

**\*\*\*\*\* MUNICIPALIDAD DE DESAMPARADOS\*\*\*\*\***  
**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**DEL CANTÓN DE DESAMPARADOS**  
**PROVINCIA DE SAN JOSÉ**  
**TÍTULO I**  
**CAPÍTULO I**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTICULO 1.** En cumplimiento de los artículos 169 y 170 de la Constitución Política y la Ley 4240 de Planificación Urbana, se promulga el presente Plan Regulador, en adelante denominado Plan de Ordenamiento Territorial, el cual está conformado por los siguientes reglamentos: Reglamento de Construcciones, Reglamento de Zonificación de Uso del Suelo con sus mapas correspondientes, Reglamento de Rótulos Publicitarios, Reglamento de Vialidad, Transporte y Espacios Públicos; estudios que fundamentan el Plan y describen la situación socioeconómica, física ambiental, infraestructura y servicios, los cuales estarán a disposición del público para ser consultados en la sede de la Municipalidad, Proceso de Ordenamiento Territorial y en la página electrónica. El Plan de Ordenamiento Territorial es de acatamiento obligatorio para toda persona física o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera en todo el ámbito territorial del cantón con las excepciones señaladas en el artículo 4 de este reglamento.

**ARTICULO 2. DERECHO A LA CIUDAD**

- a) Para efectos de este Plan se denomina ciudad a todo poblado, barrio, localidad, villa que este organizado geográficamente como unidad local, sea urbano, rural o semirural.
- b) Todas las personas tienen derecho a una ciudad sin discriminaciones de género, edad, etnias u orientación política y religiosa, de manera que se preserve la identidad cultural de conformidad con los principios y normas que se establecen en este Reglamento.
- c) La ciudad es un espacio colectivo culturalmente rico y diversificado que pertenece a todos sus habitantes.

**ARTICULO 3. PRINCIPIOS DEL DERECHO A LA CIUDAD**

- a) **Gestión Democrática de la Ciudad:** Todas las personas tienen derecho de participar a través de formas directas y representativas en la elaboración, definición y fiscalización de la implementación de políticas públicas locales en nuestras ciudades, dando prioridad al fortalecimiento, eficacia y autonomía de la administración pública local y de las organizaciones comunales.
- b) **Función Social de la Ciudad:** La ciudad atiende la función social si garantiza a todas las personas a la participación plena de la economía y de la cultura de la ciudad, a la utilización de los recursos y la realización de proyectos e inversiones en su beneficio, dentro de los criterios de equidad distributiva, complementariedad económica, y respeto a la cultura y sustentabilidad ecológica; el bienestar de todas y todos sus habitantes en armonía con la naturaleza, hoy para las futuras generaciones.

- c) **Función Social de la Propiedad:** Los espacios y bienes públicos y privados de la ciudad y los ciudadanos deben ser utilizados priorizando el interés social, cultural y ambiental. Todas las personas tienen derecho a participar en la propiedad del territorio urbano dentro de los parámetros democráticos, de justicia social y de condiciones ambientales sustentables. En la formulación e implementación de las políticas urbanas se debe promover el uso socialmente justo, con equidad entre los géneros y sobre el derecho individual de la propiedad.
- d) **Compromiso social del sector privado:** Las ciudades deben promover que los actores económicos del sector privado participen en programas sociales y emprendimientos económicos con el objetivo de desarrollar la solidaridad y la plena igualdad entre los habitantes.

**ARTÍCULO 4.** El presente Plan de Ordenamiento Territorial, denominado en adelante con las siglas P.O.T. tiene carácter y fuerza de Ley (acto con valor de Ley), siendo de obligatorio acatamiento para la Administración y administrados desde el momento de su publicación en el diario oficial La Gaceta. Su aplicación y ejecución espacial será de forma total para los distritos: Desamparados, Gravilias, Damas, Los Guido, San Antonio, San Rafael Arriba, San Rafael Abajo, Patarrà, San Juan de Dios y San Miguel. Los distritos de Rosario, Frailes y San Cristóbal se regirán por la normativa general vigente, en tanto se elabore la ampliación del POT.

**ARTÍCULO 5.** De conformidad con los artículos 45 y 169 de la Constitución Política y los artículos 4 y 13 inciso o) del Código Municipal N° 7794, la Municipalidad debe a partir del P.O.T. establecer las políticas de desarrollo urbano con el objeto de administrar y controlar el uso del suelo. Para ello, tendrá derecho de prioridad cuando el propietario hubiese manifestado su intención de enajenar la propiedad y la misma sea declarada previamente de utilidad o interés público.

**ARTÍCULO 6.** La anterior disposición tiene como propósito, adquirir terrenos para ser utilizados de forma inmediata, ya sea para la constitución de reservas públicas o en su defecto, para ser destinados a programas de renovación urbana en su jurisdicción territorial. Esta adquisición se realizará de conformidad con los términos y procedimiento que señala la normativa jurídica vigente.

**ARTICULO 7.** Los recursos financieros que se destinen a los fines que se señalan en el artículo anterior, provendrán de los fondos presupuestarios de la Municipalidad o de empréstitos, donaciones de empresas públicas o privadas conforme a las disposiciones que establece el Código Municipal.

**ARTICULO 8.** En el caso de que el solicitante o interesado tenga una condición de poseedor de una propiedad, para cualquier tipo de trámite debe presentar los atestados correspondientes que demuestren legalmente su debida posesión.

## **CAPÍTULO II**

### **ADMINISTRACIÓN, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTÍCULO 9.** El P.O.T. del Cantón se fundamenta metodológicamente en los siguientes ejes o sistemas: Sistema Urbano, Sistema Urbano Ambiental y Sistema Legal. Para efectos de la ejecución y control, modificación y actualización del desarrollo urbano establecido en el presente reglamento, tendrá como plataforma administrativa el Proceso de Ordenamiento Territorial, con sus respectivos subprocesos, quienes velarán por el cumplimiento del presente Reglamento, además de la revisión, análisis y aprobación o rechazo de todos los proyectos de inversión en el Cantón.

- a. Se crea la Comisión Técnica Administrativa, denominada en adelante C.T.A. como órgano de apoyo técnico y administrativo al Proceso de Ordenamiento Territorial, la cual se conforma por los coordinadores de este Proceso y otros (a criterio de esta Comisión) según la naturaleza del proyecto en estudio.
- b. Los criterios técnicos de los proyectos se emitirán a través de dictámenes. Para proyectos de gran complejidad ya sea por su naturaleza o magnitud, la C.T.A. debe coordinar y analizar esos casos con otras instituciones públicas ya sean rectoras u operativas relacionadas con el asunto en estudio, a las cuales se les solicitará criterios técnicos y legales al respecto. Una vez analizado un determinado caso, la C.T.A. emitirá un dictamen final, tomando en cuenta los criterios emitidos por las instituciones consultadas.

**ARTÍCULO 10.** Para los efectos del artículo anterior se crea la Comisión Técnica Interinstitucional (C.T.I), la cual estará constituida por la Municipalidad (coordinador es del Proceso de Ordenamiento Territorial), el INVU y Comisión Nacional de Emergencias (C.N.E), además de representantes de otras instituciones según sea el caso en cuestión.

Esta tiene como propósito:

- a. Asesorar técnicamente los casos que la C.T.A considere,
- b. Analizar los casos que, por su complejidad o importancia requieren de la interpretación de normas establecidas en este Reglamento y otras normas conexas.
- c. Los criterios se emitirán en forma de dictámenes, y constarán en un Libro de Actas para lo correspondiente.

**ARTICULO 11.** De conformidad con los Artículos 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana, se conformará la Junta de Planificación Cantonal, en adelante “Comisión de Enlace Estratégico Territorial” la cual estará conformada por: Alcaldesa-Alcalde o su representante, Coordinador del Proceso de Ordenamiento Territorial o su representante, el Asesor Legal del Proceso de ordenamiento territorial, dos regidores nombrados por el Concejo Municipal, como representantes comunales en un plazo no mayor de cuatro meses después de la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial. Sus objetivos son:

- a. Fiscalizar el cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial.
- b. Ser un enlace estratégico de comunicación entre la Municipalidad y la comunidad.
- c. Organizar grupos fiscalizadores territoriales de carácter voluntario.

**ARTICULO 12.** La administración, modificación y actualización del P.O.T esta a cargo del Proceso Ordenamiento Territorial el cual podrá modificarse o actualizarse parcial o totalmente, en los términos establecidos en el Artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana y de acuerdo a los parámetros de la Guía de Elaboración de Planes Reguladores vigente y publicada oficialmente por la autoridad competente y las directrices metropolitanas del GAM vigentes.

**ARTÍCULO 13.** En el caso de que funcionarios municipales violen, omitan, infrinjan o alteren las disposiciones del presente Reglamento o cualquier disposición o norma aplicable a favor de algún usuario o interesado, se calificará como falta grave y será sancionado de conformidad a lo que indica el ordenamiento jurídico.

### **CAPITULO III OBJETIVOS GENERALES**

**ARTÍCULO 14.** Los objetivos generales son:

- a) Identificar, clasificar y delimitar los distintos usos del suelo en el Cantón de Desamparados.
- b) Promover alternativas viables para el desarrollo de un ordenamiento territorial responsable y planificado según el uso del suelo, aplicando la normativa que lo regula.
- c) Regular las actividades constructivas en zonas de alto riesgo aplicando los criterios técnicos y profesionales de especialistas en la materia.
- d) Definir las densidades e intensidades del uso del suelo, de conformidad con la infraestructura y servicios existentes en cada una de las zonas establecidas por el P.O.T. así como el potencial y
- e) condiciones particulares de cada una de ellas.
- f) Incentivar y propiciar el desarrollo urbano del Cantón de Desamparados, en aquellas zonas que establece el P.O.T. sobre todo en aquellos sitios de valor histórico, paisajístico y cultural.
- g) Promover el uso racional del agua en los diferentes proyectos a desarrollar en el cantón, tomando en cuenta acciones tendientes a reducir los volúmenes utilizados, como para incentivar la utilización de tecnologías alternativas tanto en lo que se refiere a abastecimiento, saneamiento y reducción de la escorrentía.

### **CAPÍTULO IV OBJETIVOS ESPECIFICOS**

**ARTICULO 15. Los objetivos específicos son:**

15.1. Usos del Suelo

- a. Regular el crecimiento urbano del Cantón, para asegurarse que el uso del suelo no sea empleado en inadecuados usos en relación a su vocación, potencialidad o medio físico natural.
- b. Optimizar el uso del suelo con capacidad para el desarrollo urbano y distribuir en forma racional la población en la jurisdicción territorial, para poder dotarla de forma coordinada con las demás instituciones de los servicios básicos.
- c. Promover el balance entre las características naturales de infiltración y la colocación de nuevos materiales de cobertura, en procura de reducir erosión y caudales violentos y repentinos en los cauces naturales.

## 15.2. Infraestructura

- a. Promover en las ciudades el derecho de acceso permanente a los servicios públicos en corresponsabilidad con otras instituciones públicas o privadas de acuerdo con el marco jurídico nacional y local.
- b. Utilizar la infraestructura como elemento de apoyo y fomento al ordenamiento y crecimiento propuesto para la ciudad y demás centros de población.
- c. Promover obras de infraestructura amigables con el medio ambiente, donde se utilicen menores volúmenes de agua, donde sean menores las descargas de contaminantes tanto de orgánicos como de nutrientes y con las que se obtengan descargas pluviales que no alteren el flujo normal de los cauces.
- d. Promover en la ciudad la remoción de barreras arquitectónicas, la implantación de los equipamientos necesarios en el sistema de movilidad y circulación, adaptación de todas las edificaciones públicas o de uso público y esparcimiento, en cumplimiento de la Ley 7600.

## 15.3. Vialidad y Transporte

- a. Promover en la ciudad el derecho de movilidad y circulación a través de un sistema de transportes públicos accesibles a todas las personas según un plan de desplazamiento urbano e interurbano con base en medios de transporte adecuados a las diferentes necesidades sociales (de género, edad, discapacidad) y ambientales.
- b. Optimizar el uso de la estructura vial existente dando prioridad y seguridad a los peatones.
- c. Coordinar con las instituciones competentes problemas de ineficiencia de la red vial de acuerdo con las condiciones locales de movimientos de origen y destino.
- d. Promover otras alternativas viales y de transporte.

## 15.4. Patrimonio Histórico y Arquitectónico

- a. Respetar el patrimonio histórico, arquitectónico, cultural y artístico.
- b. Mantener y fomentar los sitios y áreas de valor histórico y arquitectónico de la ciudad y otros centros de población.
- c. Conservar, proteger y preservar los sitios y áreas de interés histórico, arquitectónico y cultural del Cantón.

## 15.5. Medio Ambiente

- a. Adoptar medidas de prevención frente a la ocupación desordenada del territorio y de áreas de protección y a la contaminación, incluyendo ahorro energético, gestión y reutilización de residuos, reciclaje y recuperación de cuencas, para ampliar y proteger los espacios verdes.
- b. Respetar el patrimonio natural, promover la recuperación y revitalización de las áreas degradadas y del equipamiento urbano.
- c. Orientar y regular el crecimiento físico de la ciudad y de otros centros de población de modo que no afecten negativamente el paisaje, las áreas de amortiguamiento, patrimonio natural y las zonas de protección.
- d. Prevenir y mitigar la contaminación del medio ambiente (agua, atmósfera y suelo).
- e. Incrementar y conservar los lugares de atractivo turístico y recreativo, bajo conceptos de desarrollo sostenible y sustentable que fomente la protección del medio ambiente.
- f. Regular las obras que se construyen para el tratamiento individual de aguas residuales

- saliendo de las viviendas, para que se construyan en las dimensiones que corresponden a los habitantes de las mismas e impedir descargas de aguas grises (jabonosas) sin tratamiento en cordón de las aceras, alcantarillados pluviales o cauces cercanos.
- g. Promover la utilización de tecnologías alternativas en los distritos o sectores donde se han identificado suelos deficientes para la infiltración.
  - h. Establecer en terrenos con pendiente superior al 10% la construcción de obras de mitigación, caños y alcantarillas sobre distintas opciones que impidan velocidades provocadoras de alta escorrentía y erosión.
  - i. Promover medidas tendientes a favorecer proyectos que retengan agua de lluvia y que faciliten su infiltración.

#### 15.6 Protección Civil

- a. Dar seguimiento a las amenazas y riesgos a nivel comunal, distrital y cantonal, e incorporar la información a los mapas de vulnerabilidad que a su vez deben formar parte del protocolo de emergencias.
- b. Establecer los procedimientos y acciones encaminadas a prevenir las consecuencia de una amenaza o evento ambiental, natural a fin de evitarlo o mitigarlo, en coordinación con los entes rectores.

### **CAPITULO V TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS**

**ARTÍCULO 16.** Para los efectos de aplicación del presente Plan de Ordenamiento Territorial y sus objetivos, se entenderá por:

**Acera:** calzada para el tránsito exclusivamente peatonal, dispuesto de la línea de propiedad hacia la vía pública.

**Acuífero:** formación o estructura geológica de rocas, gravas y arenas situada encima de una capa impermeable que por su porosidad y permeabilidad natural posee la capacidad de almacenar agua que circula en su interior.

**Afectación:** limitación y condición que se imponen por la aplicación de una Ley o reglamento, al uso de un predio o inmueble particular o público, para destinarlo total o parcialmente a obras de utilidad pública o privada.

**Aguas pluviales:** aguas naturales de lluvia que se escurren por superficies, en el campo, en las calles y techos y por lo general se recogen separadas de las aguas servidas.

**Aguas sanitarias:** aguas procedentes de inodoros con residuos de excreciones fisiológicas que confluyen por lo general a un sistema colector y de tratamiento.

**Aguas servidas:** descarga acuosa proveniente de sumideros, fregaderos, inodoros, cocinas, lavanderías, con residuos de la limpieza, de detergentes, residuos rutinarios de origen doméstico e industrial; todas confluyen, por lo general, a un sistema colector.

**Alameda:** vía de tránsito exclusivamente peatonal.

**Alcantarillado pluvial:** red de tuberías subterráneas dispuestas para la captación, conducción y evacuación del agua de lluvia que se vierte en ella.

**Alcantarillado sanitario:** sistema de drenajes, alcantarillas y cloacas que se usa para recolectar y conducir los desechos (sólidos) y líquidos de una ciudad para su subsiguiente tratamiento y disposición final.

**Alineamiento:** línea que señala la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción con respecto al frente del lote.

**Altura (de la edificación):** distancia vertical sobre la línea de construcción, entre el nivel oficial y el nivel medio de la cubierta del último piso.

**Ampliación:** Aumento del área o de las dimensiones de una construcción existente.

**Antejardín:** zona de jardín libre (privada) hacia la vía pública, que debe dejarse sin construir; implica una servidumbre o restricción de no construcción en el área comprendida entre la línea de propiedad y la de construcción.

**Anteproyecto:** Etapa previa de análisis del programa de necesidades de una obra y la interpretación e incorporación de los estudios básicos a un planteamiento o esquema preliminar para discusión.

**Aprobación:** Resolución escrita y conforme que dispone la Municipalidad de Desamparados, para autorizar las solicitudes realizadas por el propietario de un inmueble.

**Área:** superficie comprendida dentro de un perímetro.

**Áreas comunales (facilidades comunales):** Áreas que se destinan al uso público, aparte de las calles y carreteras, para fines educativos, de salud, culto, recreación, beneficencia y similares.

**Área consolidada industrial:** Área donde primero se empezaron a formar núcleos de desarrollo industrial.

**Área de construcción:** Suma total de las áreas de los diversos pisos que constituyen una edificación, excluyendo las azoteas, los balcones abiertos y los pórticos.

**Área de Crecimiento Urbano:** Área definida como apta para el desarrollo urbano.

**Área de lote:** Medida de la superficie comprendida entre sus linderos.

**Área permeable:** área que permite la filtración de líquidos.

**Área de Protección:** Aquella en la cual las obras urbanas están sujetas a restricciones.

**Áreas públicas:** Las que se destinan a vías y a facilidades comunales públicas

**Área de Reforestación:** Área de cultivo artificial de nuevos crecimientos de árboles

**Área urbana:** Ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población.

**Área verde:** Áreas municipales libres, enzacatadas o arborizadas, de uso público, comunal destinadas a la recreación y ornamentación de la comunidad.

**Avenida:** Vía pública con orientación predominantemente de este a oeste.

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

**Calle:** Vía pública con orientación predominantemente de norte a sur.

**Caminos vecinales:** Caminos públicos no clasificados por el MOPT o el CONAVI como carreteras, ni por la Municipalidad como calles urbanas.

**Centro Comercial:** Zona que alberga locales y oficinas comerciales, que además de tener una entidad comercial o económica, también tiene connotación sociológica o antropológica, por ser un espacio de intercambio social y humano.

**Certificado de Uso del Suelo:** Documento que acredita la conformidad o no del uso solicitado a los requerimientos de la zona.

**Ciclo vía:** vía para tránsito exclusivo de bicicletas.

**Cantón:** División territorial menor que la provincia.

**Clínicas:** Centros de atención, especialidades médicas y hospitalización.

**Cobertura:** proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura. Proyección de los espacios bajo techo o cubierta.

**Colindancia:** propiedades que se encuentran una contigua de otra o más.

**Condominio:** inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.

**Construcción:** es toda estructura que se fije o se incorpore a un terreno; incluye cualquier

obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia.

**Corredor biológico:** extensión territorial, cuya función principal es interconectar áreas silvestres protegidas para posibilitar tanto la migración como la dispersión de especies de la flora y fauna silvestre y en esta forma asegurar la conservación de las mismas.

**Cuadrante Urbano:** sistema de ciudades en forma de cuadrícula en donde se encuentra la mayoría de bienes y servicios, la estructura vial y áreas de influencia inmediata.

**Derecho de vía:** medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de linderos de las fincas demarcación establecidas por el MOPT, la Municipalidad o un Plan Regulador.

**Descarga de aguas pluviales:** drenaje de las aguas pluviales de toda edificación, urbanización o condominio, hacia un río, quebrada, acequia o sistema urbano existente.

**Distrito:** unidad administrativa que sigue a la vecindad (barrio). Puede contener a más de cinco unidades vecinales, variando la población, entre los veinticinco mil a los setenta y cinco mil habitantes.

**Distrito urbano:** circunscripción territorial administrativa cuya delimitación corresponda al radio de aplicación del respectivo Plan Regulador.

**Ecoturismo:** toda forma de turismo basada en la naturaleza, en la que la motivación principal de los turistas sea la observación y apreciación de esa naturaleza o de las culturas tradicionales dominantes en las zonas naturales.

**Establecimiento de salud:** centros de atención en salud para personas.

**Estacionamiento:** aquel lugar, ya sean en edificios o en lotes públicos o privados, destinado a guardar todo tipo de vehículos.

**Estudio de impacto ambiental:** documento gráfico y escrito técnicamente, elaborado por profesionales responsables y competentes en el que consta el diagnóstico, pronóstico y propuesta a las causas y efectos que genera o generaría todo proyecto constructivo, de urbanización o edificación en su entorno natural: hidrografía, topografía, relieve, geología, geomorfología, acuíferos, contaminación ambiental.

**Evento temporal:** Suceso importante y programado, de índole social, académica, artística o deportiva, que no tiene carácter permanente.

**Expropiación:** Privar a una persona de la titularidad de un bien o de un derecho, dándole a cambio una indemnización. Se efectúa por motivos de utilidad pública o interés social previstos en las leyes.

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

**Fincas Consolidados:** fincas se encuentran debidamente inscritas en el registro público de la propiedad.

**Fraccionamiento:** es la división de cualquier terreno con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes, incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño.

**Franja verde:** espacio previsto entre la acera y la calzada, para la colocación de zacate o arbustos cuya dimensión será conforme al derecho de vía, pero que en ningún caso será inferior a cincuenta centímetros.

**Frente lote:** longitud que debe tener el frente de un lote.

**Garantía de Cumplimiento:** suma acreditada en efectivo, título bancario acreditado previamente a favor de la Municipalidad de Desamparados, para cubrir obras de un proyecto urbanístico en caso de incumplimiento por parte del desarrollador.

**Humedales:** ecosistemas con dependencia de regímenes acuáticos, naturales o artificiales,

permanentes o temporales, lénticos o lóuticos, dulces, salobres o salados, incluyendo las extensiones marinas hasta el límite posterior de fanerógamas marinas o arrecifes de coral o, en su ausencia, hasta 6 metros de profundidad en marea baja.

**Industria:** Establecimiento descubierto o cubierto, destinado a la elaboración, manipulación, reparación, transformación o utilización de productos naturales o artificiales, mediante tratamiento físico, químico, biológico, manualmente o por medio de máquinas o instrumentos. Quedan incluidos en esta categoría, los sitios destinados a recibir o almacenar artefactos e instrumentos o utensilios, materiales y materias primas que se empleen en las tareas o faenas y todos los anexos y dependencias de una fábrica.

**Industria artesanal o casera:** aquella con menos de cinco empleados del tipo familiar y artesanal, que generalmente tienen una clientela de barrio.

**Industria de alto riesgo:** Aquellas actividades o establecimientos que por sus características representan o pueden representar un riesgo potencial en forma permanente a la salud de las personas o al ambiente; ya sea por su naturaleza, materias primas, productos intermedios o finales, almacenamiento, maquinaria, equipos y sistemas empleados en sus faenas, así como por sus procesos, desechos o número de trabajadores, de animales o por áreas de extensión o cobertura.

**Industria de bajo riesgo:** Establecimientos que por sus características, materia prima, procesos, productos y servicios, que no presentan una amenaza significativa a la salud de las personas y presentan bajo impacto al ambiente.

**Industria de riesgo moderado:** Actividades o establecimientos que por sus características representan un peligro potencial moderado para la salud de las personas o el ambiente; ya sea por su naturaleza, materias primas, productos intermedios o finales, almacenamiento, maquinaria, equipos y sistemas empleados en sus faenas, así como por sus procesos, desechos o número de trabajadores, de animales o por áreas de extensión o cobertura.

**Jardín Botánico:** centro de conservación de flora, de carácter científico, educativo y recreativo.

**Licencia de Construcción:** la que otorga la municipalidad, para la ejecución de obras relacionadas con la construcción en cualquier lugar del cantón, ya sean de carácter permanente o provisional.

**Licencia Municipal:** Acto administrativo mediante la cual se autoriza el desarrollo de una actividad.

**Límite Urbano:** línea que marca el borde o fin de un área urbana, o bien, que ha sido establecida legalmente como límite de la expansión urbana de una ciudad determinada.

**Línea de centro de calle:** eje de la calle, pudiendo distinguirse entre eje existente y eje propuesto proyectado. El eje existente es la línea que va al centro promedio de una calle en una cuadra) máximo de doscientos metros). El eje proyectado es una línea que fija el MOPT o en su defecto, el P.O.T.

**Línea de Construcción:** línea paralela a la de frente de propiedad.

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

**Línea frontal de propiedad:** la línea que demarca el o los límites de la propiedad privada, respecto a la vía pública, sobre la cual se accesa al predio, y por la que se abastece de los respectivos servicios urbanos.

**Límite de zona:** la línea que enmarca y define a una zona y que estará demarcada en el plano de Zonificación, pudiendo variar cien metros en uno u otro sentido hasta su ajuste, conforme a las disposiciones establecidas en el P.O.T.

**Movimiento de tierra:** toda actividad o labor que modifique las condiciones existentes del terreno o su topografía original y que sea realizada mediante técnicas manuales o mecánicas.

**Municipalidad:** persona jurídica estatal con jurisdicción territorial sobre un cantón. La población cabecera del cantón es la sede del gobierno municipal. Le corresponde la administración de los servicios e intereses locales.

**Muro:** estructura de carga dispuesta para soportar o resistir esfuerzos horizontales, desde el nivel del terreno o piso. Se utiliza para confinar taludes o cortes.

**Nudatario:** Derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales.

**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.

**Obra provisional:** construcción de servicio y utilidad temporal, previo a la construcción de una obra definitiva.

**Ordenamiento Territorial:** práctica que permite disponer de manera ordenada a través del espacio, territorio y con una visión prospectiva, hacia los habitantes y sus actividades. Así como a los equipamientos y medios de comunicación que estos utilizan, teniendo en cuenta las dificultades naturales, humanas, económicas, e incluso estratégicas.

**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 un punto de origen.

**Parque:** área de uso público con fines de recreación, descanso, apoyo a la vida silvestre y ornamentación para la comunidad.

**Parque Lineal:** área destinada a reforestación, jardines, senderos al margen de la Zonas de Protección de ríos o quebradas.

**Parque Recreativo:** área destinada a juegos, infraestructura deportiva, jardines y ranchitos.

**Parque Temático:** área destinada a aulas, jardines, infraestructura educativa y auditorios.

**Parque Urbano:** área destinada a jardines, mobiliario, plazas, equipamiento urbano, bulevares y áreas de permanencia.

**Patrimonio Cultural:** se consideran:

- Monumento: comprende la creación arquitectónica aislada, así como también el sitio urbano o rural que nos ofrece el testimonio de una fase representativa de la evolución o progreso o de un suceso histórico.
- Sitio: Lugar en el cual existen obras del hombre y la naturaleza, así como el área arqueológica de significativo valor histórico, estético, etnológico, antropológico o ambiental.
- Conjunto: Grupo de edificaciones aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje sean de valor excepcional histórico, artístico o científico.
- Centro Histórico: Asentamientos de carácter irrepetible.

**Peatón:** toda persona que camina por la vía pública.

**Permiso de Construcción:** el que otorga la Municipalidad de Desamparados, para la ejecución de obras y relacionadas con la construcción en cualquier lugar del Cantón, ya sea de carácter permanente o provisional.

**Piso:** Plataforma a nivel de una construcción que sirve de suelo, para apoyar los muebles.

Se llama primer piso al que está a nivel de terreno; edificio de un piso es aquel de una sola planta. Se conoce por piso el conjunto de habitaciones limitadas por planos horizontales determinados en un edificio de varias plantas.

**Plan Maestro:** Es un instrumento de planificación urbana que busca poner en mutua relación todas las acciones de intervención sobre el territorio para la creación de condiciones ideales al desarrollo urbano o de actuación sobre un conjunto urbano existente, de cualquier magnitud, considerando sus edificaciones, los terrenos que ocupan, los que las rodean y los que ellas envuelven.

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

**Planificación urbana:** el ordenamiento urbano es una metodología de previsión y organización que permite a las autoridades públicas orientar el desarrollo urbano a través de la elaboración y ejecución de documentos de urbanismo. El ordenamiento urbano se expresa, esencialmente, a través de dos documentos: los esquemas directores y los planos de ocupación del suelo. Esos últimos fijan las orientaciones fundamentales de la organización de los territorios, teniendo en cuenta las necesidades de extensión urbana, del ejercicio de actividades agrícolas y de la preservación de sitios y paisajes.

**Plano catastrado:** Es el plano de agrimensura que ha sido inscrito en el catastro nacional.

**Plano de agrimensura:** Es el documento mediante el cual se representa en forma gráfica, matemática, literal y jurídicamente solo una finca, parcela o predio.

**Poseedor:** Es la persona física o jurídica que promoverá información posesoria para inscribir su título en el Registro público de la propiedad.

**Predio:** Es la porción formada por una o varias parcelas contiguas interdependientes entre sí y que pertenecen a uno o varios propietarios o poseedores.

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

**Profesional responsable:** Persona debidamente acreditado para velar por la supervisión y cumplimiento de las especificaciones técnicas de toda solicitud, estudio o actividad.

**Propietario:** persona física o jurídica que ejerce el dominio sobre un bien inmueble.

**Proyecto:** diseño definitivo, corregido y ajustado de los planos constructivos correspondientes a las obras urbanísticas a realizar en un inmueble.

**Renovación urbana:** proceso de mejoramiento, dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso y la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro.

**Retiros:** espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo terreno.

**Rótulo:** todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo u otro medio cuyo propósito sea hacer una propaganda comercial, 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.

**Rutas:** carreteras nacionales denominadas así por la Ley General de Caminos (Nº 5060-1972).

**Servicios básicos:** redes de agua potable, electricidad, telefónicas, alcantarillado pluvial y sanitario, que conforman la infraestructura básica necesaria y que permiten determinar el suelo apto para fines urbanos.

**Servidumbre:** Restricción al dominio de un predio, que se establece en beneficio público o de otra finca.

**Superficie de lote:** área o cabida de un lote o finca.

**Tapia:** estructura dispuesta sobre el nivel del terreno o piso, para cerrar o delimitar un lindero o predio.

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

**Uso de la tierra:** utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, forma o intensidad de aprovechamiento.

**Uso conforme:** uso permitido por la zonificación y por los requisitos establecidos en este Reglamento o en la normativa vigente.

**Uso no conforme:** uso no permitido por la zonificación y por los requisitos establecidos en este Reglamento o en la normativa vigente.

**Uso condicional:** uso nuevo y existente que puede darse en una zona siempre y cuando cumpla con los requisitos que le establezca la Municipalidad. Estas condiciones (de contaminación, molestias, parqueo y otros) se indicaran en el certificado de uso del suelo.

**Usufructo:** Derecho a disfrutar bienes ajenos con la obligación de conservarlos, salvo que la ley autorice otra cosa.

**Vía peatonal:** son aquellas diseñadas exclusivamente para el uso del peatón.

**Vía pública:** terreno de dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos de planificación;

**Vialidad:** conjunto de vías o espacios geográficos destinados a la circulación o desplazamiento de vehículos y peatones.

**Visado municipal:** trámite mediante el cual la Municipalidad da el visto bueno al plano de una propiedad determinada, acreditando el cumplimiento de los requisitos urbanísticos a fin de adquirir la condición jurídica de lote urbano, que da el derecho a edificar, vender el terreno, fraccionar, urbanizar o levantar una escritura de la propiedad.

**Vivienda:** contexto en el 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 de sus habitantes.

**Vivienda unifamiliar:** edificación provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.

**Vivienda multifamiliar:** edificación concebida como unidad arquitectónica con áreas habitacionales independientes, apta para dar albergue a tres o más familias.

**Zona de protección:** área delimitada no edificable dispuesta para la protección de ríos, quebradas, acequias, bosque, flora o fauna.

**Zonificación:** circunscripción territorial definida en el P.O.T. la cual es objeto de regulación específica en cuanto al uso que en ella se puede dar, previo establecimiento de requisitos urbanísticos y de construcción que se imponen a los edificios que se vayan a construir.

**TITULO II**  
**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES**  
**CAPÍTULO I**  
**PERMISOS Y VISADOS MUNICIPALES**

**ARTÍCULO 17.** Toda obra de construcción que se ejecute en el Cantón sea de carácter permanente o provisional, debe obtener de previo el permiso municipal correspondiente.

**ARTICULO 18.** Para realizar trámites y presentar documentos, en caso de que el propietario no pueda realizarlos ante esta Municipalidad, el solicitante debe aportar autorización del propietario autenticada por un notario público y copia de la cédula de identidad de ambos. En caso de persona jurídica, certificación de personería extendida por un notario público o por el Registro Nacional, y copia de la cédula de identidad del representante legal y del solicitante. Todo lo anterior a excepción del trámite del certificado de uso de suelo.

**ARTICULO 19.** La Municipalidad cobrará un impuesto de construcción de hasta un 1% el cual será el que determine la administración con base a lo que establezca la ley. El valor de las construcciones será el que determine la Administración, el impuesto deberá ser cancelado en los cinco días hábiles siguientes a la notificación del tributo. En caso contrario estará supeditado al interés establecido en el Artículo 57 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

**ARTICULO 20:** La Municipalidad tiene la potestad de modificar, aprobar, rechazar y fiscalizar las solicitudes que realicen los administrados.

**ARTICULO 21.** Los planos correspondientes a proyectos de urbanización, condominio o de fraccionamiento para efectos de urbanización y condominio, previamente a la aprobación Municipal deberán ser examinados y visados, en forma ineludible, por la Dirección de Urbanismo del INVU. Para el caso de industrias, el permiso de ubicación es otorgado por el Ministerio de Salud.

**ARTICULO 22:** La Administración queda facultada para modificar el valor de la construcción en el caso que se determine que el valor de lo construido es mayor que el detallado en la solicitud de trámite, toda modificación de valor deberá ser notificada al administrado, el cual podrá en un plazo de 5 días hábiles contados a partir de la notificación de impugnar el nuevo valor.

**ARTICULO 23.** Los ministerios e instituciones autónomas del gobierno central que ejecuten obras de infraestructura dentro del Cantón deben coordinar con la Municipalidad la realización de las mismas.

**ARTÍCULO 24.** Todo proyecto de fraccionamiento, urbanización de tipo industrial, residencial habitacional, residencial en condominio o comercial, debe cumplir con la presentación de un anteproyecto con la finalidad de establecer su factibilidad. La aprobación del anteproyecto que se otorgue, no autoriza la ejecución de las obras ni la venta de lotes.

**ARTICULO 25.** El diseño de todo edificio público o privado donde ingrese público deberá cumplir con la normativa dispuesta en la Ley N° 7600, Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con discapacidad en Costa Rica. También se debe de tomar en cuenta esta normativa para todos los demás tipos de proyecto.

**ARTICULO 26.** No se autorizará ningún permiso de construcción en línea de propiedad si esta no cumple con el derecho de vía propuesto por el Reglamento Vial de este Plan, excepto que se trate de una obra existente declarada como patrimonio histórico, conforme a la Ley vigente.

**ARTICULO 27.** En proyectos en condominio, residenciales o comerciales, se deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, publicado en la Gaceta N° 74, del 19 de abril del 2005. Se permitirá condominio únicamente frente a calle pública existente.

**ARTÍCULO 28.** Para la solicitud del Certificado de Uso del Suelo debe presentarse con los siguientes documentos:

- Formulario de solicitud completo y firmado por el interesado.
- Una fotocopia del plano catastrado de la propiedad, sin reducir, nítidas y legibles

**ARTÍCULO 29.** El Certificado de Uso del Suelo únicamente acredita la conformidad o no de uso con los requisitos de la Zonificación del P.O.T. En ningún caso, podrá interpretarse como un permiso para ejecutar la actividad o la obra que se pretende realizar, es de carácter informativo, por lo que no constituye una licencia ni genera derecho a desarrollar una actividad u obra, ni implica la obligatoriedad a ninguna institución de aprobar la presente actividad. Además el mismo tiene un carácter permanente hasta tanto no cambien las condiciones técnicas o legales en que fueron otorgados.

**ARTICULO 30.** El visado municipal de planos catastrados o no, emitido por el Proceso de Ordenamiento Territorial, lo otorgará en los términos y condiciones que establece la Ley de Planificación Urbana y el presente reglamento.

**ARTÍCULO 31.** Para cumplir con lo estipulado en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, en todo fraccionamiento que se realice frente a calle pública con un área de 1300 m<sup>2</sup> o mayor, ubicado fuera del cuadrante urbano de los distritos, el propietario cederá gratuitamente al uso público el 10% del terreno fraccionado para ser utilizado en área de parques y facilidades comunales de conformidad a los porcentajes establecidos en la ley de cita.

**ARTÍCULO 32.** Los planos catastrados deben estar visados por la Municipalidad (Proceso de Ordenamiento Territorial), en los siguientes casos:

- a. Cualquiera de los supuestos que comprende el fraccionamiento de un terreno.
- b. Segregaciones en cabeza del dueño.
- c. Desarrollo de proyectos de cualquier índole.
- d. Reunión de fincas o rectificaciones de cabida o linderos.
- e. Información posesoria
- f. Localización de derecho

**ARTÍCULO 33.** Para la obtención del **Visado Municipal** de planos, el interesado debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Formulario de solicitud con información completa y firmado por el propietario.
- b. Copia de la cédula de identidad si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica, copia de cédula de identidad del representante legal y certificación de la personería de la sociedad propietaria del inmueble, con no mas de un mes de extendida.
- c. Plano de catastro original o una copia certificada por el Catastro Nacional nítidas y completas (sin reducciones o particiones) del mismo. En el caso de que el plano de catastro indique que modifica otro plano, se deberá presentar copia del plano modificado.
- d. Informe de la finca o propiedad emitido por el Registro Nacional ó certificación vigente emitida por un Notario Público.
- e. Alineamientos y afectaciones extendidos por las instituciones atinentes (M.O.P.T, I.C.A.A, M.I.N.A.E, I.N.V.U, otras compañías de electricidad y telecomunicaciones) para cada porción resultante.
- f. En caso de segregaciones, debe aportar un anteproyecto de la finca madre en el que se indiquen las porciones resultantes y sus características particulares de cada una de ellas en cuanto a frente, fondo y área.
- g. En casos individuales, se debe presentar los planos que se modifican.
- h. Visado de disponibilidad de agua potable extendido por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados o por el acueducto rural. En el caso de que la disponibilidad sea extendido por acueducto rural, el visto bueno debe estar respaldado en documento suscrito por el responsable del acueducto, para cada porción resultante.
- i. Presentar diseño y cálculo hidráulico para la disponibilidad de desfogue de aguas pluviales a partir de 10 fraccionamientos.
- j. Debe realizar las mejoras pertinentes a la infraestructura frente al inmueble, que se le definen en el anteproyecto.

**ARTICULO 34.** Para tramitar el **Visado del Plano Mosaico** del proyecto (diseño de sitio condominios, conjuntos habitacionales y urbanizaciones), se debe cumplir con los siguientes requerimientos:

- a. Formulario de solicitud completo y firmado por el propietario.
- b. Tres copias del plano mosaico del proyecto (diseño de sitio). Una copia en formato digital, que contenga las redes de abastecimiento de agua potable y de evacuación de aguas residuales y pluviales.
- c. Dos planos originales y dos copias por cada fraccionamiento del proyecto.
- d. Dictamen de recibimiento de obras del sistema de agua potable, de la red general de alcantarillado sanitario y la red general de evacuación de aguas pluviales emitido por el ICAA o Acueducto Rural.
- e. Dictamen de recibido conforme por parte de la compañía de electricidad correspondiente del sistema de tendido eléctrico del proyecto y constancia de que existe garantía que cubre los equipos o instalaciones pendientes.
- f. Dictamen de recibido conforme de la señalización vial del proyecto emitida por el M.O.P.T
- g. Dictamen de recibido conforme de instalación de los hidrantes del proyecto extendido por I.N.S

- h. Pruebas de laboratorio certificado, respaldadas por el profesional responsable (según lo establece el Reglamento de Construcciones):
  - h.1 Calidad y consistencia de la subrasante, subbase de calles.
  - h.2 Calidad y consistencia de la base para aceras y cordón de caño (no podrán tener una resistencia inferior al 95% del próctor estándar) y del concreto empleado (no podrá tener una resistencia inferior a 210kg/cm cuadrados).
  - h.3 Calidad y consistencia del pavimento de concreto, espesor o carpeta asfáltica y rellenos realizados (no podrán tener un nivel de compactación inferior al 95% del próctor estándar).
- i. Levantamiento fotográfico del proyecto que contenga imágenes legibles y a colores de cada una de las áreas públicas, mobiliario y señales de tránsito.

**ARTÍCULO 35.** Se consideran visados de casos especiales los siguientes:

- a. Fincas consolidadas: son aquellas fincas debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad, antes de la entrada en vigencia del P.O.T.
- b. Fincas en procesos legales, son las que el juzgado ordene su visado, por razones de derechos de sucesión, divorcios u otros.
- c. Fincas deslindadas sin escritura: son aquellas en que existe registro de lotes deslindadas en un fraccionamiento, antes de la vigencia del P.O.T y no poseen escritura pública. Estos deben contar con la leyenda correspondiente y que cumpla con las reglas mínimas de servidumbre. Debe presentar certificación del Registro Público indicando derecho y fecha de inscripción.

No se aplicará lo anterior para casos de propiedades localizadas en proyectos de urbanizaciones conjuntos habitacionales o fraccionamientos, no recibidas o no autorizadas por la Municipalidad.

El visado para estos casos se otorgará previo dictamen del Proceso de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad.

**ARTÍCULO 36.** El visado de todo plano catastrado no tendrá plazo de caducidad en tanto no varíen las características propias de cada uno de ellos: área, frente, fondo, linderos. En caso de alguna modificación sustancial del terreno, se deberá elaborar otro plano que demuestre dicha modificación y en consecuencia, se debe tramitar el nuevo visado.

**ARTÍCULO 37.** En caso de planos catastrados referentes a lotes existentes que no cumplen con los requisitos establecidos para la zona, el visado correspondiente se dará con base en los siguientes supuestos:

- a. Cuando el interesado demuestre que el plano de catastro se inscribió en el Registro Nacional antes de la promulgación del P.O.T., o en su defecto, por medio de copia del documento debidamente certificada por el Registro de la Propiedad.
- b. Cuando los planos hayan sido visados por el INVU, cuenten con los servicios básicos y las obras de infraestructura, debidamente comprobados por documentos de las Instituciones competentes y esto se haya dado con anterioridad a la promulgación del P.O.T.

**ARTÍCULO 38. Para movimientos de tierra, remoción de capa vegetal y suelos,** debe cumplir con los requisitos según sea el caso. Para estos efectos el movimiento de tierras se ha clasificado de la siguiente manera:

**38.1 Excavación y relleno**

Requisitos:

- a. Formulario de solicitud competo y firmado por el propietario.
- b. Copia de la cédula de identidad si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica y certificación de la personería de la sociedad propietaria del inmueble, con no más de un mes de extendida. Además copia de la cédula de identidad del representante legal.
- c. Dos copias del plano catastrado de la propiedad sin reducir, nítidas y legibles (sin reducciones o particiones). Además deben contar con el visado municipal en los términos que establece la Ley de Planificación Urbana y el presente Reglamento.
- d. Dos copias del croquis firmado por el profesional responsable, en el que se detallen los trabajos del movimiento de tierra.
- e. Informe de la finca o propiedad emitido por el Registro Nacional ó certificación vigente emitida por un Notario Público.
- f. Estudio de geotecnia y de estabilidad de taludes, con su plan de medidas de mitigación, prevención y diseño de obras de mitigación, firmado por el profesional responsable certificado.
- g. Póliza de riesgos profesionales.

**38.2 Limpieza de terreno, remoción de capa vegetal y suelo orgánico:**

Requisitos: Además de los requisitos a, b, c, d, f (del artículo anterior) debe presentar lo siguiente:

- a. Dos copias del croquis firmado por el profesional responsable, en el que se detallen los trabajos de remoción.
- b. Plan de medidas de mitigación y de prevención firmado por el profesional responsable certificado.

**ARTICULO 39.** El Plan de medidas de mitigación debe contener lo siguiente:

- a. Características del material a remover o desplazar
- b. Maquinaria y equipo a utilizar.
- c. Destino del material a trasladar. Todo sitio utilizado para la deposición final de los materiales debe presentar copia del permiso respectivo extendido por MINAE o por el Proceso de Control Ambiental de la Municipalidad.
- d. Descripción de las medidas de mitigación, control de polvo, gases u otros desechos para el transporte o desplazamiento.
- e. Descripción de la ruta a utilizar para el desplazamiento del material.

**ARTÍCULO 40.** Para todos los movimientos de tierra que afecten, lotes colindantes con las zonas de protección de ríos o quebradas, el interesado además de cumplir con los requisitos indicados en el artículo anterior, debe presentar un plan de mitigación, medidas de prevención y estudio de reforestación para cuerpos de agua de dominio público, especificando los elementos a utilizar para proteger los terrenos colindantes, firmado por un profesional certificado. Además, debe presentar la correspondiente resolución de SETENA y Departamento de Aguas del MINAE, según corresponda.

**ARTÍCULO 41.** No se podrán ejecutar movimientos de tierra en los siguientes sitios:

- a. Rellenos (sustitución de suelos suaves, nivelación de topografías escarpadas y conformación de terrazas apoyadas en laderas, a excepción cuando medie autorización de la institución competente.)
- b. Zonas de deslizamientos
- c. Zonas de inundaciones
- d. Zonas de protección de cuerpos de agua
- e. Cauces de ríos y quebradas
- f. Servidumbres eléctricas, de telecomunicaciones y de aguas
- g. Servidumbres de las líneas de transmisión de alta tensión
- h. Otros en pendientes mayores o iguales al 30%, se requerirá de estudios técnicos.

**ARTÍCULO 42.** Para tramitar permisos de demolición, el interesado debe cumplir con lo siguiente:

- a. Formulario de solicitud debidamente lleno y firmado por el propietario.
- b. Copia de la cédula de identidad del propietario, si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica y certificación de la personería de la sociedad propietaria del inmueble, con no mas de un mes de extendida. Además copia de la cédula de identidad del representante legal.
- c. Informe de la finca o propiedad emitido por el Registro Público ó certificación vigente emitida por un Notario Público.
- d. Dos copias del plano catastrado de la propiedad sin reducir, nítida, legible y sin pegas, debe contar el visado municipal en los términos que establece la Ley de Planificación Urbana y el presente Reglamento.
- e. Póliza de riesgos profesionales.
- f. Plan de mitigación y de medidas de prevención firmado por un profesional responsable.

**ARTÍCULO 43.** Para la extracción de agua de los cauces del dominio público, y aguas subterráneas, la empresa perforadora o interesados deben gestionar la autorización ante la Dirección de Aguas del MINAE y SENARA. Una vez obtenida la autorización deben entregar una copia a la Municipalidad y al Juez Cantonal de Aguas, para que se proceda a la apertura del expediente respectivo y se realice una inspección.

**ARTICULO 44.** Para todo permiso de construcción se aplicarán los requisitos señalados en la Tabla de Vulnerabilidad (Mapa Hidrogeológico, SENARA) e Índices de Fragilidad Ambiental (Tablas de Subzonificación del IFA).

**ARTÍCULO 45.** Se considera **Obra Menor** (individual) aquella cuya área de construcción sean menores o iguales a 40 metros cuadrados. Se excluyen aquellas con soluciones estructurales y arquitectónicas que demanden estudios técnicos.

Los requisitos a presentar para efectos del permiso correspondiente son los siguientes:

- a. Formulario de Solicitud debidamente lleno y firmado por el propietario.
- b. Certificado de uso de suelo en caso de industria debe presentar la calificación de la actividad (grupo de riesgo y condiciones) por parte del Ministerio de Salud.
- c. Copia de la cédula de identidad si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica y certificación de la personería de la sociedad propietaria del inmueble, con no mas de un mes de extendida. Además copia de la cédula de identidad del representante legal.

- d. Una copia del plano catastrado de la propiedad sin reducir, nítida, legible y sin pegas, debe contar el visado municipal en los términos que establece la Ley de Planificación Urbana y el presente Reglamento. (en caso de que existan variaciones respecto al trámite de uso de suelo)
- e. Informe de la finca o propiedad emitido por el Registro Público ó certificación vigente emitida por un Notario Público. (en caso de que existan variaciones respecto al trámite de uso de suelo)
- f. Alineamientos y afectaciones extendidos por las instituciones atinentes ( M.O.P.T, I.C.A.A, M.I.N.A.E, I.N.V.U, compañías eléctricas y de telecomunicaciones correspondientes etc).
- g. Croquis a escala del proyecto.
- h. En caso de una segunda planta, planos firmados por un profesional responsable y supervisor de la obra aportando lo siguiente:
  - j.1. Planta de distribución arquitectónica a escala 1:50 debidamente acotada, rotulada con la respectiva descripción de materiales predominantes.
  - j.2. Corte transversal y longitudinal que muestre la estructura de cimentación y soporte.
  - j.4. Detalles estructurales a escala 1:10.
  - j.5. Localización de la obra en el plano catastrado.
  - j.6. Elevaciones principales de la obra
- i. Constancia de pago la Póliza de Riesgos Profesionales.
- j. Estar al día en el pago de las obligaciones con la Caja Costarricense del Seguro Social, de conformidad con el artículo 74 de su Ley Orgánica.

**ARTÍCULO 46.** Se considera **Obra Mayor** aquella cuya área de construcción sea mayor de 40 metros cuadrados. Los requisitos para el permiso de construcción, debe presentar los siguientes:

- a. Formulario de Solicitud completo y firmado por el propietario.
- b. Informe de la propiedad o finca emitido por el Registro Público ó certificación vigente emitida por un Notario Público, (en caso de que existan variaciones respecto al trámite de uso de suelo).
- c. Certificado de uso de suelo, (en caso de industria debe presentar la calificación de la actividad (grupo de riesgo y condiciones) por parte del Ministerio de Salud.
- d. Tres copias (3) de los planos constructivos visados por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA) y por el Área Rectora de Salud.
- e. Copia de la cédula de identidad si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica y certificación de la personería de la sociedad propietaria del inmueble, con no mas de un mes de extendida. Además copia de la cédula de identidad del representante legal.
- f. Constancia de pago la Póliza de Riesgos Profesionales
- g. Diseño de solución y tratamiento de aguas (sanitarias y pluviales)
- h. Viabilidad ambiental por SETENA (según corresponda)
- i. Alineamientos y afectaciones extendidos por las instituciones atinentes (M.O.P.T, I.C.A.A, M.I.N.A.E, I.N.V.U, compañías de electricidad correspondientes)
- j. Una copia del plano catastrado de la propiedad sin reducir, nítida y legible (sin reducciones o particiones), debe contar el visado municipal en los términos que establece la Ley de Planificación Urbana y el presente Reglamento. (en caso de que

- existan variaciones respecto al trámite de uso de suelo)
- k. Estar al día en el pago de las obligaciones con la Caja Costarricense del Seguro Social, de conformidad con el artículo 74 de su Ley Orgánica.

**ARTICULO 47.** Se exceptúan del pago de permiso de construcción las obras destinadas al mantenimiento y seguridad de las propiedades: trabajos de fontanería, instalación de verjas, rejas, portones, cortinas de acero, aire acondicionado, cambio o reparación de techo, paredes o piso en áreas menores de 40 metros cuadrados siempre y cuando estas obras no varíen el área ni la morfología de las propiedades. De estos trabajos, se debe comunicar por escrito de la Proceso de Ordenamiento Territorial , para efectos de control.

**ARTICULO 48.** Para tramitar solicitud de aprobación de Anteproyecto de urbanización, conjunto habitacional y condominio en cualquiera de sus modalidades se debe cumplir con los siguientes requerimientos:

- a. Solicitud de revisión del anteproyecto firmada por el profesional responsable.
- b. Referencia del otorgamiento municipal del certificado del uso del suelo otorgado por el Proceso de Ordenamiento Territorial.
- c. Disponibilidad de descarga de aguas pluviales otorgados por el Proceso de Ordenamiento Territorial.
- d. Plano con las curvas de nivel existente y modificado.
- e. Dos copias del anteproyecto visado por la Dirección de Urbanismo del INVU.
- f. Alineamientos y afectaciones extendidos por las instituciones atinentes ( M.O.P.T, I.C.A.A, M.I.N.A.E, I.N.V.U, compañías de electricidad correspondientes)
- g. Traer aprobado por la Comisión Costarricense de Nomenclatura, del Instituto Geográfico Nacional del MOPT, el nombre que se le dará al proyecto.
- l. Disponibilidad de Agua potable extendido por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados o por el acueducto rural. Respaldado en documento suscrito por el responsable del acueducto. En caso de que no exista suministro de agua potable en la zona se debe aportar el visto bueno del departamento de aguas del MINAE para perforación y explotación del pozo.
- h. Disponibilidad de alcantarillado sanitario. En caso de no existir red sanitaria se debe realizar prueba de infiltración del terreno para determinar el sistema de tratamiento de aguas más apropiado.
- i. Presentar diseño y cálculo hidráulico para la disponibilidad de desfogue de aguas pluviales.

**ARTÍCULO 49.** Para obtener el permiso de construcción de proyectos en condominio en cualquiera de sus modalidades, conjuntos habitacionales, urbanizaciones, industria, comercio y servicios; se debe presentar los siguientes requisitos:

- a. Formulario de solicitud de Permiso de Construcción, completo y firmado por el propietario y el profesional responsable.
- b. Una copia (1) del Anteproyecto aprobado por el Proceso de Ordenamiento Territorial.
- c. Copia de la cédula de identidad si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica y certificación de la personería de la sociedad propietaria del inmueble, con no mas de un mes de extendida. Además copia de la cédula de identidad del representante legal.
- d. Informe de la finca o propiedad emitido por el Registro Público ó certificación vigente

- emitida por un Notario Público.
- e. Tres copias (3) de los planos constructivos sellados ó visados por el I.N.V.U., C.F.I.A., por el Área Rectora de Salud y I.C.A.A., además una copia digital de todas las láminas del proyecto.
  - f. Resolución de SETENA según corresponda.
  - g. Una copia del plano catastrado de la propiedad sin reducir, nítida y legible (sin reducciones o particiones), debe contar con el visado municipal en los términos que establece la Ley de Planificación Urbana y el presente Reglamento, (en caso de que después de extendido el uso de suelo el plano haya sufrido modificaciones)
  - h. Estudio de suelos, estabilidad de taludes, capacidad de filtración, hidrogeológico según corresponda así como lo indicado en el Código Sísmico y Código de Cimentación.
  - i. Constancia de pago la Póliza de Riesgos Profesionales.
  - j. Estar al día en el pago de sus obligaciones con la Caja Costarricense del Seguro Social, de conformidad con el artículo 74 de su Ley Orgánica.
  - k. Cronograma de actividades de las obras del proyecto.

**ARTICULO 50.** Para obtener el permiso de ampliaciones, restauraciones, remodelaciones a las edificaciones existentes, debe presentar los siguientes requisitos:

- a. Formulario de solicitud de Permiso de Construcción, completo y firmado por el propietario y el profesional responsable.
- b. Copia de la cédula de identidad si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica y certificación de la personería de la sociedad propietaria del inmueble, con no más de un mes de extendida. Además copia de la cédula de identidad del representante legal.
- c. Una copia del plano catastrado de la propiedad sin reducir, nítida y legible (sin reducciones o particiones), debe contar el visado municipal en los términos que establece la Ley de Planificación Urbana y el presente Reglamento.
- d. Informe de la finca o propiedad emitido por el Registro Público ó certificación vigente emitida por un Notario Público.
- e. Alineamientos y afectaciones extendidos por las instituciones atinentes (M.O.P.T, I.C.A.A, I.C.E, C.N.F.L, M.I.N.A.E, I.N.V.U).
- f. Constancia de pago la Póliza de Riesgos Profesionales.
- g. Estar al día en el pago de sus obligaciones con la Caja Costarricense del Seguro Social, de conformidad con el artículo 74 de su Ley Orgánica.

**ARTICULO 51.** Disponibilidad de desfogue de aguas pluviales: Derivado del crecimiento urbano en las cercanías de los ríos, quebradas y acequias, en el área de desarrollo urbano del cantón y los problemas generados por desbordamiento de los mismos en las áreas urbanas; para los nuevos proyectos habitacionales, comerciales, industriales e institucionales, el Proceso de Ordenamiento Territorial determinará en cada caso acorde con el estudio hidrológico previo y el diseño del anteproyecto si la disponibilidad de descarga de aguas pluviales se autoriza en forma directa o indirecta al río, quebrada o acequia propuesta. Si se solicita en forma indirecta la descarga será mediante soluciones alternativas, tales como, lagunas de retención y sus obras de mitigación, además de los estudios complementarios de acuerdo con la normativa vigente. En caso de que la descarga se rechace de forma definitiva por la magnitud del proyecto, se

procederá a solicitar al interesado una propuesta que satisfaga sus necesidades y las de la comunidad circundante.

**ARTICULO 52.** Lotes frente a servidumbre: Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública. En casos calificados, la Municipalidad podrá admitir la subdivisión de lotes mediante servidumbres de paso, siempre que se cumpla con las siguientes normas:

- a. La finca debe estar dentro del anillo de crecimiento urbano establecido en el P.O.T.
- b. La servidumbre se aceptará en terrenos especiales en que por su ubicación o dimensión se demuestre que es imposible fraccionar con acceso adecuado a vías públicas existentes.
- c. En subdivisiones hasta de tres (3) lotes para vivienda unifamiliar, se tendrá una servidumbre de cuatro metros (4,00m.) de ancho. De éstos, 1 metro (1m) corresponderán a la acera y el resto a calzada. La longitud de una servidumbre de acceso a los lotes interiores no excederá de 60 metros.
- d. Por cada lote adicional para vivienda unifamiliar se requiere un metro (1,00m.) adicional en el ancho de la servidumbre, hasta completar siete metros (7,00m.) de ancho.
- e. Frente a servidumbres solamente se podrá segregar un máximo de seis (6) lotes.
- f. Todos los lotes resultantes de las subdivisiones, deben cumplir con las disposiciones urbanísticas que establezca el P.O.T. según la zonificación correspondiente. El área de la servidumbre no será computable para efectos de cálculo del área mínima de lote y sobre ella no podrán hacerse construcciones, salvo las tapias.
- g. La segregación autorizada frente a servidumbre, en los términos de los artículos anteriores, implica que la entrada a los lotes será considerada servidumbre de paso común y en todo momento para cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos, de cualquier índole, así como de aquel a las que corresponde el control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar.
- h. No obstante lo indicado en el párrafo anterior, en cuanto a servidumbres la municipalidad no tiene obligación de darles mantenimiento, ni de prestar servicios a los lotes interiores.

**ARTICULO 53.** Toda servidumbre debe cumplir con los siguientes requisitos de infraestructura:

- a. Sistema de desfogue de aguas pluviales (cordón y caño, pozos)
- b. Calzada concreto, asfalto, adoquín
- c. Sistema de tendido eléctrico adecuado
- d. Red de agua potable
- e. Prevista de red sanitaria en caso de existir colector sanitario en la zona
- f. Deposito para desechos sólidos clasificados frente a calle pública con capacidad para almacenar separadamente los desechos de todos los lotes fraccionados.

## **CAPÍTULO II**

### **GARANTIA DE CUMPLIMIENTO Y RECEPCIÓN DE OBRAS**

**ARTÍCULO 54.** De conformidad con el Artículo 39 de la Ley de Planificación Urbana, es obligación del desarrollador la presentación ante la Municipalidad la Garantía de Cumplimiento, en el momento del visado del plano mosaico, siempre y cuando demuestre un avance del 70% en las obras de infraestructura.

**ARTÍCULO 55.** Para el trámite de fijación de garantía de cumplimiento por obras faltantes en proyectos de urbanización, conjunto habitacional o condominio residencial, comercio e industria debe presentar la siguiente documentación:

- a. Solicitud firmada por el propietario.
- b. Presupuesto detallado de las obras realizadas y calculo de las obras faltantes, firmadas por el profesional responsable de la obra y desarrollador.
- c. Descripción del tipo de garantía ofrecida.

**ARTÍCULO 56.** Para la recepción de obras de proyectos urbanísticos, liberación de garantía parcial o total y venta de lotes el interesado debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Haber cumplido con todos los requisitos para el visado del plano mosaico.
- b. Solicitud completa y firmada por el propietario o el interesado.
- c. Copia de la cédula de identidad si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica y certificación de la personería de la sociedad propietaria del inmueble, con no más de un mes de extendida. Además copia de la cédula de identidad del representante legal.
- d. Dos copias de planos originales, dos copias de segregación y una digital por cada área pública a ceder, señalando las siguientes áreas:
  - d.1 Zonas de protección
  - d.2 Calles públicas
  - d.3 Servidumbres (pluviales, sanitarias, eléctricas, telefónicas y otras)
  - d.4 Área de juegos infantiles
  - d.5 Área de facilidades comunales
  - d.6 Área de parque.
  - d.7 Ubicación de hidrantes
- e. Documento preliminar de inscripción de bienes públicos del proyecto para su revisión.
- f. Informe de la finca o propiedad emitido por el Registro Público ó certificación vigente emitida por un Notario Público.

## **CAPÍTULO III**

### **PLAZOS**

**ARTICULO 57.** Una vez autorizado el inicio del trámite y entregada la documentación en la Plataforma de Servicios, para solicitar el permiso de construcción, el interesado contará con 90 días naturales para retirar los documentos previa notificación; pasado este período, la solicitud e inclusive los planos entregados se archivarán de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7202 de Archivo Nacional.

**ARTICULO 58.** Para la aprobación de obras y proyectos que reúnan todos los requisitos

y condiciones, el Proceso de Ordenamiento Territorial tendrán 30 días naturales para resolver. Dicho plazo se contará a partir del día siguiente a la presentación de la solicitud, de conformidad con lo señalado en la Ley General de la Administración Pública N° 6227.

**ARTICULO 59.** Una vez otorgado el respectivo permiso, el interesado contará con un período de 6 meses para su respectiva cancelación, en caso contrario será anulado el trámite.

**ARTICULO 60.** La licencia de construcción otorgada por la Municipalidad, tendrá una vigencia de un año a partir del pago del tributo correspondiente. Dicho plazo podrá extenderse en función de la justificación del interesado para su respectiva valoración y resolución. Cuando la obra no se inicie en ese plazo, se debe tramitar de nuevo el permiso con todos los requisitos que señala este Reglamento.

**ARTÍCULO 61.** Si las obras se inician en el transcurso del plazo establecido para la licencia, esta se extenderá por un año a partir de que se inicien las obras. Si las obras son suspendidas, se aplicará una caducidad de un año para reiniciar las mismas. En caso de no iniciar, deberá tramitar nuevamente los permisos.

**ARTICULO 62.** El Proceso de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad otorgará por una sola vez una prórroga de un año, en los casos en que el interesado haya iniciado la obra o no y lo solicite, siempre y cuando no haya vencido el plazo que se indica en el artículo anterior.

**ARTICULO 63.** Si se vence el plazo de la prórroga sin que el interesado inicie la obra, este deberá solicitar nuevamente el permiso.

**ARTICULO 64.** En casos fortuitos, en que las condiciones naturales del área a desarrollar y de influencia varíen por causas ajenas al interesado, éste deberá tramitar nuevamente el permiso de conformidad con los requisitos y las disposiciones vigentes.

#### **CAPÍTULO IV SANCIONES Y RECURSOS PROCEDENTES**

**ARTÍCULO 65.** La Municipalidad está facultada para que, por sí sola, o en conjunto con otras Instituciones imponga sanciones por las infracciones al P.O.T. y sus Reglamentos. Estas sanciones incluyen multas, suspensión, clausura, desocupación y demolición de lo construido sin autorización, de acuerdo con lo que establece la legislación vigente.

**ARTÍCULO 66.** Toda infracción al P.O.T y sus Reglamentos que se cometa por parte del profesional responsable de un proyecto, del propietario del inmueble, del contratista de sus representantes legales, o por cualquier administrado en general, será sancionado conforme lo estipulan las leyes vigentes.

**ARTÍCULO 67.** De conformidad con las disposiciones de la Ley de Construcciones, en los casos que se detecten obras sin las respectivas licencias municipales, la Administración Municipal por medio del Proceso de Inspección, notificará al administrador y clausurará la obra.

El Proceso de Ordenamiento Territorial contará con 5 días hábiles, plazo en que deberá levantar la información detallada con respecto al caso: ubicación de la propiedad, tamaño del lote, avance de la construcción y el derecho de vía.

**ARTÍCULO 68.** Con el estudio realizado, se procederá a notificar al administrado lo siguiente:

- a. Advertencia de que debe obtener el respectivo permiso de construcción dentro del plazo de 30 días hábiles así como cancelar la respectiva multa.
- b. En caso de que en el plazo otorgado no obtuviera el permiso, se procederá a imponer las multas y sanciones que indica la Ley de Construcciones y este Reglamento.
- c. Que tiene derecho a interponer los recursos de revocatoria y apelación de conformidad con el Código Municipal, Artículo 162.
- d. En caso de que la Municipalidad ejecute la demolición de obras ilícitas, esta cobrará al propietario el costo correspondiente.
- e. La notificación se hará en el lugar de la obra con el propietario, profesional responsable, ingeniero residente o su asistente, maestro de obras, o cualquier persona mayor de edad consignándose en la notificación.
- f. El monto de la multa será el uno por ciento (1.0%) sobre el valor total de la obra.

## **CAPÍTULO V AJUSTES DE LÍMITES DE ZONA**

**ARTICULO 69.** Para la aplicación e interpretación de los alcances del presente Reglamento, con respecto al Anillo de Contención Urbana definido por el Plan Regional Metropolitano GAM para el Cantón Desamparados, este se ajusta considerando los accidentes geográficos y la infraestructura existente, según la Lámina 14 A de Zonificación de Usos del Suelo.

**ARTÍCULO 70.** Toda finca o lote consolidado antes de la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial que se encuentre dividido por dos zonas de uso del suelo, se incorporara el lote o la finca a la zona que tenga mayor porcentaje.

**ARTÍCULO 71.** Las fincas por cuyos terrenos se definió el límite de contención urbana o que están próximos con este a no más de 100 m, podrán exceder el uso urbano dentro del área de protección en un porcentaje no mayor al 50% del área total de la finca, ó hasta 200m del límite, cualquiera que fuese menor.

**ARTICULO 72.** Se crean los cuadrantes urbanos para las áreas de desarrollo en el Distrito Patarrá, sector Quebrada Honda y para las cabeceras de los distritos urbanos del Cantón.

## **CAPÍTULO VI LICENCIA PARA ACTIVIDAD LUCRATIVA**

**ARTÍCULO 73.** Para efectos de desarrollar actividades lucrativas o de servicios, el interesado debe cumplir con la zonificación de usos del suelo señalados en este Reglamento.

**ARTÍCULO 74.** Para la solicitud de licencias y patentes nuevas, el interesado debe presentar el certificado de uso del suelo y demás requisitos señalados en la Ley N° 8220 y demás leyes y reglamentos vigentes.

**ARTÍCULO 75.** Las actividades denominadas turnos o ferias se consideran actividades temporales, las cuales se podrán desarrollar en las distintas zonas, siempre y cuando se ajusten a lo estipulado en la Ley de Espectáculos Públicos y demás normativa vigente.

## **TÍTULO III REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 76. Propósitos:**

- a. Regular el crecimiento urbano del Cantón, para asegurarse que el Uso del Suelo sea empleado en inadecuados usos en relación a su vocación, potencialidad o medio físico natural.
- b. Utilizar en forma racional el suelo urbano, tanto el que está empleado como el que se empleará en un futuro, a través de la definición de factores de ocupación y de utilización.
- c. Evitar la especulación del suelo contiguo al área urbana, a través de la definición del crecimiento de ésta y de la determinación de usos y destinos del suelo.
- d. Optimizar el uso del suelo con capacidad para el desarrollo urbano y distribuir en forma racional la población en la jurisdicción territorial, para poder dotarla de los servicios básicos de infraestructura y equipamiento, con preferencia en aquellas zonas subutilizadas del área urbana y en las que se observan bajas densidades u ociosidad.
- e. Proponer un crecimiento racional del suelo urbano por etapas progresivas, según las tendencias previstas de crecimiento poblacional, de reservas habitacionales y otras demandas de suelo urbano, en función de las necesidades presentes y futuras a corto mediano y largo plazo.

**ARTÍCULO 77.** Con el objetivo de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el Cantón y contribuir a la consolidación de ciertos usos y actividades, además de protegerlas de otros usos molestos e incompatibles, se definen los siguientes tipos de usos del suelo:

- a. **Uso Conforme:** Todas aquellas actividades y obras de edificación que cumplan con las disposiciones de este Reglamento.
- b. **Usos No Conformes:** Toda actividad y obras de edificación que no se pueden desarrollar en un lote por no cumplir con las disposiciones de este Reglamento.
- c. **Usos Condicionales:** Son todos aquellos usos existentes o solicitados una vez aprobado el P.O.T., que por sus características, pueden causar molestias a los usos

conformes en la zona, pero que con ciertos requisitos pueden garantizar que esas posibles molestias se confinen dentro de la propiedad a través de medidas como retiros de construcción, de insonorización, arborización, espacios extras en parqueos y otros. El no acatar esta disposición, se revierte el uso a un uso no conforme por tanto se clausurará, además cancelación de la patente municipal.

- d. Usos existentes, No conformes: Todas aquellas actividades y edificaciones existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente reglamento, pero que no son compatibles con sus disposiciones. Para estos casos no se permitirá el crecimiento de estas actividades y las intervenciones en construcciones existentes se permitirán en las siguientes situaciones:
- d.1 Obras de mantenimiento de lo existente (no implique cambios o reparación de la estructura primaria).
  - d.2 Cuando el inmueble sea de valor histórico, cultural o patrimonial.
  - d.3 Cuando las remodelaciones sean para cumplir con las normas de seguridad e higiene.
  - d.4 Cuando el inmueble sufra daños por siniestros. En este caso, para fijar los daños se debe presentar la memoria de cálculo estructural, elaborado por un profesional responsable.

**ARTÍCULO 78.** Con el fin de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el Cantón de Desamparados, y contribuir a la consolidación de unas y protección de otras de conformidad con el P.O.T., su jurisdicción territorial se divide según los mapas anexos en las siguientes zonas:

<b>ZONAS</b>	<b>SIMBOLOGIA</b>
Zona Residencial de Alta Densidad	ZRAD
Zona Residencial de Media Densidad	ZRMD
Zona Residencial de Baja Densidad	ZRBD
Zona Mixta: residencial, servicios y comercio	ZMRSC
Zona Comercial	ZC
Zona Institucional	ZINS
Zona de Interés Social	ZIS
Zona Industrial	ZI
Zona de Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Cultural	ZPHAC
Zonas Recreativas y Deportivas	ZRD
Zonas de Control Especial	ZCE
Zona de Protección de Cuerpos de Agua y Riberas	ZPCAR
Zona de Protección Especial Forestal	ZPEF
Zona Protección Especial (GAM)	ZPE
Zona Amortiguamiento	ZA

**ARTÍCULO 79.** En las áreas destinadas a uso comunal, se permitirá la realización de eventos temporales públicos o privados tales como reuniones sociales (cumpleaños, bodas, té, bailes, ventas de comidas, bingos, exposiciones), siempre y cuando se ajusten a la Ley de Espectáculos Públicos y demás normativa vigente.

**ARTÍCULO 80.** En las zonas residenciales de alta, mediana y baja densidad, no se

otorgarán certificados de uso del suelo para usos no residenciales en lotes ubicados frente a alamedas, servidumbres o en calles públicas menores a 10 metros de derecho de vía (en caso de urbanización).

En calles públicas que no tengan su origen en urbanización, no se otorgarán certificados de uso del suelo en calles menores a 8.5 metros de derecho de vía y cumpla con la demás normativa vigente.

Igualmente, no se otorgarán certificados de uso del suelo no residenciales en calles sin salida, si la misma no presenta espacios adecuados para maniobras vehiculares.

## **CAPÍTULO II ZONAS RESIDENCIALES**

### **ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (ZRAD)**

**ARTÍCULO 81. Propósito:** El propósito de esta zona es aprovechar al máximo la infraestructura existente, en términos de redes y servicios para favorecer la densificación. Esta zona se identifica en el mapa de zonificación de usos del suelo, en color amarillo intenso.

**ARTICULO 82 .Usos Conformes:** vivienda unifamiliar y multifamiliar

**ARTÍCULO 83. Usos No Conformes:** centros comerciales, gimnasios, locales de culto, restaurantes, talleres de servicios, industria, bares, salones de fiestas y de baile, licoreras, discotecas o similares, pools y billares, juegos electrónicos o futbolines, clínicas veterinarias, lavados de autos, salas para práctica de bicicleta estacionaria, venta de mascotas.

**ARTÍCULO 84. Usos Condicionales:** albergues, asilos, hogares comunitarios, lavanderías y secado de ropa, centros de copiado y ploteo, bazares, librerías, guarderías, sodas sin espectáculo público, abastecedores, cafés Internet, panaderías, verdulerías, farmacias, sastrería, reparación de calzado, venta de plantas, hogares comunitarios, heladerías, EBAIS, centros médicos ó clínicas.

### **ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (ZRMD)**

**ARTÍCULO 85. Propósito:** El propósito de esta zona es establecer zonas intermedias de crecimiento de la población que aunque no cuenten con la totalidad de los servicios de la ZRAD, éstos puedan ser implementados en el mediano y largo plazo. Esta zona se identifica en el mapa de zonificación de usos del suelo, en color amarillo medio.

**ARTÍCULO 86. Usos Conformes:** vivienda unifamiliar y multifamiliar

Tratándose de oficinas de servicios profesionales, estas se permitirán siempre y cuando el propietario de la vivienda sea el profesional y disponga como mínimo de un espacio de estacionamiento adicional para uso exclusivo de sus clientes. Estas oficinas no podrán tener más de 50 metros cuadrados de área.

**ARTICULO 87. Usos No Conformes:** comercio mayor, restaurantes, talleres de servicios en general, industria, bares, salones de fiestas y de baile, licoreras, discotecas o

similares, pools y billares, juegos electrónicos o futbolines, venta de mascotas, lavados de autos.

**ARTÍCULO 88. Usos Condicionales:** albergues, asilos, gimnasios, centros de copiado y ploteo, funerarias y capillas de velación, lavanderías y secado de ropa, bazares, librerías, guarderías, centros de copiado, sodas sin espectáculo público, mini súper, cafés Internet, panaderías, verdulerías, farmacias, sastrería, reparación de calzado, viveros, laboratorios clínicos, hogares comunitarios (propietarios de la vivienda), alquiler de cintas de video, salas para práctica de bicicleta estacionaria, academias de arte, locales de culto, cementerios, clínicas veterinarias, EBAIS, centros médicos ó clínicas.

### **ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (ZRBD)**

**ARTÍCULO 89. Propósito:** El propósito de esta zona es establecer zonas de amortiguamiento o articulación entre la ZRAD y la ZRMD y las zonas de protección establecidas. Esta zona se identifica en el mapa de zonificación de usos del suelo, en color amarillo muy claro.

**ARTÍCULO 90. Usos Conformes:** vivienda unifamiliar y multifamiliar, desarrollos horizontales tipo quinta con una vivienda por lote como máximo.

Tratándose de oficinas de servicios profesionales, estas se permitirán siempre y cuando el propietario de la vivienda sea el profesional y disponga como mínimo de un (1) espacio de estacionamiento para uso exclusivo de sus clientes. Estas oficinas no podrán tener más de 50 metros cuadrados de área.

**ARTÍCULO 91. Usos No Conformes:** comercio mayor, talleres de servicios en general, industria, bares, salones de fiestas y de baile, salas de eventos especiales, licoreras, discotecas o similares, pools y billares, juegos electrónicos o futbolines, lavados de autos.

**ARTÍCULO 92. Usos Condicionales:** albergues, asilos, gimnasios, hogares comunitarios, hoteles tipo desayuno (con un máximo de 10 habitaciones), restaurantes y sodas sin espectáculo público, centros de copiado y ploteo, alojamiento temporal, EBAIS, centros médicos ó clínicas, funerarias y capillas de velación, clínicas veterinarias, cementerios, bazares, librerías, mini súper, cafés Internet, panaderías, verdulerías, farmacias, sastrería, reparadora de calzado, laboratorios clínicos, viveros, alquiler de cintas de video, salas para práctica de bicicleta estacionaria, locales de culto.

**ARTÍCULO 93. Requisitos Generales para las Zonas Residenciales de Alta, Media y Baja Densidad (ZRA, ZRM, ZRB)**

## CUADRO 2

<b>Requisitos Generales</b>	<b>ZRAD</b>	<b>ZRMD</b>	<b>ZRBD</b>
Superficie mínima lote con red de cloaca	130 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> en adelante
Superficie mínima lote sin red de cloaca	160 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> en adelante
Frente mínimo lote	8 m	10 m	12 m
Altura máxima en pisos	4 pisos	4 pisos	2 pisos
Cobertura máxima	70%	70%	70%
Retiro frontal	2.5 m	2.5 m	2.5 m
Retiro posterior	3 m	3 m	3 m
Retiro en calle nacional	Define el MOPT	Define el MOPT	Define el MOPT
Densidad vivienda/hectárea con red de cloaca	77	50	33
Densidad vivienda/hectárea sin red de cloaca	63	40	33

- a. Por cada 10% de área de cobertura que se disminuya en la construcción vertical, en cada zona se permitirá aumentar en un piso adicional la altura máxima permitida hasta un máximo de 6 pisos.
- b. El retiro lateral no se exigirá cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exigirá 1,50m para unidades habitacionales de 1 piso; 3,00 m para las de 2 pisos. Por cada piso adicional deberá agregarse 1,00 m de retiro adicional.
- c. El retiro posterior en unidades de vivienda de 1 piso, será de 2.5 m; 3.5 m para unidades de vivienda de 2 pisos y por cada piso adicional, debe agregarse 1.0 m de retiro posterior.
- d. El retiro posterior se aumentará en 1.0 m por cada piso adicional, conforme a la densidad de la zona pudiendo construirse los pisos en forma escalonada.
- e. En caos de lotes con frente a vía pública menores a la norma, se aplica lo establecido en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones

### CAPÍTULO III

#### ZONA MIXTA: Residencial, Servicios y Comercio (ZMRSC)

**ARTÍCULO 94. Propósito:** El propósito de esta zona es establecer sectores donde confluyan diferentes actividades y usos compatibles como servicios, comercio, vivienda, espacios recreativos, para procurar el mínimo desplazamiento de los usuarios en vehículos privados y fomentar el uso del transporte público.

**ARTÍCULO 95. Usos Conformes:** vivienda unifamiliar (de mediana densidad), multifamiliar (vertical), comercio, servicios, espacios públicos: plazas (deportivas, recreativas), bulevares y parques; servicios institucionales públicos y privados (centros educativos, instituciones), locales de culto (capillas), centros de capacitación y aprendizaje.

**ARTÍCULO 96. Usos No Conformes:** bares, industria en general, moteles, depósitos de materiales de construcción, almacenes al por mayor, talleres de enderezado y pintura, hojalatería, plomería, mecánicos, reparación de batería, carpintería, venta y exhibición de maquinaria e implementos agrícolas, hospitales, terminales de buses, salas de eventos, discotecas, exhibición y venta de automotores livianos (sin taller de servicios), clubes nocturnos, locales de culto, comercio mayor.

**ARTÍCULO 97. Usos Condicionales:** Estaciones de servicios, hoteles cama desayuno, funerarias o capillas de velación, veterinarias, gimnasios, guarderías, salas de práctica de bicicleta estacionaria, academias de arte, EBAIS, centros médicos ó clínicas.

### ARTICULO 98. Requisitos

**CUADRO 3**

	<b>Residencial</b>	<b>Servicios</b>	<b>Comercio</b>
Frente mínimo lote	Según en la zona donde se encuentre	10.m	10.m
Altura máxima en pisos		3 pisos	2 pisos
Cobertura máxima		70 %	70%
Retiro frontal		5.5 m	5.5 m
Superficie mínima del lote		200	200
Retiro calle nacional	Define MOPT	Define MOPT	Define MOPT
Área verde mínima		10.0%	10.0%

**ARTÍCULO 99.** En las zonas de comercio y de servicios indicadas en el cuadro 3, el área de estacionamiento puede ubicarse en la zona de retiro frontal o posterior. Esta área debe dejarse por cada 40 metros cuadrados de construcción, un estacionamiento de 2.5 metros de ancho por 5.5 metros de largo.

- Ningún caso se permitirá que el área de estacionamiento obstaculice el área de aceras
- En caso de utilizar el área de retiro frontal como estacionamiento, se deberá dejar dentro del área constructiva un 10% de zona verde.
- En caso de utilizar el área de retiro frontal como estacionamiento, se deberá dejar dentro del área constructiva un 10% de zona verde.

## **CAPÍTULO IV ZONA COMERCIAL (ZC)**

**ARTÍCULO 100. Propósito:** El propósito de esta zona es desarrollar núcleos comerciales que conjuntamente con los desarrollos residenciales, industriales y recreativos, aprovechando la infraestructura existente y el desplazamiento de la población, se contribuya al desarrollo económico y social de los centros urbanos y al paisaje arquitectónico de la ciudad.

**ARTÍCULO 101. Usos Conformes:** venta de abarrotes, licores, tabernas, ropa y calzado, alimentos, comida, tortillas, verdulería, panadería, carnicería, pescadería, farmacias, librerías, sastrería, reparación de calzado, venta de artículos eléctricos, lavado y secado de ropa, mueblerías (no incluye taller, solo venta), relojerías, artesanías, boutique, centros de copiados, venta de artículos fotográficos, estudios de revelado fotográfico, servicios veterinarios, venta de mascotas, alquiler de mobiliario, alquiler de cintas de video, cafés Internet, venta de equipo y accesorios para cómputo, imprentas, talleres eléctricos, venta de repuestos automotores, talleres de reparación de línea blanca sin pintura, cafeterías, venta de helados, sodas, restaurantes, salones de fiestas infantiles y de bailes sin venta de bebidas alcohólicas, restaurantes, salones para fiestas, banquetes y bailes, proveedores de gas, viveros, bodegas de abarrotes, muebles, agencias comerciales y de viajes, bancos, oficinas de profesionales, agencias financieras, venta y exhibición de vehículos automotores livianos (sin taller de servicio).

**ARTÍCULO 102. Usos No Conformes:** Estaciones de gasolina, servicios de cambio de aceites, instalación de llantas, servicios para la educación cultura y deporte, funerarias y capillas de velación, servicios de alojamiento, industria.

**ARTÍCULO 103. Usos Condicionales:** Usos existentes al momento de la publicación en el Diario Oficial La Gaceta del P.O.T., que deben confinar las molestias dentro de la propiedad y cumplir con los requisitos que se les indique. Para ello tendrán un plazo de 1 año a partir de la publicación indicada para poner a derecho su situación, industria casera y artesanal de tipo familiar y artesanal.

**ARTÍCULO 104. Requisitos**

**CUADRO 4**

<b>ZONA COMERCIAL (ZC)</b>	
Superficie mínima del lote	175m <sup>2</sup>
Frente mínimo lote	10m
Altura máxima en pisos	4 pisos
Cobertura máxima	70%
Retiro frontal	5.5 m
Estacionamiento	Subterráneo según topografía del terreno (opcional), o 1 por cada 30m <sup>2</sup> de construcción
Área verde mínima	10 %

**ARTÍCULO 105.** El área de estacionamiento puede dejarse en el retiro frontal o posterior, debiendo dejarse por cada 30 metros cuadrados de construcción, un estacionamiento de 2.5 metros de ancho por 5 metros de largo. -Si se utiliza el retiro de la línea de propiedad a la línea de construcción, esta área puede emplearse como área de estacionamiento.

**CAPÍTULO V  
ZONA INSTITUCIONAL (ZINS)**

**ARTÍCULO 106. Propósito:** El propósito de esta zona es preservar y consolidar los

espacios para los servicios básicos públicos y privados: instituciones gubernamentales, organismos no gubernamentales, fundaciones, instituciones internacionales y del gobierno local en los que se realizan actividades complementarias para la población.

**ARTÍCULO 107. Usos Conformes:** educación: kinders, escuelas, colegios o universidades, bibliotecas y museos. Salud: clínicas y hospitales. Servicios de protección y afines: policía, bomberos, Cruz Roja. Servicios y oficinas gubernamentales: tribunales, correos, regionales de ministerios, oficinas instituciones públicas, bancos estatales, cementerios públicos o privados.

**ARTÍCULO 108. Usos No Conformes:** industria, centros comerciales, vivienda.

**ARTÍCULO 109. Usos Condicionales:** restaurantes y sodas sin espectáculo público, cafés Internet, centros de copiado y ploteo, librerías, venta de equipo de cómputo y accesorios, servicios de oficina para la salud, bufetes, oficinas de ingeniería/ arquitectura, servicios religiosos, funerarias y capillas de velación, servicios de telecomunicación.

Para los casos de oficinas de servicios públicos, tales como cruz roja, correos, estos podrán ubicarse ajustándose a las disposiciones técnicas emitidas por el P.O.T., en lotes menores a los 1500 m<sup>2</sup> que establece el cuadro de requisitos de la Zins.

**ARTÍCULO 110. Requisitos:**

**CUADRO 5**

ZONA Institucional (Zins)	
Superficie mínima del lote	1500 m <sup>2</sup>
Frente mínimo lote	20 m
Altura máxima en pisos	4 pisos
Cobertura máxima	60%
Retiro frontal	5 m
Retiro posterior	2.5m
Retiro lateral	3 m
Área permeable	20%
Estacionamiento	Subterráneo según topografía del terreno (opcional) o 1 por cada 30m <sup>2</sup> de construcción
Área verde mínima arborizada	10 %

## CAPÍTULO VI ZONA DE INTERES SOCIAL –ZIS

**ARTÍCULO 111. Propósito:** Comprende aquellas disposiciones tendientes a conservar, rehabilitar o remodelar sectores urbanos defectuosos o en deterioro, resultando en las mismas la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de los servicios y facilidades comunales, así por presentar condiciones adversas a la seguridad, salubridad y bienestar general. Estas áreas se encuentran identificadas en la lámina de Zonificación de este Reglamento y se detallan a continuación:

Mónaco	San Rafael Abajo
Torremolinos	Desamparados
La Guaria	San Rafael Arriba
Urbanización 2000 y 2001	San Rafael Arriba (Calle Lajas)
Los Laureles	San Rafael Arriba
La Fusilera	San Juan de Dios
La Vasconia	San Juan de Dios
Calle Boquerón	San Juan de Dios
Don Bosco	Patarra
El Señor del Triunfo	Patarra
Los Alpes	Patarra
Los Ángeles	Patarra
Calle El Bosque	Patarra
Los Higuerones	Los Guido
25 de diciembre	Los Guido
Las Mandarinas	Los Guido
Sector 3	Los Guido
Las Palmas	Los Guido
Las Letras o Balcón Verde	Los Guido
Benjamín Núñez	Los Guido

**ARTÍCULO 112. Plazo:** Los sitios anteriormente citados y señalados en el plano de zonificación, serán incluidos en un programa de renovación que la Municipalidad elaborará y ejecutará para afectos de remodelar o rehabilitarlas. Desde entonces, y por el término de cinco años, pesarán sobre esas áreas, restricciones para fraccionar o construir, en tanto no sean subsanadas sus deficiencias. Vencido dicho plazo, quedará por el mismo hecho insubsistente cualquier restricción debida a remodelación predial, y los permisos de construcción se ajustarán a los requisitos comunes.

En todo lo demás se aplicara lo dispuesto en el capítulo VI de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 y lo que corresponda a la Ley de Erradicación de Tugurios.

**ARTÍCULO 113.** Las áreas de reserva del INVU se utilizarán para programas de renovación y reubicación urbana en el Cantón. Se aplicaría en la medida de lo posible los requisitos de las zonas residenciales de alta y media densidad.

**ARTÍCULO 114. Incentivos para proyectos de interés social en los casos de renovación y recuperación Urbana:**

- a. La Municipalidad agilizará el trámite de estos proyectos, en coordinación con las demás Instituciones involucradas.
- b. El Impuesto de Construcción se establece hasta un 0.5 %

## **CAPÍTULO VII ZONA INDUSTRIAL (ZI)**

**ARTÍCULO 115. Propósito:** El propósito de esta zona es permitir un tipo de industria B (riesgo moderado) y C (riesgo bajo), que sea compatible con otros usos de comercio o servicios.

**ARTICULO 116.** Previo a solicitar el certificado de uso del suelo para industria, se debe solicitar la calificación de la actividad (grupo de riesgo y condiciones) por parte del Ministerio de Salud.

**ARTICULO 117.** Requisitos:

- a. Cobertura máxima 70%
- b. Retiro frontal 6m
- c. Retiro lateral 3m
- d. Retiro posterior 3m
- e. Alineamiento vial: El derecho de vía de la calle pública existente debe ajustarse a 14m mínimo

**ARTICULO 118.** Industria artesanal, se considera que estas pequeñas industria en su gran mayoría salvo caso especiales deben ubicarse dentro del tejido urbano, ya que enviarlas a parques industriales significaría la pérdida de su mercado, así como por encima de sus posibilidades.

- a. Esta se ubicará en la Zona Mixta y Comercial; considerados como usos condicionales los cuales deben confinar las molestias.
- b. Se aplicará los requisitos indicados en los artículos 98 y 104 de este Reglamento. Abajo se establecen los requisitos

**ARTICULO 119. Usos Conformes:** Almacenamiento de venta al por mayor, excepto cuando se trata de productos inflamables, explosivos o tóxicos.

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

- Fabricación de rótulos y anuncios no especificados.
- Estacionamientos de autobuses y camiones de carga.
- Fabricación de productos de cerámica, alfarería y mosaico, siempre y cuando se utilicen únicamente materiales ya pulverizados, cuya cocción se realice en hornos eléctricos o de gas.
- Fabricación de cajas de cartón y de envases de metal, siempre que no se incluya el troquelado.
- Fabricación, confección, mezclado y embalaje de cosméticos y jabones (siempre y cuando en el proceso se utilicen grasas elaboradas), perfumes y productos farmacéuticos.
- Fabricación de hielo.
- Establecimientos de recreación comercial.
- Deshidratación, conservación, congelación y envasado de frutas y legumbres.
- Producción de salsas, sopas y productos similares.
- Silos, necesarios para la industria de la zona, excepto para productos inflamables, explosivos o tóxicos.
- Fabricación de cacao y chocolate, dulces, bombones, confituras, gomas de mascar y galletas.
- Envasado de miel de abeja.
- Fabricación de tortillas.
- Fabricación de levadura, maltas y productos similares.
- Fabricación de hilos, siempre que se respeten las normas del Ministerio de Salud.
- Fabricación de calzado y artículos de cuero.
- Confección de ropa y artículos de tela.
- Paragüerías.
- Tapicerías y fabricación de cubre asientos.
- Fabricación de artículos de mimbre, palma y similares.
- Fabricación y procesamiento de artículos de corcho.
- Litografías, impresión y encuadernación.
- Ensamblaje de motores.
- Producción de máquinas de oficina.
- Fabricación de aparatos y maquinaria eléctrica, y de materiales y accesorios eléctricos, siempre que no se incluya el troquelado.
- Fabricación y reparación de vehículos de tracción animal y propulsión a mano, siempre que no se incluya el troquelado.
- Fabricación de relojes y artículos de joyería.
- Armado de juguetes.
- Fabricación de artículos deportivos.
- Fabricación de artículos de oficina, dibujo y arte.
- Producción de artículos menores de metal.
- Elaboración de productos de panadería y pastelería en hornos eléctricos y de gas.
- Fabricación de artículos manufacturados con los siguientes materiales ya preparados: cacho, celofán, concha, fieltro, hueso, paja, papel, piel, cuero, plumas y vidrio.

- Plantas de tratamiento de aguas servidas y negras para las actividades de la zona y el resto del cantón.
- Granjas Porcinas, Avícolas y Ganaderas
- Mataderos.
- Fabricación de embutidos.

**ARTICULO 120.** En caso de fraccionamiento de lotes para conjuntos Industriales que implique la apertura de nuevas calles públicas, deben cumplir los siguientes requisitos:

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| a. Derechos vías              | 14.0 m, 17.0 m y 24.0 m   |
| b. Superficie mínima del lote | 420m <sup>2</sup>   |
| c. Frente mínimo              | 14.0 m  |
| d. Cobertura máxima           | 65 %  |
| e. Retiro frontal mínimo      | 6m  |
| f. Retiro lateral y posterior | de 1.0 m a 3.0 m dependiendo de la calificación establecida por el Ministerio de Salud para uso industrial. |

**ARTICULO 121.** En caso de lotes para conjuntos industriales bajo la modalidad de condominios, deben de cumplir además de los indicados en el artículo anterior, el retiro posterior de 1 m.

Para los casos de los artículos anteriores, no se permitirá la carga y descarga sobre las vías públicas.

**ARTÍCULO 122. Usos No Conformes:** viviendas, centros educativos públicos o privados, hospitales o clínicas, guarderías, asilos y albergues para ancianos.

## **CAPÍTULO VIII**

### **ZONA DE PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL**

**ARTÍCULO 123. Propósito.** La preservación, conservación y protección de las áreas que se consideren de interés cultural, histórico o arquitectónico en el Cantón.

**ARTÍCULO 124.** Se nombrará una Comisión de Patrimonio Desamparadeño, la cual velará por el cumplimiento del artículo 122 de este Reglamento, y estará integrada por:

- a. Alcaldesa/Alcalde Municipal, quien preside.
- b. Coordinador del Proceso de Cultura.
- c. Coordinador del Proceso Planificación Territorial
- d. Un (1) Representante de la Asociación de Rescate de Valores y Tradiciones Desamparados
- e. Un (1) Representante de la Junta Directiva de la asociación de Amigos del Museo Joaquín García Monge.
- f. Un (1) Representante de la Fundación del Museo La Carreta y el Campesino Costarricense.
- g. Dos (2) Miembros del Concejo Municipal como representantes de la comunidad (por ser electos como representación de la Comunidad)

La Comisión contará con los asesores técnicos o profesionales que considere necesarios.

**ARTÍCULO 125.** Los objetivos de la Comisión serán:

- a. Velar por el Cumplimiento de la Ley N. 7555 “Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico”
- b. Enviar al Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Histórico del Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes las solicitudes de Declaratoria de Patrimonio Histórico Arquitectónico.
- c. Sugerir los destinos de los fondos del presupuesto Municipal referentes a la conservación y restauración del Patrimonio Histórico Arquitectónico.
- d. Definir las zonas protegidas o de control especial que serán zonas de interés cultural, histórico o arquitectónico en el Cantón.
- e. Debe emitir una resolución para todas aquellas solicitudes de permisos de construcción que puedan afectar las zonas de protección cultural, velando porque permitan una integración con el entorno y se utilicen materiales adecuados, en el caso de lugares o edificaciones con “Declaratoria de Patrimonio Histórico o Arquitectónico”, velara porque no se realice ninguna intervención si no tiene el correspondiente permiso del “Centro de Investigación y Conservación de Patrimonio Cultural” del Ministerio de Cultura Juventud y Deportes.
- g. Ser un órgano consultivo cada vez que una obra afecte un bien que pueda ser de interés patrimonial, ya sea, para demolición, reparación, restauración, reacondicionamiento, obra nueva o bien que afecte una de las partes de la estructura o el terreno en el cual se ubica, esto con el fin de evitar la pérdida de patrimonio cultural.
- h. Debe la Comisión sesionar en un plazo no mayor de 8 días hábiles cuando así lo requiera el Proceso de Ordenamiento Territorial a efecto de dar trámite a alguna solicitud que afecte una propiedad que tenga interés patrimonial.
- j. Debe elaborar los reglamentos de uso de las infraestructuras y equipamientos municipales dedicados a la cultura y velar por el cumplimiento de los mismos.

**ARTICULO 126.** Cuando exista duda sobre el valor de un bien patrimonial o sobre el uso que se deba dar al mismo se consultará al Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Histórico del MCJD.

### **CAPÍTULO IX ZONAS RECREATIVAS y DEPORTIVAS (ZRD)**

**ARTÍCULO 127. Propósito:** El propósito de las zonas recreativas y deportivas es promover, conservar y mantener espacios abiertos y cerrados para el desarrollo de actividades deportivas, culturales, educativas y recreativas y sus áreas de protección. Esta zona se clasifica en dos áreas: Áreas deportivas y Áreas de Parques:

**CUADRO 6**

<b>AREA DEPORTIVA (AD)</b>		<b>PARQUES (AP)</b>	
Plazas	a	Urbano	1
Canchas abiertas o cerradas	b	Lineal	2
Polideportivos	c	Temático	3
		Recreativo	4
		Mixto	5

**ARTÍCULO 128. Usos Conformes:** instalaciones deportivas, recreativas públicas o privadas, parque recreativo, deportivo, temático, lineal y urbano, plazas, canchas abiertas o cerradas, oficinas administrativas, auditorios, gimnasios, servicios sanitarios públicos, móviles y fijos, áreas de vestidores y duchas.

**ARTÍCULO 129. Usos No Conformes:** vivienda unifamiliar o multifamiliar, comercio en general, industria, servicios de comercio y abasto, servicios de oficinas, servicios institucionales, talleres de servicios en general.

**ARTÍCULO 130. Usos Condicionales:** cafeterías, venta de helados y sodas, tiendas de implementos deportivos con un área máxima de 50 metros cuadrados.

## **CAPÍTULO X ZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN (ZEP-GAM)**

**ARTÍCULO 131. Propósito:** El propósito de esta zona es mantener y conservar las áreas de protección del GAM.

**ARTÍCULO 132. Usos Conformes:**

- a. Una vivienda por finca para uso del propietario o propietarios la cual no podrá superar una superficie de 300 m<sup>2</sup> y deberá contar con tanque séptico mejorado. Otras construcciones necesarias para uso o servicios de la finca, incluyendo la vivienda no podrán superar un 15% de cobertura. La vivienda tendrá una altura máxima de 3 pisos así como retiro frontal, posterior y lateral no menor a 3 metros.
- b. Todo proyecto a desarrollarse en esta zona debe tener planta de tratamiento, excepto las viviendas unifamiliares.
- c. Actividades directamente relacionadas con la actividad agrícola local.
- d. Servicios estatales (centros educativos, hospitales, etc), infraestructura de redes nacionales y municipales, tales como redes eléctricas, agua, oleoductos telecomunicaciones, parques temáticos, recreativos y estaciones biológicas o centros de investigación.
- e. Clubes campestres (siempre que no incluyan vivienda permanente).
- f. Hoteles, moteles, servicios locales de culto, comerciales y profesionales, organismos internacionales, y cementerios.
- g. Los requisitos para el ejercicio de los usos estipulados en los incisos e y f ) son los siguientes:
  - g.1 El diseño debe respetar el entorno.
  - g.2 Localización: frente a calles públicas existentes que cuenten con todos los servicios.
  - g.3 Altura de edificación: 3 pisos.
  - g.4 Se podrán alturas mayores siempre y cuando cumplan con los siguientes retiros:
    - g.4.1 Para alturas inferiores o iguales a tres pisos, 20 metros de retiro.
    - g.4.2 Para alturas mayores tres pisos, adicionales a los veinte metros señalados se debe dejar 10 metros por cada piso adicional.
    - g.4.3 Área mínima: 2 Ha. con una cobertura: 15%, para clubes campestres, hoteles, moteles, cementerios, locales de culto, comerciales y profesionales, establecimientos de organismos internacionales.

- g.4.5 Densidad hotelera: 12 habitaciones por Ha.
- g.4.6 Planta de tratamiento.
- h. Los requisitos para el ejercicio de los usos estipulados en el inciso d ) son los siguientes: Área mínima 1 Ha con una cobertura de 25%, para servicios estatales (centros educativos, hospitales, etc), infraestructura de redes nacionales y municipales, tales como redes eléctricas, agua, oleoductos, telecomunicaciones, parques temáticos y recreativos estaciones biológicas o centros de investigación
- i. Industrias o actividades industriales de tipo b (riesgo moderado) y c (riesgo bajo), se permitirán de conformidad con lo estipulado en el Reglamento General para el otorgamiento de permisos sanitarios de funcionamiento del Ministerio de Salud.

i.1Requisitos:

- i.1.1 Certificado de uso del suelo extendido por la Municipalidad.
- i.1.2 El permiso de ubicación y calificación de la industria (grupo de riesgo y condiciones), será extendido por el Ministerio de Salud.
- i.1.3 Localización frente a calles públicas existentes ya sean primarias, secundaria o terciarias.
- i.1.4 Área mínima 2 ha
- i.1.5 Altura de edificación: 3 pisos.
- i.1.6 Cobertura: 15%
- i.1.7 Planta de tratamiento (autorizada por ICAA y el Ministerio de Salud)
- i.1.8 Autorización de SETENA

**ARTICULO 133. Usos condicionales:** Caleras, carboneras, minas, tajos de piedra caliza y mollejón (industria tipo A de alto riesgo), actividad pecuaria (industria tipo B riesgo moderado).

**ARTICULO 134.** En esta zona se permitirá el fraccionamiento de lotes frente a caminos públicos existentes con un área mínima de 200m<sup>2</sup>. Para efectos de construir en esta área se debe cumplir con los requisitos del siguiente cuadro:

**CUADRO 7**

<b>Requisitos Generales</b>	
Superficie mínima lote	200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo lote	10 m
Altura máxima en pisos	3 pisos
Retiro frontal	3 m
Retiro lateral	-
Retiro posterior	3 m
Retiro en calle nacional	Define el MOPT
Cobertura máxima de construcción	70%

En caso de lotes que superen los 200 m<sup>2</sup> no se podrá realizar construcciones que superen los 300 m<sup>2</sup> o el 70% de cobertura, fijando como parámetro la que resulte menor entre ambos límites.

**ARTICULO 135.** Se permitirá el fraccionamiento frente a servidumbres agrícolas, la cual debe tener un ancho de 7.00 metros, siempre y cuando las parcelas resultantes no tengan un área menor a 5000 m<sup>2</sup>. Para efectos de establecer la superficie mínima para la construcción de vivienda y área de cobertura máxima se aplicará lo establecido en el artículo 135 de este reglamento.

## **CAPÍTULO XI**

### **ZONA DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA Y RIBERAS (ZPCAR)**

**ARTÍCULO 136. Propósito:** Proteger, conservar y recuperar los ecosistemas acuáticos y terrestres que regulan el sistema hídrico o ciclo hidrológico del Cantón: ríos, quebradas, nacientes, mantos acuíferos, lagunas y humedales.

**ARTÍCULO 137.** Para regular cualquier tipo de infraestructura, preservar y mejorar las condiciones del recurso hidrológico (aguas superficiales y subterráneas) del Cantón, se definen como áreas de protección de las fuentes de agua las siguientes:

**a. En Zona Urbana: la que se localiza dentro del Área de desarrollo del GAM**

- a.1 Una franja de 10 metros, medida horizontalmente a ambos lados en la ribera de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano.
- a.2 Terrenos en pendientes: con un promedio de hasta el 10 %, 10 metros; con pendientes promedio del más del 10% y hasta el 20%, 30 metros; con pendientes promedio del más del 20% hasta el 30%, 40 metros; terrenos con pendientes mayores del 30%, 50 metros.
- a.3 Aquellas áreas de inundaciones recurrentes, no se autorizará ningún tipo de construcción a futuro.

**b. Zona Rural: La que se localiza en la Zona de Protección del GAM.**

- b.1 Una franja de 15 metros, medida horizontalmente a ambos lados en la ribera de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano.
- b.2 Terrenos en pendientes: con un promedio de hasta el 10 %, 15 metros; con pendientes promedio del más del 10% y hasta el 20%, 40 metros; con pendientes promedio del más del 20% hasta el 30%, 50 metros; terrenos con pendientes mayores del 30%, 60 metros.
- b.3 Aquellas áreas de inundaciones recurrentes, no se autorizará ningún tipo de construcción a futuro.

En ambos casos, se elevará a la Comisión Técnica Interinstitucional para definir la tipología de obras a construir.

**ARTÍCULO 138.** Regulaciones

Para estas zonas, se aplicará lo siguiente:

- a. En las áreas que borden nacientes permanentes, estas se definen en un radio de 100 metros medidos de modo horizontal. Corresponderá al MINAE, Dirección de Aguas determinar si la naciente es o no permanente. Y de conformidad con la Ley de Aguas si es un sitio de captación se debe dejar un radio no menor a 200 metros. Ley Forestal N° 7575.
- b. En las riberas de los lagos y embalses naturales se dejará una zona de 50 metros

- medida paralelamente. Corresponderá al Proceso de Ordenamiento Territorial, en coordinación con el MINAE la marcación y verificación en el sitio de este parámetro.
- c. En las nacientes permanentes los primeros 100 metros de radio se determinarán de conformidad con la Ley Forestal 7575 y la Ley de Vida Silvestre en lo conducente. Y los segundos 100 metros serán determinados por el Proceso de Control Ambiental, con base a un estudio técnico.
  - d. Si la naciente es intermitente, se prohíbe la destrucción de árboles y vegetación menor a menos de 60 metros de los manantiales, según lo establece el Artículo 149 de la Ley de Aguas.
  - e. Los límites de las zonas de recarga de los manantiales serán determinados por el Proceso de Catastro y Control Ambiental en coordinación con el MINAE. Artículo 68 de la Ley Forestal
  - f. Para la conservación del recurso hídrico del Cantón es importante la conservación y preservación tanto de las aguas superficiales como de las aguas subterráneas (mantos acuíferos), impidiendo la contaminación de estas fuentes.
  - g. En los humedales, la Municipalidad procederá de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica del Ambiente 7554 y Ley de Biodiversidad 7788
  - h. Para todos los efectos legales, a las construcciones y edificaciones que se levantaron sobre los cauces de los ríos o quebradas y en áreas de protección, el Proceso Ordenamiento Territorial denegará el permiso de renovación o de ampliación de su infraestructura y se establecerá el proceso administrativo de demolición de acuerdo con la normativa vigente.
  - i. Para el caso de construcción de obras en áreas cercanas a nacientes de agua, deberá contar con el dictamen del Departamento de Aguas del MINAE, y delimitar en el plano de catastro de la propiedad.
  - j. Para la construcción de senderos, estos deberán hacerse manualmente utilizando materiales que no contaminen y que sean permeables, previa autorización del Proceso de Ordenamiento Territorial.
  - k. Se reforestará el área con al menos un 70% de especies nativas o autóctonas de la zona asociadas a la fauna u ornamentación (floración).
  - l. Se permitirá su regeneración natural, con el fin de promover la fauna y flora silvestres dispersas por aves y/o enriquecidas con especies valiosas dispersas por el hombre.
  - m. Se reforestará el área con al menos un 70% de especies nativas o autóctonas, con el fin atraer y conservar la flora y fauna silvestre.
  - n. Los sistemas de tratamientos de aguas residuales no podrán ubicarse en las zonas de protección.
  - o. La vulnerabilidad de los acuíferos del Cantón están estipulados en los mapas respectivos.
  - p. En casos de emergencias locales y menores avaladas por la CNE, donde se vean afectadas las propiedades o infraestructura cercanas a los cauces de ríos o quebradas y que exista un riesgo de afectación, el propietario solicitará al Proceso de Ordenamiento Territorial, el criterio técnico para efectuar la obra de protección, con la finalidad de que las instituciones (MINAE –SETENA) remitan un dictamen expedito según la consulta o caso para su respectiva autorización.
  - q. En casos de emergencias locales y menores avaladas por la CNE, que por la frecuencia en que ocurren en período lluvioso en el Cantón, y su afectación en las comunidades aledañas a un cauce de un río o quebrada, en muchos caso demandan la

limpieza y remoción de obstáculos o sedimentos, por lo cual será la CNE la que autorice dichas acciones de acuerdo con la Ley 8488, Artículo 15.

**ARTÍCULO 139. Prohibiciones:**

- a. Queda terminantemente prohibido intervenir el cauce y márgenes de ríos (áreas de protección), salvo para la realización de aquellas obras de infraestructura necesarias para la seguridad y salubridad con sus respectivos estudios técnicos previo al permiso del Departamento de Aguas del MINAE su resolución de aprobación, como lo establece la Ley de Aguas 276
- b. Queda terminantemente prohibido contaminar los cuerpos de agua con desechos sólidos y líquidos por descarga directa y en otros sitios, según lo establece la Ley General de Salud y Ley de Vida Silvestre y demás leyes.
- c. No podrán realizarse movimientos de tierras con maquinaria en las márgenes de ríos, nacientes, humedales localizados en la Zona Especial de Protección del GAM. Para construir senderos deberán hacerse manualmente, utilizando materiales que no contaminen y que sean permeables, previa autorización del MINAE y el Proceso Ordenamiento Territorial.
- d. No se permite bajo ninguna circunstancia, invadir o construir en las Áreas de Protección de ríos, según la Ley Forestal 7575, artículo 33.

**ARTÍCULO 140. Usos Conformes:** Se permitirá la reforestación y arborización.

**ARTÍCULO 141. Usos No Conformes:** Ninguna obra de construcción permanente.

**ARTÍCULO 142. Usos Condicionales:** riego de cultivos, utilización del recurso hídrico en actividades agropecuarias.

**CAPÍTULO XII  
ZONAS DE CONTROL ESPECIAL (ZCE)**

**ARTÍCULO 143. Propósito:** Regular las áreas afectadas por procesos naturales que provocan riesgos y amenazas y las zonas con restricciones que pueden afectar la salud, la seguridad y la infraestructura existente.

**ARTÍCULO 144.** Esta zona se divide en dos categorías:

- 1- Áreas de Riesgo y Amenaza
- 2- Áreas de Restricciones.

1.1 En el Área de Riesgo y Amenazas se identifican las siguientes zonas:

- a. Zona de Control Especial 1: áreas de inundaciones
- b. Zona de Control Especial 2: áreas de rellenos
- c. Zona de Control Especial 3: áreas de deslizamientos
- d. Zona de Control Especial 4: áreas de fallas geológicas

2. 1 En las áreas con restricciones se identifica la siguiente zona:

- a. Zona de Control Especial 5: Son áreas especiales de no construcción, dedicadas a la conducción de redes de alcantarillado, electricidad, oleoductos, otros similares (telecomunicaciones, de aguas, colectores sanitarios) y sitios arqueológicos.

## CUADRO 8

Zona	Usos Permitidos	Requisitos
ZCE 1	Forestal, recreativo (parques lineales)	Siembra de especies nativas. Mobiliario acorde con la naturaleza
ZCE 2	Forestal y recreativo deportivo y parqueos.	Estudio geotécnicos y estabilidad de taludes, elaborados por un profesional calificado.
ZCE 3	Forestal, recreativo	Siembra de especies nativas. Mobiliario acorde con la naturaleza
ZCE 4	Forestal, recreativo y parqueos	
ZCE 5	Forestal, áreas verdes	

**ARTÍCULO 145.** Todas aquellas propiedades que se encuentren dentro de la zona de control especial en caso específico de fallas geológicas y se requiera permiso para remodelación, construcción o ampliación, debe aplicarse lo que se establece en el código sísmico y de cimentaciones en cuanto a estudios, diseño constructivo y tipo de material a utilizar.

### CAPÍTULO XIII ZONAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN FORESTAL (ZEPF)

**ARTÍCULO 146. Propósito:** Proteger, prevenir y mitigar el impacto directo e indirecto de las actividades humanas sobre las Zonas de Protección Forestal y sus límites: Loma San Antonio, Cerros de la Carpintera, Loma Salitral y su zona de amortiguamiento, los cuales se señalan en el plano de zonificación de usos del suelo.

**ARTÍCULO 147.** Todas estas zonas quedan sujetas a las regulaciones de los Artículos 5 y 6 del Reglamento del Plan GAM, Decreto Ejecutivo 25902-MIVAH-MP-MINAE.

- a. No se permitirá ejecutar en esta zona nuevas urbanizaciones.
- b. No se permitirán ejecutar fraccionamientos en parcelas resultantes menores a las 5 hectáreas, salvo que la propiedad sea sometida al régimen forestal, en cuyo caso el tamaño mínimo del lote será el que establezca el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).

Se permitirán las siguientes construcciones:

- a. Una vivienda por finca para uso del propietario o de los propietarios y otras construcciones necesarias para el uso o servicios de las fincas existentes.
- b. Relacionadas con la actividad agrícola local
- c. Para clubes campestres en terrenos no menores a 5 hectáreas y con la cobertura de edificación no mayor del 10%.

#### **ARTÍCULO 148. Zona de Amortiguamiento de la Loma Salitral**

- a. **Propósito:** Delimitar una franja de transición de una zona residencial a una zona de protección, con el fin de promover usos amigables con el medio ambiente.
- b. Sus límites se establecen específicamente en el plano de zonificación de usos del suelo.

- c. **Usos Conformes:** Forestal, corredor biológico, canchas recreativas y deportivas, viveros (únicamente venta), jardines botánicos, uso público institucional, ecoturismo.

### CUADRO 9

<b>Zona de Amortiguamiento (ZA)</b>	
Superficie mínima del lote	2000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo lote	75 m
Altura máxima en pisos	2
Cobertura máxima	15%
Retiro frontal	15 m
Retiro posterior	10 m
Retiro lateral	10 m

- d. No se permitirá bajo ningún argumento la corta de árboles nativos.  
 e. Todo proyecto público institucional debe contar con planta de tratamiento.  
 f. Toda área verde debe ser reforestada con especies nativas.  
 g. No se permite desarrollar en terrenos con más del 30% de pendiente.  
 h. Los lotes o fincas que no están en la zona de amortiguamiento de la Loma Salitral y San Antonio, y que no estén desarrolladas o afectadas por nuevos proyectos se les aplicará las normas y requisitos técnicos de los Índices de Fragilidad Ambiental.

**ARTÍCULO 149.** Para los usos de reforestación, viveros, jardines botánicos, mariposarios a desarrollarse dentro de la zona de amortiguamiento de la Loma Salitral deberán cumplir además con los siguientes requisitos:

- a. Presentar proyecto planificado y dirigido por un profesional calificado (ingenieros forestales, biólogos, o afines), según sea el proyecto ante el Proceso de Ordenamiento Territorial.  
 b. El proyecto deberá contener como mínimo: Objetivos, metas, programación y cronograma del desarrollo de las actividades, diseño, medidas de control (monitoreo), plan de reforestación.  
 c. Se deberá utilizar únicamente especies nativas según el área donde se desarrolle el proyecto.  
 d. El proyecto deberá garantizar el mejoramiento de la cobertura de las ZPEF y zona de amortiguamiento de la Loma Salitral.

## TÍTULO IV REGLAMENTO DE RÓTULOS PUBLICITARIOS CAPITULO UNICO

**ARTÍCULO 150. Propósito.** El propósito de este Reglamento es regular y controlar todos los aspectos de la publicidad exterior, control de la contaminación visual con el fin de lograr un equilibrio entre el paisaje urbano y los mensajes publicitarios.

**ARTÍCULO 151.** Para la colocación, sustitución o remodelación de rótulos, anuncios,

letreros, avisos o cualquier otro tipo de publicidad, se debe obtener el permiso o la licencia el Proceso de Ordenamiento Territorial. Además, se debe solicitar el permiso de construcción correspondiente para aquellos casos en que el rótulo requiera de una base soporte. En aquellos casos en que el solicitante no es el propietario del inmueble, este debe de presentar la autorización por escrito del dueño.

**ARTICULO 152.** El permiso o licencia para cualquier tipo de rótulos, excepto los temporales, tiene una vigencia de 2 años y cumplido este plazo debe tramitarse su renovación.

**ARTÍCULO 153.** En los casos de rótulos temporales: el permiso o licencia concedida será por un plazo mínimo de 2 meses y un plazo máximo de 6 meses.

**ARTÍCULO 154.** En lotes con frentes a vías locales, por cada metro lineal de la propiedad se permiten 0, 2 metros cuadrados de publicidad.

**ARTÍCULO 155.** En Zonas Residenciales y Mixtas, solo se permiten rótulos adosados o paralelos con un tamaño de 1.20cm de largo, por 60cm de ancho o bien, submúltiplos de estas dimensiones, a una altura máxima de 1.75 metros y 20 cm máximo de grosor. En caso de que hubiere segunda planta el rótulo no debe obstaculizar la visibilidad ni la iluminación de ninguna ventana de las construcciones colindantes. En caso que la propiedad enfrente una ruta nacional no aplica el Decreto Ejecutivo 29253-MOPT, publicado en La Gaceta N° 25 del 5 de febrero del 2001.

**ARTICULO 156.** Para efectos de publicidad en la modalidad de mobiliario urbano, este debe ubicarse 15 metros mínimos del vértice o esquina de la calle. El área de publicidad no sobrepasará la altura de 2.60 metros con una superficie de 2.20 metros cuadrados por cada uno de los espacios publicitarios. Esta disposición regirá para aquellos locales ubicados frente a calles de la Red Vial Nacional y Cantonal. Lo anterior de conformidad con el Decreto Ejecutivo 29253-MOPT, publicado en La Gaceta N° 25 del 5 de febrero del 2001.

**ARTÍCULO 157.** En los sitios de parabuses o escampaderos, solo se permitirán 2.20 metros cuadrados para publicidad. Esta disposición regirá para aquellos locales ubicados frente a calles de la Red Vial Nacional. Lo anterior de conformidad con el Decreto Ejecutivo N° 29253-MOPT, publicado en La Gaceta N° 25 del 5 de febrero del 2001.

**ARTÍCULO 158.** En Zonas Comerciales existentes y propuestas por el P.O.T., solo se permitirán rótulos adosados con un tamaño de un metro veinte centímetros (1.20m) de largo por sesenta centímetros de ancho, o bien, submúltiplos de estas dimensiones.

**ARTICULO 159.** En Zonas Comerciales e Industriales que enfrentan calles de la Red Vial Nacional, se permitirán rótulos de funcionamiento, de conformidad con el Decreto Ejecutivo N° 29253-MOPT, publicado en La Gaceta N° 25 del 5 de febrero del 2001.

**ARTICULO 160.** Quedan prohibidas las tapias con rótulos publicitarios de cualquier clase. Solo se permiten aquellas que se usan como cerramiento del proceso constructivo

de una obra, siempre y cuando cuenten con la autorización correspondiente de la Municipalidad; publicidad que se debe eliminar una vez finalizada la obra.

**ARTICULO 161.** Para la colocación de aquellos rótulos con información relativa a: seguridad vial, nomenclatura urbana, información turística, placas conmemorativas y de homenaje; siempre que estos sean oficiales y no contengan un mensaje publicitario particular, deberá solicitarse el visto bueno emitido por la municipalidad.

**ARTICULO 162.** Para la obtención de un permiso municipal para la instalación de un rótulo publicitario, el interesado debe presentar los siguientes requisitos.

- a. Formulario con toda la información que se requiere y debidamente firmado por el interesado
- b. Informe registral emitido por el Registro Público, o en su defecto, de Notario Público.
- c. Dos copias del diseño del rótulo en detalle.
- d. Una copia del plano catastrado de la propiedad sin reducir, legible y sin pegas, visado por la municipalidad.
- e. Aprobación del MOPT, para los casos de propiedad que enfrentan a calles de la red vial nacional.
- f. Autorización y copia de la cédula del propietario, en el caso de que el inmueble sea alquilado o arrendado.
- g. Resolución de la Comisión de Cultura de la Municipalidad en coordinación con el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes para efectos de los inmuebles declarados como patrimonio nacional o que sean considerados de interés patrimonial, arquitectónico e histórico.

**ARTÍCULO 163.** Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de rótulo en los siguientes lugares y sitios:

- a. En monumentos, plazas catalogadas como de interés y valor histórico patrimonial declarado así por el Ministerio de Cultura Juventud y Deportes.
- b. En cerros, rocas, árboles, zonas de protección de ríos, postes de alumbrado público.
- c. Lugares donde obstaculicen señales de tránsito o rótulos de nomenclatura.
- d. En fachadas a colindancia: tapias o paredes de los inmuebles proyectadas al predio colindante.
- e. Sobre la línea de la propiedad a una altura menor a 2.30 metros desde el nivel de acera, excepto los rótulos utilizados en vitrinas, los de información de salidas de emergencia y seguridad o los que informen del acceso para personas con discapacidad
- f. En todos los centros educativos, templos, teatros, gimnasios o instalaciones deportivas, incluyendo su predio y perímetro, únicamente se permitirá la publicidad atinente a la actividad que desarrolla.

**ARTICULO 164.** Se debe presentar un diseño integral de la fachada donde se incluya la propuesta del rótulo, cuando éste modifique ó incluya: columnas, relieves, ventanas, puertas y otros elementos ornamentales de la edificación, así como los techos de los inmuebles.

**ARTICULO 165.** Cuando el patentado decida eliminar o cambiar el rótulo, debe reportar esta decisión a la Municipalidad, y proceder con los trámites correspondientes.

**ARTÍCULO 166.** Se procederá a cancelar la licencia para rótulos publicitarios exteriores, retiro o demolición a costa del propietario en los siguientes casos:

- a. Modificaciones sin autorizar
- b. Mal estado
- c. Falta de cuidado y conservación.
- d. Peligrosidad

**ARTÍCULO 167.** Cuando se comprobare el incumplimiento de las disposiciones del reglamento de rótulos publicitarios se le notificará al infractor para que remueva las estructuras que hubiera levantado sin derecho a indemnización alguna, caso contrario la Municipalidad procederá a la remoción de las mismas y el costo se le trasladará al patentado.

**TÍTULO V**  
**REGLAMENTO DE VIALIDAD, TRANSPORTE**  
**Y ESPACIOS PUBLICOS**  
**CAPÍTULO I**  
**GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 168. Propósito.** Establecer un adecuado sistema vial que permita mejorar el funcionamiento del transporte en el Cantón de manera eficiente y disminuir las molestias a los peatones por medio del reacomodamiento de los flujos vehiculares. Asimismo se pretende lograr:

- a. Una relación directa entre el sistema vial y los diferentes usos del suelo, según el Reglamento de Zonificación de Uso del Suelo para mejorar la movilidad en cada una de esas zonas.
- b. Un sistema de desplazamiento integrado eficiente y acorde con los intereses de todos los usuarios: peatones, transporte público y transporte privado.
- c. Una jerarquización de las vías con base en parámetros tanto de ingeniería de tránsito como urbanísticos.

**ARTÍCULO 169.** La vialidad está constituida por el conjunto de componentes o espacios destinados a la circulación o desplazamiento de vehículos y peatones. Para efectos del P.O.T, en zona urbana, se distinguirán tres formas de vialidad: vehicular, peatonal y ciclista. Este sistema vial comprende el espacio local o cantonal y nacional.

**ARTÍCULO 170.** El transporte está constituido por el conjunto de componentes destinados al traslado y movilización de personas y mercancías de un sitio a otro. Para efectos de este Reglamento, en zona urbana, se clasificará en cantonal y nacional. Cada uno de ellos en función de su alcance colectivo o individual, de acuerdo a la utilización de los medios o unidades de transporte, de carga o de pasajeros.

**ARTÍCULO 171.** Algunas zonas serán afectadas a espacios públicos y al establecimiento de condiciones óptimas para los desplazamientos urbanos indispensables de toda la población, dependiendo de sus características y naturaleza.

**ARTÍCULO 172.** El derecho de vía de carreteras nacionales del Cantón, así como los

alineamientos propuestos para estas, las definirá el MOPT por competencia. Y la modificación de cualquier vía, se hará en coordinación entre la Municipalidad y el MOPT. El derecho de vía y alineamiento de las calles cantonales será competencia de la Municipalidad.

**ARTÍCULO 173.** Corresponde a la Municipalidad la administración de la Red Vial Cantonal, así como dictar las medidas necesarias para que el espacio público ofrezca seguridad y comodidad y armonía con el entorno. Debe dictar los alineamientos de las vías y conceder los permisos correspondientes para la ubicación de mobiliario urbano, casetas telefónicas, basureros, rótulos publicitarios, arborización, y ocupación o cierre de la vía pública para ferias y espectáculos públicos, en coordinación con el MOPT.

**ARTICULO 174.** Dependiendo de la futura ubicación de los accesos para proyectos residenciales, comerciales, de servicios (públicos y privados), industriales, institucionales, educativos, deportivos y recreativos que se requieran instalar en el cantón, la Municipalidad solicitará al interesado un Estudio de Impacto Vial (E.I.V.), el cual debe contener el análisis sin proyecto, con proyecto y todas las posibles soluciones propuestas. El análisis se debe realizar para dos escenarios básicos: el actual y a cinco años.

El E.I.V debe contener:

- a. Descripción de la situación actual.
- b. Volúmenes actuales de flujo de vehículos.
- d. Análisis de capacidad, niveles de servicio y cálculo de demoras promedio por acceso y movimiento, para la situación actual, en las horas pico de la mañana y tarde del día más crítico entre semana y en las horas pico generadas por el proyecto, ya sea entre semana o fin de semana.
- e. Análisis de atracción y generación de viajes para el proyecto.
- f. Redistribución de flujos vehiculares en el área de influencia y en los accesos al proyecto.
- g. Estimación de la demanda.
- h. Análisis funcional de las posibles soluciones.
- i. Visto bueno de la Dirección de Ingeniería de Tránsito del MOPT.

**ARTÍCULO 175.** De conformidad con la Ley General de Caminos Públicos y sus reformas, corresponde al MOPT la administración de la Red Vial Nacional:

- a. **Carreteras primarias nacional:** Red de rutas troncales (interconectan con las principales vías nacionales), para servir a los principales centros urbanos (cabeceras cantonales), a corredores, caracterizados por volúmenes de tránsito relativamente altos y con una alta proporción de viajes internacionales, interprovinciales o de larga distancia.
- b. **Carreteras secundarias nacional:** Rutas que conectan rutas 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.
- c. **Carreteras terciarias nacional:** 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.

**ARTÍCULO 176.** De conformidad con la Ley General de Caminos Públicos y sus reformas, corresponde a la Municipalidad la administración de la Red Vial Cantonal, la cual se define en el Mapa de Vialidad general y distrital. La clasificación correspondiente se describe de la siguiente manera:

**a. Calles primarias:** Aquellas que constituyen una red vial continua, sirven para canalizar las vías locales hacia sectores de la ciudad o bien, hacia carreteras de enlace entre el desarrollo propuesto y otros núcleos poblados o que se considere que puedan llegar a tener esa función. El derecho vial de esta es de 14.0 m en zona no industrial, 9.0 m de calzada, 1.50 m de acera y 1.0 m de área verde. En zona industrial el derecho vial es de 17.0 m, con 11.0 m de calzada, 2.0 m de acera, y 1.0 m de área verde.

**b. Calles secundarias:** Aquellas vías que sirven de enlace entre el sistema de cuadrícula vial de las cabeceras de distritos y las calles primarias o carretera nacional. El derecho vial será de 11.0 m: 7.0 m de calzada y el restante para aceras y áreas verdes

**c. Calles terciarias:** Aquellas que sirvan a cien o menos unidades de vivienda o lotes, caminos en herradura, calles de continuidad limitada o sin salida, veredas y sendas que dan acceso a muy pocos usuarios. El derecho vial es de 9.0 m: 6.0 m de calzada y el resto se distribuye entre aceras y áreas verdes.

**d. Otras vías:**

**d.1 Calles de acceso restringido:** Son las terciarias que por sus características de continuidad limitada tendrán un derecho de vía de 7 metros: una calzada de 5 metros y el resto podrá ser acera o zona verde. Su longitud máxima será de 120 metros.

**d.2 Calles especiales:** Son vías públicas locales existentes que tienen menos de 7.0 m de derecho de vía, no cuentan con todas las obras de infraestructura y le dan acceso a fincas debidamente inscritas en el Registro Público. Para este caso se deben de cumplir con los siguientes requisitos:

Para cualquier fraccionamiento y permiso de construcción el propietario debe realizar las obras de infraestructura que la Municipalidad le indique.

Estar al día con el pago de impuestos y servicios municipales

Ajustarse al alineamiento vial que le indique la Municipalidad

**d.3 Ciclovías:** vías para el tránsito exclusivo de bicicletas, con un derecho de vía de 6m.

**d.4 Paseo peatonal:** corresponde a ejes masivos de peatones, las cuales se definen en el plano de vialidad. Su función es descontaminar áreas de gran movilización de vehículos, donde se ubican estructuras de interés histórico, utilizar como áreas de recreación en días especiales o fines de semana para incentivar la recreación y culturales.

**d.5 Rutas de Travesía:** Declaradas por el MOPT, con un derecho de vía de 20 m.

**d.6 Caminos vecinales:** Caminos públicos que suministren acceso directo a fincas y a otras actividades económicas rurales. Unen caseríos y poblados con red vial nacional y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia.

**d.7 Servidumbres agrícolas:** Se permitirán de conformidad con lo que establece el Decreto Ejecutivo N° 25902 MIVAH MP, MINAE del 07 de abril de 1997, Alcance N° 15 de la Gaceta N° 66.

**ARTÍCULO 177.** Las alamedas son vías públicas diseñadas para el uso peatonal, sin embargo, la Municipalidad de Desamparados, mediante Acuerdo Municipal y previo dictamen técnico de la P.O.T., podrá autorizar el diseño y reconstrucción de alamedas, de peatonal a uso vehicular, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

- a. Deberán las alamedas tener un ancho igual o mayor a 6 m. El diseño de la calle deberá prever aceras a ambos lados, con un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (Ley N° 7600) y la parte central se destinará para el tránsito vehicular.
- b. Debe existir conexión a calles vehiculares en ambos extremos de la vía, o contar con la posibilidad de construir un dispositivo para el viraje, sea en forma de martillo o rotonda, esta ultima con un diámetro mínimo de 12 metros. En cualquier caso, la transformación de estas vías responderá a la necesidad de permitir el acceso del vehículo a las propiedades, por lo que no se permite el estacionamiento en la vía publica.
- c. Acto autenticado por un Notario Público, donde se exponga el consentimiento para la transformación de la alameda, de al menos el 75% de los propietarios con frente a la misma.
- d. Presentación de planos de lo existente mediante una planta y un corte, donde se aprecie diseño e infraestructura hidráulica y eléctrica.
- e. Presentación de los planos de la calle propuesta, planta y corte (firmados por un profesional responsable del proyecto).
- f. Presentación de planos catastrados y visados, de cada una de las propiedades con frente a la alameda.
- g. Informe registral de cada una de las propiedades.

El permiso para una transformación de este tipo estará exento del cobro, por tratarse de mejoras a la propiedad municipal y destinarse al uso público. Las normas de diseño de calle serán los establecidos en el Reglamento de Construcciones y el Reglamento Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones. Las solicitudes para estas transformaciones deberán remitirse al Concejo Municipal el cual solicitará el criterio técnico del Proceso de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 178.** Las terminales de abordaje de transporte público, se delimitan en el plano de vialidad. En caso de que no se ejecute el proyecto en un plazo de dos años a partir de la vigencia de este reglamento, se mantiene el uso indicado en el plano de zonificación de usos del suelo.

## **CAPITULO II**

### **ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS Y EN VÍA PÚBLICA**

**ARTÍCULO 179.** Los estacionamientos públicos son los utilizados por cualquier persona y requieren del permiso municipal para funcionar. Los privados son para uso exclusivo de clientes o personal de empresas o establecimientos comerciales y los estacionamientos en vía pública son los que la Municipalidad arrienda a particulares mediante boletas o parquímetros.

**ARTICULO 180.** El número de espacios para los estacionamientos depende de su actividad. Las normas de diseño y operación están definidas en el Reglamento de Estacionamientos del MOPT y en el reglamento de construcciones pero en todo caso, como requisito a cumplir por el interesado está el que la superficie del estacionamiento debe ser de materiales que resistan el continuo tráfico y permitan la permeabilidad de la lluvia.

**ARTÍCULO 181.** Los estacionamientos deben contar con una entrada y una salida respectivamente diferenciadas y rotuladas.

**ARTICULO 182.** En caso de un local existente se pretenda dividir en nuevos locales, aun en el supuesto de que sean menores a los 40m<sup>2</sup>, requerirán de un espacio de estacionamiento extra por cada nuevo local.

**ARTICULO 183.** En el caso de cambio de uso de una edificación existente, se deberá especificar en los planos constructivos el diseño del estacionamiento privado. Cuando lo anterior no sea posible por las condiciones particulares del lote, o que no se pueda proveer de la totalidad de estacionamientos dentro de la propiedad, el interesado debe prestar el servicio de estacionamiento en un lote que no se ubique a menos de 200 metros del local principal.

**ARTICULO 184.** En edificios existentes o a construir y que se destinen a locales de culto, para efectos de estacionamiento se debe prever un espacio por cada 40m<sup>2</sup> (de área construida).

**ARTÍCULO 185.** Para los casos de condominios o conjuntos residenciales verticales se permitirán estacionamientos subterráneos, con los requisitos y condiciones que establece el Reglamento de Construcciones en lo pertinente.

### **CAPÍTULO III OBRAS Y OCUPACIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO**

**ARTÍCULO 186.** El Proceso de Ordenamiento Territorial, puede otorgar permisos temporales revocables para el aprovechamiento de las vías públicas. Esta autorización conlleva el pago de una tasa previamente fijada, de acuerdo a la actividad que se desea realizar.

**ARTÍCULO 187.** Todo propietario de lote o lotes baldíos, está obligado a cercar su propiedad, con materiales en buen estado y que no represente ningún peligro para la integridad física de las personas, respetando el derecho de vía y la futura acera. En este caso, la tapia tendrá como mínimo dos metros de alto.

**ARTÍCULO 188.** Todo propietario debe construir o reconstruir las aceras que enfrentan su propiedad, conforme a lo que se establece en el Reglamento de Construcción. En la parte de las aceras que deba soportar el paso de vehículos se construirá de modo que resista las sobrecargas correspondientes. Los cortes para la entrada de vehículos a las fincas o lotes deben respetar el espacio de acera cordón de caño o cunetas, deben canalizar las aguas pluviales mediante canales abiertos con sistema de rejillas..

**ARTÍCULO 189.** Tratándose de cruces peatonales en las esquinas de las cuadras, deben construirse rampas de acuerdo con lo que establece la Ley N° 7600 de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad en Costa Rica y su respectivo Reglamento, así mismo en lo que se refiere a gradas en espacios públicos. Además, en los cruces con semáforo, este debe tener una duración de luz verde suficiente para que las personas con discapacidad o mayores, puedan cruzar la vía con seguridad.

**ARTÍCULO 190.** En las vías públicas que la Municipalidad considere conveniente, deben construirse isletas a la mitad de la calle.

**ARTICULO 191. Prohibición de uso de las vías públicas urbanas:**

- a. Usar las vías públicas para aumentar el área utilizable de predio o de una construcción, tanto en forma aérea, como subterránea;
- b. Usar las vías públicas para establecer puestos con fines comerciales de cualquier clase;
- c. Colocar postes, cobertizos, o quioscos de publicidad;
- d. Instalar aparatos y recipientes para desechos sólidos que entorpezcan el tránsito.

**ARTÍCULO 192.** Para la ubicación y autorización de mobiliario urbano: bancas, basureros, casetas telefónicas, pasamanos o casetas de paradas de buses, o en programas de arborización de los espacios públicos, la Municipalidad someterá a estudio la propuesta para emitir la correspondiente autorización.

**ARTÍCULO 193.** En el área de antejardín, sea en la parte frontal o lateral de la propiedad, únicamente se permitirá la construcción de muros a una altura máxima de 1 metro sobre el nivel Superada esta medida, solo se autorizarán verjas de hierro o malla, de manera que se permita una visibilidad de por lo menos el 80% de su superficie.

**ARTÍCULO 194.** Para la ejecución de obras, sean públicas o privadas, que incluyan el rompimiento de la vía pública se requiere del correspondiente permiso. Deberá indicarse además las condiciones en que se concede dicho permiso. Finalizadas las obras, la reparación de la vía pública estará a cargo de la persona física o jurídica responsable de las obras.

**ARTÍCULO 195.** Para el caso de instalaciones provisionales, depósito de materiales, escombros o cualquier otro elemento en la vía pública como producto de la ejecución de una obra se debe solicitar el permiso correspondiente. Caso contrario, se procederá a suspender la obras, previa notificación al propietario, y a eliminar los materiales, escombros o cualquier otro elemento por cuenta del propietario.

**ARTÍCULO 196.** En toda edificación existente o proyectada deberán instalarse las canoas y bajantes pluviales desde techos, balcones, salientes y cualquier otro elemento similar. En ningún caso se permitirá la caída libre de las aguas pluviales sobre la vía pública.

**ARTICULO 197.** Toda concesión de espacio público conlleva el pago por su ocupación. Este pago se realizará trimestralmente por adelantado y en caso de incumplimiento se rescindiré el permiso de ocupación.

**ARTÍCULO 198.** En las vías, parques y plazas, la Municipalidad puede otorgar permisos temporales y revocables, vía acuerdo del Concejo Municipal, con el objeto de aprovecharlas para determinados fines, incluyendo privados y de lucro: cafeterías, floristerías, casetas, servicios bancarios, servicios sanitarios y mobiliario urbano. Este tipo de concesiones deben respaldarse en programas integrales de renovación y embellecimiento de la ciudad.

**ARTÍCULO 199.** En cuanto a la limpieza y cierre de predios, construcción de aceras, obras de conservación y mantenimiento de los inmuebles, instalación de bajantes y

canoas, obstáculos de paso en las aceras, y sistema de reciclaje de desechos sólidos en el Cantón, la Municipalidad aplicará lo pertinente según los artículos 75, 76, 76bis, 76ter del Código Municipal.

## **DISPOSICIONES FINALES**

**D1.** Esta normativa deroga expresamente todas aquellas disposiciones y normas que se le opongan o contradigan. Se derogan específicamente el Reglamento de Fraccionamiento, urbanizaciones, construcciones y condominios; el Reglamento para el Estudio Físico Ambiental de la Municipalidad.

**D2.** Y en lo no regulado por el presente Reglamento, se aplicará en forma supletoria las normas de carácter general.

**D3.** El Plan de Ordenamiento Territorial Parcial se ajustará, de acuerdo con el proceso de reestructuración organizacional, al organigrama que apruebe el Concejo Municipal.

**D 4.** Entra en vigencia a partir de su publicación y su aplicación no es retroactiva.

## **TRANSITORIOS**

**TRANSITORIO I.** Para el nombramiento de las personas de la comunidad que conformarán las Comisiones que se crean en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, el Concejo Municipal en conjunto con los Concejos de Distritos y el Proceso de Ordenamiento Territorial tienen un plazo tres meses a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

**TRANSITORIO II.** Para la ejecución adecuada del P.O.T., la Administración y Concejo Municipal en conjunto con el Proceso de Ordenamiento Territorial, deben definir y dotar los recursos necesarios con el objetivo de cumplir con la política local en congruencia con las políticas nacionales de ordenamiento territorial y planificación urbana.

**TRANSITORIO III.** Para la correspondiente formulación de programas específicos de Rescate y Renovación Urbana para los sectores definidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, la Municipalidad tiene un plazo de doce meses a partir de su entrada en vigencia.

**TRANSITORIO IV.** Los certificados de uso del suelo para proyectos de urbanización, conjunto habitacional y condominios, otorgados con anterioridad a la entrada en vigencia del presente reglamento, tendrán una vigencia de 8 meses, tiempo dentro del cual los interesados al menos deberán haber obtenido la aprobación municipal para el respectivo anteproyecto. A efecto de que los proyectos a desarrollar conserven las condiciones otorgadas en esos certificados de uso del suelo. Caso contrario los mismos caducarán y los proyectos deben adecuarse a las disposiciones normativas del presente Reglamento. Los certificados de uso del suelo para actividades que no sean las anteriormente citadas, otorgados con anterioridad a la ejecución del POT, tendrán una vigencia de 6 meses, plazo dentro de los cuales los interesados deben haber obtenido las respectivas licencias municipales para el ejercicio de las mismas, caso contrario esos certificados caducarán y se aplicará lo contenido en el presente Reglamento.

**TRANSITORIO V.** Los rótulos existentes deberán ponerse a derecho y ajustarse a lo señalado en este Reglamento en un plazo de un año, a partir de la vigencia del P.O.T.

**TRANSITORIO VI:** El Proceso de Ordenamiento Territorial tendrá un plazo de seis meses a partir de la publicación de este Reglamento, para determinar la factibilidad de ampliar o modificar los usos y requisitos en la Zona Especial de Protección Forestal (Loma Salitral y San Antonio) de acuerdo con los estudios requeridos y en coordinación con las instituciones competentes, entre estas MINAE e INVU.

**TRANSITORIO VII:** El Proceso de Ordenamiento Territorial, conjuntamente con el INVU realizará en un plazo no mayor de 10 meses estudio vial, para determinar los derechos de vías de los caminos vecinales y calles especiales.

**TRANSITORIO VIII:** La Administración Municipal, deberá incluir en el presupuesto siguiente a la entrada en vigencia del P.O.T., la contratación para realizar la Evaluación Ambiental Estratégica, como complemento del Estudio de los Índices de Fragilidad Ambiental para obtener el visto bueno de SETENA.

**TRANSITORIO IX:** El Proceso de Ordenamiento Territorial en conjunto con el Proceso de Recursos Humanos, deberá elaborar en un plazo no mayor a 6 meses el manual de procedimientos para cada proceso, como complemento para la ejecución del P.O.T.

**TRANSITORIO X:** Para la elaboración del Reglamento Municipal de Construcción de Aceras, la Municipalidad tendrá un plazo de 6 meses a partir de la publicación del presente Reglamento, el cual entrara en vigencia una vez publicado en el diario Oficial la Gaceta.

**TRANSITORIO XI:** La Municipalidad esta en proceso de elaboración del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos-PGIRS-. Una vez elaborado y aceptado por el Concejo Municipal, se procederá a reglamentar este plan en un plazo no mayor de cinco meses y regirá para todo el Cantón a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

#### **GLOSARIO DE SIGLAS**

- **ACAM:** Asociación Costarricense de Autores y Músicos
- **CFIA:** Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.
- **CNE:** Comisión Nacional de Emergencias
- **CNFL:** Compañía Nacional de Fuerza y Luz
- **CONAVI:** Consejo Nacional de Vialidad.
- **EBAIS:** Establecimiento Básico de Asistencia Integral de Salud
- **ICAA:** Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado.
- **ICE:** Instituto Costarricense de de Electricidad
- **INTA:** Instituto Nacional de Transferencia Agropecuaria
- **INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- **MCJD:** Ministerio de Cultura, Juventud y Deporte
- **MAG:** Ministerio de Agricultura y

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>MINAE:</b> Ministerio de Ganadería Ambiente y Energía.</li> <li>▪ <b>MIVAH:</b> Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos</li> <li>▪ <b>MOPT:</b> Ministerio de Obras</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>MS:</b> Ministerio de Salud</li> <li>▪ <b>P.O.T.:</b> Plan de Ordenamiento Territorial</li> <li>▪ <b>SETENA:</b> Secretaría Técnica Nacional del Ambiente</li> </ul> |
|---|--|

## ANEXOS

**SOLCITUDES DE CERTIFICADO DE USO DEL SUELO**  
**SOLICITUD DE VISADO MUNICIPAL**  
**SOLICITUD DE PERMISO DE CONSTRUCCION**  
**SOLICITUD DE PERMISO MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES**