geométrica ligerada a dos elementos de costumbre que son: la poca diferencia de una vía a la otra y el carácter de los bloques de construcción cerrada.

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

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

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

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

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

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

Predio: Es todo inmueble inscrito o no en el Registro Público y se refiere a toda propiedad edificada o sin edificar pero correspondiente a uno(a) o varios(as) propietarios(as) en particular. Es la porción de terreno, formada por una o varias parcelas contiguas, interdependientes entre sí y que pertenece a uno(a) o varios(as) propietarios(as) o poseedores(as).

Preservación: Consiste en la conservación de los bienes culturales en las mismas condiciones en que se los ha encontrado, protegiéndolos de la humedad, de los agentes químicos y de todo tipo de plagas y de microorganismos.

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

Reglamentos de Desarrollo Urbano: Son cuerpos de normas que adoptan las Municipalidades con el objeto de hacer efectivo el Plan Director Urbano.

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

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

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

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

Retiro Posterior: Espacio abierto exigido entre la construcción y el lindero posterior del lote.

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

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

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

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

Tierra urbanizable: Es aquella que tiene potencial y condiciones para ser urbanizada.

Tierra urbanizada: Es toda aquella porción del territorio, que se encuentra edificada o que está dotada de infraestructura y servicios.

Ubicación: Fija la posición conveniente de cada equipamiento con relación a los otros y con respecto a las estructuras de la ciudad, de acuerdo a ciertas condiciones físicas, ambientales y de comodidad.

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

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

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

Uso de la Tierra: La utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o ambas cosas, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento. Muestra la situación y distribución sobre el territorio respecto a vivienda, comercio industria, educación, salud recreación, fines públicos y cualquier otro destino pertinente.

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

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

Usos Conformes: Son todas aquellas actividades o usos de la tierra, que son acordes con los requerimientos y lineamientos del P.R. para cada zona y que pueden ser desarrollados.

Usos No Conformes: Son todos aquellos, que no cumplen las disposiciones y requisitos incluidos en los Reglamentos del PR pero existen de previo a la promulgación de estos.

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

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

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