

VOLUMEN IV
IV Informe
Parcial,
Componente
Normativo
TOMO II

Adecuación de la Propuesta de Plan Regulador del Cantón de San Pablo de Heredia.

Coordinación:

Coord. Técnica David Rosales

Coord. Legal Mario Arce

Revisión y

Retroalimentación: Miguel Cortés

VAMOS PABLEÑOS



laboratorio de diseño



Adecuación de la Propuesta de Plan Regulador del Cantón de San Pablo de Heredia

mideplan
Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica

Proyecto financiado
mediante préstamo
PTR-02/15-G otorgado por
el fondo de preinversión
del MIDEPLAN a la
Municipalidad del Cantón
de San Pablo de Heredia.

VAMOS
PABLEÑOS



laboratorio de diseño



Equipo Consultor: Adecuación de la Propuesta de Plan Regulador del Cantón de San Pablo de Heredia

Coordinación:

- Coord. Técnica Msc. David Rosales
- Coord. Legal Msc. Mario

ArceComponente Ambiental:

- Dr. Allan Astorga

GättgensComponente

Económico Social:

- Lic. Jorge Raúl García

FernándezComponente Vial:

- Ingeniera Natalia

MarínComponente

infraestructuras:

- MBA Ing. Carlos Enrique CalvoComponente Económico/ Inmobiliario

- Msc. María Cristina Rojas

- Dra. Montserrat Solano

López. Análisis Funcionamiento Administrativo:

- MBA Lic Olman Rojas

Rojas Componente Diseño y Comunicación:

VAMOS
PABLEÑOS



laboratorio de diseño



POT

Plan Regulador San Pablo de Heredia

Adecuación de la Propuesta de
Plan Regulador del Cantón de
San Pablo de Heredia.

Coordinación:
Coord. Legal Mario Arce
Coord. Técnica David Rosales
Revisión y Retroalimentación:
Miguel Cortés

VAMOS
PABLEÑOS



laboratorio de diseño





laboratorio de diseño



Índice

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) DE SAN PABLO	1
Índice	2
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) DE SAN PABLO	5
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES	5
SECCIÓN PRIMERA. INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DEL POT	5
SECCIÓN SEGUNDA. COMISIÓN ESPECIAL DE TERRITORIO Y CIUDAD (CETEC) 24	
SECCIÓN TERCERA. DEPARTAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	32
SECCIÓN CUARTA. INCUMPLIMIENTOS Y SANCIONES	35
CAPÍTULO SEGUNDO. MAPA OFICIAL	38
SECCIÓN PRIMERA. INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DEL MAPA OFICIAL	38
SECCIÓN SEGUNDA. ADQUISICIÓN, GESTIÓN Y ENAJENACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL	39
SECCIÓN TERCERA. ACTUALIZACIÓN Y CONSULTA DEL MAPA OFICIAL	51
CAPÍTULO TERCERO. FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES Y OTRAS OPERACIONES DE TRANSFORMACIÓN DE SUELO	52
SECCIÓN PRIMERA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	52
Subsección primera: Disposiciones Generales	52
Subsección Segunda: Categorías y Subcategorías de Suelo	53
SECCIÓN SEGUNDA. TRANSFORMACIÓN DEL SUELO	59
Subsección Primera: Requisitos para transformar el suelo	59
Subsección Segunda: Fraccionamientos	66
Subsección Tercera: Urbanizaciones	69
Subsección Cuarta. Operaciones Urbanas Complejas	72
Subsección Quinta: Casos especiales	74
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	80
SECCIÓN CUARTA. DISEÑO PREDIAL Y HABILITACIÓN URBANA.	83
SECCIÓN QUINTA. CESIÓN DE ÁREA PÚBLICA	86
Subsección Primera: Incorporación de la cesión al dominio público municipal.	86



laboratorio de diseño



Subsección Segunda: Habilitación de parques, juegos infantiles y facilidades comunales.	93
CAPÍTULO CUARTO. ZONIFICACIÓN	104
SECCIÓN PRIMERA. DELIMITACIÓN DEL USO MIXTO EN EL TERRITORIO LOCAL	104
SECCIÓN SEGUNDA. IMPLEMENTACIÓN DEL RÉGIMEN DINÁMICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO EN EL TERRITORIO LOCAL	110
Subsección Primera: Características y contenido de los parámetros urbanísticos	110
Subsección Segunda. Definición de usos no residenciales por límites de molestia potencial o riesgo.	116
Subsección Tercera. Implementación de prácticas incentivables.	119
Subsección Cuarta: Ampliación de valores máximos permitidos	126
SECCIÓN TERCERA. PARÁMETROS APLICABLES A LA ZONIFICACIÓN DEL POT 128	
Subsección Primera . Zona Mixta Ejes Viales (MEV).	128
Subsección Segunda: Zona Residencial Predominante (MRP)	134
Subsección Tercera: Zona Mixta Centro de Empleo (MCE)	137
Subsección Cuarta: Zona Mixta Centralidad San Pablo (MCSP).	140
Subsección Quinta: Zona Mixta Centralidad Las Cruces (MCLC).	142
Subsección Sexta. Zona Mixta Residencial SubUrbana (MRS).	144
Subsección Séptima. Zona de Protección Ambiental (PAMB)	147
Subsección Octava. Zonas de Protección Forestal de Ríos, Quebradas y Nacientes.	149
Subsección Novena. Zona Agroecológica (AECO).	151
Subsección décima: Zonificación concurrente en un mismo predio.	153
SECCIÓN CUARTA. CERTIFICADOS DE USO DE SUELO	157
SECCIÓN QUINTA. ÁREAS DE CONTROL ESPECIAL	162
CAPÍTULO QUINTO. CONSTRUCCIONES	164
SECCIÓN PRIMERA. ARTICULACIÓN DEL POT CON LA NORMATIVA INVU	164
SECCIÓN SEGUNDA: RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN A LAS CONDICIONES GENERALES DE LA NORMATIVA INVU	164
SECCIÓN TERCERA: RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN A LAS DISPOSICIONES SOBRE EDIFICACIONES DE LA NORMATIVA INVU	170
SECCIÓN CUARTA. DISPOSICIONES SOBRE ÁREAS MÍNIMAS DE DRENAJE	



laboratorio de diseño



DE AGUAS RESIDUALES.	172
SECCIÓN QUINTA. COMUNICACIÓN VISUAL EXTERIOR	175
SECCIÓN SEXTA. DEMOLICIONES	177
Subsección Primera: Fiscalización Municipal de las construcciones	177
Subsección Segunda: Procedimiento de Clausura y Demolición	180
SECCIÓN SÉPTIMA. EDIFICACIONES EN ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA Y ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL	186
CAPÍTULO SEXTO. RENOVACIÓN URBANA	189
SECCIÓN PRIMERA. ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA	189
SECCIÓN SEGUNDA. PROGRAMAS DE RENOVACIÓN URBANA	190
Subsección Primera: Clasificación de los Programas de Renovación Urbana	190
SECCIÓN TERCERA. COMUNICACIÓN Y FISCALIZACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE RENOVACIÓN URBANA	194
CAPÍTULO SÉPTIMO. MOVILIDAD Y CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	195
SECCIÓN PRIMERA. LINEAMIENTOS DE MOVILIDAD APLICABLES AL TERRITORIO LOCAL.	195
SECCIÓN SEGUNDA. CLASIFICACIÓN Y CONFIGURACIÓN DE VÍAS	196
SECCIÓN TERCERA. ESTACIONAMIENTO EN VÍA PÚBLICAS.	207
SECCIÓN CUARTA. CONFIGURACIÓN Y DISEÑO GEOMÉTRICO DEL PÚBLICO	211
SECCIÓN QUINTA. ALINEAMIENTOS Y AFECTACIÓN DE LA PROPIEDAD POR LA PROYECCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.	219
DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS	221
ANEXOS	225



laboratorio de diseño



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) DE SAN PABLO

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA. INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DEL POT

Artículo 1. Naturaleza. El Plan de Ordenamiento Territorial (en adelante POT o el Plan) de San Pablo se define como un instrumento jurídico de planificación local para la gestión del suelo en el municipio de San Pablo, amparado en cuanto a su contenido y formulación en la Ley de Planificación Urbana, y de forma supletoria en cuanto a sus fines y orientación, en la Ley Orgánica del Ambiente y su normativa de desarrollo. El POT se fundamenta en los estudios técnicos realizados en cada una de las fases del proceso de formulación del estudio territorial (recopilación de datos, diagnóstico, pronóstico y propuesta), así como en la información obtenida a partir del proceso de consulta y participación ciudadana realizada en el cantón durante el proceso de formulación del Plan. Dichos insumos fueron igualmente estudiados y revisados por parte de la Comisión de Planificación Local y la Comisión de Supervisión Técnica de la municipalidad, con lo cual se ha podido incorporar los aportes respectivos a la propuesta incluida en el presente instrumento.

Artículo 2. Definiciones. Para la interpretación y aplicación del POT, se deberá aplicar las siguientes definiciones:

- a) **Acceso Excepcional Para uso Residencial:** Conocido anteriormente como servidumbre de paso. De conformidad con el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, se define como aquel acceso que por excepción habilita el fraccionamiento de un predio para uso residencial, el cual tiene restricciones en cuanto a su longitud, ancho y el número de lotes al que sirve. El POT define los sitios donde el mismo será permitido.
- b) **Acera:** De conformidad con el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU del INVU se entiende como Franja de terreno del derecho de vía que se extiende desde la línea de propiedad hasta la línea externa del cordón y caño o franja verde en caso de existir, y que se reserva para el tránsito de peatones. Como mínimo, la misma debe cumplir con las características establecidas en el Reglamento a la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Decreto Ejecutivo N°26831-MP, sus reformas y normativa que le sustituya.
- c) **Alamedas:** Vías de tránsito peatonal exclusivamente.
- d) **Alcantarillado Sanitario:** Sistema de tuberías que recolecta y transporta las aguas residuales para su posterior tratamiento.
- e) **Alineamiento:** De conformidad con el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU del INVU se entiende como la distancia o límite físico mínimo para el emplazamiento de una edificación respecto a vías públicas, vías fluviales, arroyos, manantiales, lagos, lagunas, esteros, nacientes, zona marítimo terrestre, vías férreas, líneas eléctricas de alta tensión, zonas especiales; es emitido por la entidad competente.

- f) **Amanzanamiento:** Es el proceso por medio del cual se crean calles que delimitan las manzanas en un área determinada, como parte del proceso de urbanización o de renovación urbana.
- g) **Antejardín:** De conformidad con el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU del INVU se entiende como la distancia entre la línea de propiedad y la línea de construcción, que debe reservarse como área verde. Implica la emisión de un alineamiento otorgado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes o la Municipalidad, según corresponda, que establece una restricción para construir, sin que por ello la porción del predio pierda su condición de propiedad privada.
- h) **Anteproyecto:** Planteamiento preliminar de una propuesta de diseño que contribuye a clarificar la aplicación del POT para el interesado y la municipalidad, de previo a que el primero proceda con la elaboración y presentación de planos constructivos del proyecto. En él se describen las características generales de la obra a realizar y su factibilidad, por lo que no autoriza al desarrollador para ejecutar obras o proceder a la venta de lotes. El anteproyecto será base del convenio entre la municipalidad y el interesado para la aplicación de prácticas incentivables de conformidad con el artículo 130 del POT, aunque esto no implica que el mismo no pueda estar sujeto a modificaciones o ajustes.
- i) **Aprovechamiento Urbanístico:** Parámetros de desarrollo inmobiliario, tales como la edificabilidad, altura, ocupación y colindancias permitidos, que indican el potencial constructivo y de uso de un determinado inmueble.
- j) **Arborización:** Proceso de plantar árboles en determinados sectores del espacio público, para promover beneficios ambientales, urbanos, paisajísticos y sociales.
- k) **Área Cedida o Entregada al Uso Público:** Porción de terreno entregada a la municipalidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, en contraprestación a la autorización y aval otorgado para realizar una operación de transformación de suelo en un determinado predio.
- l) **Área de Reserva Futura:** Conjunto de predios no urbanizados, los cuales son preservados temporalmente de la actividad urbanística mediante disposiciones especiales incluidas en el régimen de zonificación respectivo, en virtud de que existe suelo disponible suficiente para atender las necesidades actuales y futuras a corto y mediano plazo.
- m) **Área Urbana:** De conformidad con el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU del INVU se entiende como el ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población. Incluye el cuadrante urbano o cualquier otro sistema de ciudad desarrollado radial o poligonalmente. Puede estar ubicado dentro o fuera del Gran Área Metropolitana.
- n) **Áreas de Renovación Urbana:** Áreas urbanas en decadencia, en estado defectuoso o en proceso de deterioro, que pueden ser sometidas a un programa o proyecto de renovación urbana, con la finalidad de rehabilitar o remodelar dichas áreas disfuncionales.
- o) **Cargas Urbanísticas:** Obras requeridas para garantizar la habilitación urbana de un predio y la integración de este con el tejido urbano existente, por medio de la dotación de servicios básicos como estructura de caminos, carpeta de rodamiento, aceras, cordón y caño, acueducto de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario y telecomunicaciones. De igual forma y como parte de dicha habilitación, se

considera carga urbana la cesión de suelo para parques y juegos infantiles, facilidades comunales y calles públicas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.

- p) **Categorización/Clasificación del Suelo:** Mecanismo incluido en el POT, por medio del cual se clasifica e ilustra de forma cartográfica, los distintos tipos de categorías de suelo existentes en San Pablo, a partir de su viabilidad para ser urbanizados, o la existencia de cobertura urbana en dichos suelos.
- q) **Ciudad Compacta:** Área urbana caracterizada por poseer altos niveles de densidad y compacidad; por poseer un desarrollo urbano continuo y heterogéneos, por estar orientada al ser humano y a los medios de movilidad no motorizados, en lugar de al vehículo automotor, por poseer sistemas de transporte público colectivo eficientes.
- r) **Condominio:** De conformidad con lo indicado en el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio corresponde al inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.
- s) **Construcción:** Estructura con base permanente, fijada al suelo, que incluye obras de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación, y que pueda ser objeto de permanencia temporal o permanente por una persona o grupo de personas.
- t) **Continuidad Vial:** Espacio físico existente entre dos o más vías públicas, incluidas en el mapa oficial, que en caso de ser habilitadas, permiten la unión de dichas vías, previamente discontinuas.
- u) **Contribuciones Especiales:** Obras o mejoras urbanas, no asociadas al impacto directo del proyecto, que conformidad con lo establecido en el artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana, la municipalidad podrá solicitar, cuando así se justifique mediante estudios técnico – financieros.
- v) **Demolición:** Acto de destruir las bases, paredes, techos y cimientos de una construcción.
- w) **Derecho de Vía:** De conformidad con el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, es aquella área o superficie de terreno, propiedad del Estado, destinada al uso de una vía, que incluye la calzada, zonas verdes y aceras, con zonas adyacentes utilizadas para todas las instalaciones y obras complementarias. Esta área está delimitada a ambos lados por los linderos de las propiedades colindantes en su línea de propiedad.
- x) **Derechos de Edificabilidad:** Aprovechamiento urbanístico otorgado a una determinada propiedad, referido a la cantidad de metros cuadrados edificables que son permitidos en dicho predio.
- y) **Diseño de Sitio de la Urbanización:** En concordancia con el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, corresponde a la Información básica sobre un proyecto de urbanización o conjunto residencial incluida en una lámina, que contiene la distribución de lotes, indicación de accesos, áreas públicas, curvas de nivel a cada metro, nombre y tipo de proyecto, ubicación, colindantes, frente y fondos de lotes, línea de construcción, rampas, afectaciones al predio, ampliación vial, detalles de aceras, pavimentos, curva típica, secciones transversales de las calles, acotar las áreas de protección definidas en la Ley Forestal, Ley N°7575, sus reformas o normativa que la

sustituya; también contiene los lotes numerados, calles con número o nombre y otros elementos. Incluye además la tabla de áreas según el tipo de proyecto, y tabla con los requisitos del POT.

- z) **Equipamiento Público:** Aquellos inmuebles públicos en los que se brindan servicios de carácter público a la colectividad. Incluye escuelas, colegios, universidades, mercados, bibliotecas, instalaciones deportivas, equipamientos culturales, centros cívicos, centros de salud, entre otros.
- aa) **Espacio Público:** Aquel espacio o inmueble de propiedad, dominio y uso público, dotado de la infraestructura necesaria para satisfacer las necesidades colectivas de la población (ocio, recreación, intercambio y expresión social, cultural e histórica, cohesión social, salud, educación, entre otras). Se caracteriza por ser visible, de carácter colectivo, actuar como centralidad y ser accesible a toda la población.
- bb) **Factores de Molestia o Riesgo Potencial:** Son aquellas externalidades que derivadas de la actividad humana, pueden generar molestias o incluso un eventual riesgo a la integridad física de las personas (malos olores, ruidos, presencia de sustancias inflamables, etc).
- cc) **Fraccionamiento con Fines Urbanísticos:** De conformidad con el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, es todo aquel fraccionamiento realizado frente a calle pública existente que debe ceder área pública de conformidad con el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana y que debe asumir la construcción de infraestructura y la dotación de servicios básicos para las parcelas resultantes. El POT define los sitios y las condiciones en que el mismo será permitido.
- dd) **Fraccionamiento Simple:** De conformidad con el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, es todo aquel fraccionamiento realizado frente a calle pública existente. El POT define los sitios y las condiciones en que el mismo será permitido.
- ee) **Fragilidad Ambiental:** Capacidad de soporte ambiental que un determinado territorio tiene para albergar las actividades humanas, el cual se determina a partir de un análisis multi -factorial (análisis de la composición del suelo, la capacidad de recarga hídrica, los factores de riesgo natural, etc.), conforme al procedimiento dispuesto en el Decreto 32967-MINAE.
- ff) **Diseño Transversal:** Dibujo arquitectónico de la sección transversal de una vía pública, acceso excepcional o cualquier otro acceso.
- gg) **Gestión del Suelo:** Conjunto de intervenciones e instrumentos que promueve la municipalidad de acuerdo con las políticas, iniciativas de la sociedad local y lineamientos de programas de desarrollo, que buscan asegurar la preservación del interés público frente al privado.
- hh) **Incentivos Urbanísticos:** conjunto de incentivos que aumentan y mejoran los parámetros urbanísticos base, permitiendo un mayor aprovechamiento urbanístico.
- ii) **Instrumentos de Planificación Territorial:** Conjunto de documentos, insumos gráficos y cartográficos, por medio de los cuales se elaboran las políticas de aprovechamiento y uso del suelo en el territorio.
- jj) **Intermodalidad:** característica de un sistema de transportes en virtud de la cual se utilizan de forma integrada al menos dos modos de transporte diferentes para completar una cadena de transporte puerta a puerta, permite, mediante un planteamiento global, una utilización más racional de la capacidad de transporte disponible.

- kk) **Licencia de Urbanización:** se refiere al permiso de construcción, entendiendo que es una autorización que se otorga de previo al inicio de las obras, como garantía de cumplimiento con todos los requerimientos técnicos y legales, se perfecciona con el pago del canon correspondiente establecido por la Municipalidad, siendo éste un requisito obligatorio para que surta sus efectos.
- ll) **Medidas de Mitigación:** obras y acciones que debe realizar el desarrollador no solo dentro de los límites de su predio, sino también en el área de influencia directa del proyecto. Afectaciones al tránsito peatonal, vehicular y del transporte público, afectación a redes de servicios básicos, y afectaciones al ambiente, se considerarán como impactos urbanos susceptibles de ser atendidos mediante medidas de mitigación por parte del desarrollador.
- mm) **Mobiliario Urbano:** Conjunto de elementos que ocupan un espacio público, con o sin publicidad, entre los cuales se incluyen: basureros, letreros, arborización, bancas, focos, faroles, hidrantes de agua, tensores, paradas de buses, casetas o Escampaderos, quioscos, teléfonos públicos, cabinas para taxis y todo tipo de señalamiento y nomenclatura urbana, ya sea de carácter público o privado.
- nn) **Movilidad:** Se refiere a las formas de desplazamiento que utiliza la ciudadanía en un territorio. Incluye las rutas y tiempos de desplazamiento, las necesidades de toda la población y los diversos modos de desplazamiento utilizados (ej. peatonal, en medios no motorizados –bicicletas y otros-, vehicular, en transporte masivo, teleférico, aéreo, naval, entre otros).
- oo) **Obra Mayor:** Estructura con pilares o base permanente, fijada al suelo, que incluye obras de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación, pero que no puede ser objeto de permanencia temporal o permanente por una persona o grupo de personas, tales como obras de infraestructura.
- pp) **Obra Menor:** toda obra menor a 30 metros cuadrados de área, que no incluya modificaciones al sistema estructural, eléctrico o mecánico del inmueble, y cuyo costo no exceda el equivalente a diez salarios base, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N.º 7337, de 5 de mayo de 1993.
- qq) **Ordenamiento Territorial:** Disciplina científica, política pública y actuación administrativa realizada por una entidad estatal o local, cuya finalidad en cualquiera de sus ámbitos de injerencia, es establecer un marco de referencia espacial necesario para organizar, de forma equilibrada y teniendo en consideración las limitantes y potencialidades existentes en el territorio en particular, las distintas actividades humanas, ya sean de naturaleza residencial, productiva o de protección de los recursos naturales.
- rr) **Permeabilidad Visual:** Lineamientos de diseño constructivo que permiten y facilitan la observación del espacio público desde los espacios internos de una construcción, y viceversa.
- ss) **Plan Regulador:** instrumento de planificación local que define un conjunto de planos, mapas, reglamentos, o cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para la distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas. Para efectos de interpretar el presente reglamento y en

- concordancia con lo dispuesto en el artículo primero, el plan regulador se podrá denominar también plan de ordenamiento territorial (POT).
- tt) **Plan de Ordenamiento Territorial (POT):** es el instrumento técnico, normativo y administrativo para la gestión de territorio, mediante el cual se planifica y regula el uso, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural, que orienta y optimiza las modalidades de ocupación. Puede entenderse como un instrumento de pacto social entre la población, el Estado y su territorio.
- uu) **Plan Urbanístico Detallado:** es un instrumento que promueve un ejercicio de diseño urbano integral, para áreas determinadas del suelo urbano o de expansión que presenta una configuración predial compleja, donde figuran varios predios y varios propietarios. Este instrumento permite detallar la asignación de los parámetros urbanísticos establecidos en el POT, definir el trazado de vías públicas y la ubicación de equipamientos e infraestructura que, de manera concertada, los actores se comprometen a seguir, como parte de los acuerdos alcanzados con la Municipalidad a efectos de obtener incentivos. Todo lo anterior, en estricto apego de las disposiciones establecidas en el POT.
- vv) **Prácticas Incentivables:** Conjunto de buenas prácticas asociadas a la habilitación y conservación del tejido urbano, configuración del espacio público, gestión ambiental y sanitaria, movilidad, etc., las cuales dan acceso al régimen de incentivos urbanísticos contemplados en el POT.
- ww) **Predio:** De conformidad con el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU se conoce como la porción formada por una o varias parcelas contiguas, interdependientes entre sí, y que ubicado en una sola provincia, pertenece a uno o varios propietarios o poseedores.
- xx) **Programa de Mejoramiento Barrial:** Es una estrategia de intervención, a escala barrial, que busca mejorar las condiciones de habitabilidad de la población y revitalizar tanto los espacios públicos, como la red social de los barrios.
- yy) **Programa de Renovación Urbana:** Conjunto de acciones y proyectos, ejecutados de manera secuencial, simultánea o ambas, que pretenden la intervención específica del área de renovación urbana definida en el POT para mejorar las condiciones urbanas de la zona delimitada. Los proyectos de Renovación Urbana pueden ser promovidos por iniciativa pública, privada o mixta pero siempre deberán ser aprobados por la Municipalidad de conformidad con el artículo 52 de la Ley de Planificación Urbana.
- zz) **Promotor(a) Urbanístico(a) o Desarrollador(a):** Toda persona, física o jurídica, encargada de un proyecto constructivo o de una operación de transformación del suelo, cuya finalidad sea la habilitación de dicho predio para el uso de dos o más viviendas.
- aaa) **Régimen Dinámico de Zonificación:** Metodología de clasificación y zonificación de usos y actividades urbanas, que no incluye parámetros urbanísticos representados por valores fijos o estáticos, propio de la zonificación tradicional, sino que define parámetros dinámicos y cambiantes, los cuales varían en función de la implementación de las prácticas incentivables y el régimen de incentivos, incluido en la zonificación.
- bbb) **Tanque Séptico Mejorado:** Es la combinación de la tecnología de un tanque séptico convencional con un filtro anaeróbico de flujo ascendente. Se basa en una técnica compuesta por dos o más unidades colocadas en serie para el tratamiento de las aguas residuales, antes de la disposición final de las aguas tratadas, ya sea por infiltración en el

suelo o vertido en un cauce de flujo permanente.

- ccc) **Tejido Urbano:** Estructura urbano-espacial integrada por sistemas conexos y complementarios entre sí, como lo son: configuración predial, vialidad, uso de suelo e infraestructura. Los anteriores sistemas, delimitan un núcleo urbano determinado de escala variable.
- ddd) **Territorio:** El territorio es el espacio físico (subsuelo, suelo y espacio aéreo) delimitado por las personas en términos políticos y administrativos, por lo que se reconoce por sus límites cantonales, provinciales o nacionales. Lleva implícito las nociones de apropiación, ejercicio del dominio y control de una porción de la superficie terrestre, pero también contiene las ideas de pertenencia y de proyectos que una sociedad desarrolla en un espacio dado.
- eee) **Transformación del Suelo:** Modificación del estado natural del suelo en el que se encuentra un predio, o de un predio parcialmente urbanizado, por medio de una operación de transformación, y su conversión a otro tipo de categoría de suelo, o bien a otra actividad.
- fff) **Urbanización:** De conformidad con el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios. Las calles de las urbanizaciones son calles públicas.
- ggg) **Uso Mixto:** Todo desarrollo urbano o suburbano, barrio, manzana, e incluso un solo inmueble, en el cual exista mezcla o combinación de usos residenciales, comerciales, culturales, institucionales o industriales, y donde las funciones estén física y funcionalmente integradas.
- hhh) **Valor Paisajístico:** Se refiere a la valoración que hace de un paisaje la población (valoración social) y los expertos, con base en su calidad, la cual está determinada por los siguientes parámetros: conservación, gestión, orden, dinamismo, diversidad y singularidad con relación a los paisajes del país y/o la región, continuidad, potenciación de referentes y valores tangibles e intangibles (históricos, ecológicos, estéticos, sociales, productivos, simbólicos, identitarios, entre otros), nivel de contaminación, posibilidad de disfrute sin poner en riesgo su patrimonio, atinencia social y cultural, entre otros.
- iii) **Visado:** Acción de reconocer o examinar un instrumento, documento o certificación para otorgar su visto bueno.

Artículo 3. Objeto. Por medio del POT se articula el Modelo de Ordenamiento Territorial (MOT) a escala local para el cantón de San Pablo, el cual es implementado a partir de la definición de un régimen de clasificación de suelo para el cantón, previamente concertado con la comunidad, a partir de los resultados obtenidos del proceso de planificación participativa impulsado por el gobierno local, el cual incluyó la elaboración de un diagnóstico y pronóstico territorial, como etapas previas a la concertación del MOT.

Artículo 4. Importancia del Instrumento. Por medio de la definición, adopción e implementación de un Modelo de Ocupación Territorial para San Pablo, establecido a partir de la configuración actual del territorio y de las potencialidades y limitantes ambientales presentes en el mismo, el POT persigue como fin último, ofrecer los conceptos y

herramientas necesarias para que San Pablo pueda transformar su dinámica actual de “ciudad-dormitorio” en continua expansión, a un MOT orientado a promover el desarrollo sostenible regional y local.

El Modelo de Ocupación impulsado por el POT, presenta como sus principales objetivos, la consolidación de oferta de uso mixto en los nuevos núcleos urbanos de desarrollo definidos a partir del proceso de planificación previamente realizado y su integración a través de corredores de servicios y uso mixto; la definición de corredores ambientales y redes de espacios públicos debidamente articuladas para promover los elementos de valor paisajístico, ambiental y patrimonial; la densificación y reestructuración de los espacios previamente urbanizados para generar una mayor accesibilidad a vivienda y servicios públicos y sociales; la implementación de una adecuada gestión de riesgo para la prevención de desastres naturales (enfocada a la relocalización de viviendas en situación de riesgo y a prevenir la ocupación de dichos espacios); y la consolidación de un sistema de transporte que promueva el transporte multimodal, cuyo principal elemento será el TRP (Tren Rápido de Pasajeros), con la finalidad de garantizar una mayor accesibilidad universal al territorio urbano.

El MOT; permitirá consolidar y conectar las distintas áreas de expansión del municipio con otros municipios de la GAM de forma más eficiente y resiliente, a partir de la localización estratégica de las actividades de comercio y servicios especializados en torno a la línea Férrea, con la finalidad de impulsar procesos de urbanización que detonen el desarrollo económico y social orientado al transporte.

Artículo 5. Ámbito de Aplicación. El POT de San Pablo se aplicará en todo el territorio comprendido entre los límites municipales del cantón de San Pablo, de conformidad con los límites político-administrativos establecidos en la Ley 2789 del 18 de julio de 1961, la Ley 7894 del 8 de julio de 1999, y el Decreto N° 34914-MG del 3 de diciembre del 2008. Su aplicación deberá respetar, cuando corresponda y sin perjuicio de lo anteriormente indicado, las disposiciones legales establecidas en otros instrumentos de alcance general.

Cualquier modificación normativa de los límites municipales que configuran el territorio del cantón de San Pablo, generará por otro lado, la obligación de parte de la municipalidad de actualizar el Plan, para ajustar el instrumento a los nuevos parámetros territoriales. Las anteriores precisiones se deberán tomar en consideración, particularmente en lo que respecta a las diferendos existentes o futuros sobre límites aplicables, con los cantones vecinos.

Artículo 6. Principios y Conceptos Vinculantes en la Aplicación del POT. En la aplicación e interpretación de la normativa desarrollada en el presente instrumento reglamentario, se deberá aplicar sin excepción alguna, los principios y conceptos desarrollados en instrumentos nacionales e internacionales referidos a buenas prácticas de desarrollo sostenible, en particular, los Objetivos de Desarrollo Sostenible, la Nueva Agenda Urbana, el Acuerdo de París, la Carta Mundial del Derecho a la Ciudad, el Plan GAM 2013, el Plan Nacional de Ordenamiento Territorial y la Política Nacional de

Ordenamiento Territorial. Asimismo, se deberán considerar de forma específica, las siguientes premisas conceptuales y metodológicas, en la gestión del territorio local:

a) Sostenibilidad Territorial. De conformidad con lo establecido en convenciones, instrumentos programáticos y declaraciones internacionales suscritas por el Estado costarricense, así como en la legislación nacional, se deberá procurar el desarrollo más equilibrado, a través de la definición de parámetros de gestión del suelo conformes con la fragilidad ambiental vigente para el territorio, e impulsando políticas y procesos productivos dirigidos a asegurar un desarrollo social y económico equitativo para sus habitantes.

b) Función Social de la Propiedad. Se reconoce conforme a la jurisprudencia reiterada de la Sala Constitucional y en particular el voto 4205-96 de dicho Tribunal, la función social de la propiedad, principio que reconoce la posibilidad de establecer limitaciones al derecho de propiedad con fundamento en la legislación vigente, mediante disposiciones que de ninguna manera vacían dicho derecho sino que lo condicionan y definen, para articularlo con el interés público asociado a la gestión armónica de los intereses de la colectividad.

c) Derecho a la Ciudad. Se reconoce el derecho a la ciudad de los habitantes de San Pablo, lo cual implica que toda persona tiene derecho al disfrute pleno de la ciudad, el cual se fundamenta en los principios de inclusión social, participación, igualdad, sustentabilidad y respeto a la diversidad cultural. El derecho a la ciudad es un derecho colectivo y difuso, que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, la distribución equitativa de los bienes públicos y la gestión democrática y participativa del territorio.

d) Participación Ciudadana. Todos los habitantes del territorio tienen derecho de manifestar sus opiniones e ideas, así como de participar activamente en la elaboración de políticas e instrumentos definitorios del modelo de desarrollo territorial, a nivel local, regional y nacional.

e) Compatibilidad Entre la Planificación Territorial, Regional y Local. Se establece la obligación de respetar e implementar en sus políticas territoriales locales, las políticas y directrices de carácter nacional y regional, y de igual forma, de no desconocer, mediante el mantenimiento o la promulgación de normativa local, las disposiciones, prohibiciones, y directrices territoriales contenidas en los instrumentos regionales. Lo anterior, siempre que dichas políticas y directrices no contravengan, por motivos técnicos o jurídicos debidamente fundamentados, los intereses territoriales del cantón.

f) Mutabilidad del Territorio. de conformidad con el cual se reconoce la naturaleza dinámica del territorio, y se asume por parte de todos los órganos municipales con competencias sobre el mismo, la necesidad de revisar y actualizar cuando corresponda, la normativa y los planteamientos que se implementen en las distintas unidades geográficas.

g) Acatamiento Obligatorio de la Legislación Territorial. Se reconoce el carácter vinculante de todo el contenido reglamentario incluido en el presente instrumento de planificación local, siendo que cualquier violación incumplimiento de las disposiciones aludidas constituirá una falta objeto de una sanción de carácter administrativo o judicial, según corresponda.

Artículo 7. Lineamientos de Ordenamiento Territorial Aplicables en el Cantón. Se adoptan los siguientes lineamientos de ordenamiento territorial de carácter general, los cuales deberán orientar la aplicación e interpretación del POT. De conformidad con lo anterior, el Plan deberá procurar:

- a) Orientar el desarrollo de la ciudad a partir del espacio público como esencia de la ciudad y componente central de su sistema estructurante.
- b) Estimular los desarrollos urbanísticos abiertos y la integración de sus cesiones al sistema general de espacio público.
- c) Incentivar los usos del suelo mixtos y garantizar la compatibilidad entre actividades y usos del suelo en inmuebles cercanos, como medio para propiciar la convivencia armónica y la vitalidad del entorno urbano.
- d) Promover el acceso equitativo al suelo con servicios públicos adecuados, estimulando el aprovechamiento adecuado del suelo urbanizable.
- e) Propiciar la eficiencia de la movilidad urbana del municipio, promoviendo una ocupación del suelo acorde con la capacidad del sistema vial y del sistema de transporte.
- f) Valorar, proteger y preservar el patrimonio histórico-arquitectónico y ambiental de la ciudad.
- g) Promover y fortalecer el desarrollo de programas de renovación urbana, y de igual forma, promover la densificación en sectores de localización estratégica y con buena dotación de infraestructura y transporte.
- h) Promover nuevas actividades económicas relacionadas o compatibles con la función ambiental, tales como la reforestación y el ecoturismo, en los suelos no urbanizables de protección ambiental.
- i) Controlar los procesos de impermeabilización del suelo con el objeto de preservar la recarga hídrica de los mantos freáticos.
- j) Priorizar el mejoramiento de la infraestructura para la movilidad peatonal y articularla convenientemente a un sistema de transporte público y privado intermodal.
- k) Generar, promover o apoyar procesos de participación en la formulación de planes urbanísticos detallados asociados al Plan de Ordenamiento Territorial.
- l) Propiciar el desarrollo integral y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio en un marco de solidaridad social, responsabilidad ambiental y competitividad económica.
- m) Establecer de forma transversal en la aplicación de la normativa incluida en el POT, un sistema de cargas y beneficios entre la municipalidad y los particulares, por medio del cual se exigirá siempre una contraprestación al propietario del suelo por los beneficios que obtiene en términos de mayores aprovechamientos urbanísticos, con el fin de lograr mejores condiciones de vida de los habitantes de la ciudad.
- n) Evitar por medio del instrumento de planificación local, el uso irracional del suelo del suelo, por medio de disposiciones normativas que permitan la protección del mismo ante procesos prematuros de urbanización.
- o) Promover, mediante la implementación de sistemas de actuación por cooperación, la articulación y la acción de los sectores públicos, social y privado, para la realización de proyectos y obras específicas, que generen beneficios directos al entorno

urbano.

Además de los lineamientos generales indicados, se deberá igualmente, y conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Desarrollo Sostenible elaborado para el cantón de San Pablo, implementar los siguientes lineamientos ambientales de alcance regional, incluidos en el componente ambiental del Plan GAM 2013:

a) Las áreas urbanas, preferiblemente las de mayor densidad poblacional, deben establecerse en las zonas de menor fragilidad ambiental del territorio, dado que presentan la mayor capacidad de carga para asimilar la presión que ejercen sobre el ambiente y los recursos naturales.

b) El desarrollo urbano vertical deberá ser considerado como alternativa, particularmente en las zonas donde se presentan acuíferos en el subsuelo y el terreno en cuestión juegue un papel como área de recarga de los mismos. Se debe promover la sustitución de la cobertura horizontal urbana por un modelo de desarrollo vertical, que permite conservar más áreas verdes y de recarga acuífera.

c) El desarrollo urbano controlado o condicionado, podrá promoverse en las áreas de mayor fragilidad ambiental, siempre que se adapten a las condiciones de limitantes ambientales identificadas y que faciliten la consecución de un equilibrio ecológico de los territorios sujetos a este tipo de desarrollo humano.

d) Las áreas de muy alta fragilidad ambiental, particularmente aquellas localizadas en terrenos de alta pendiente y con coberturas boscosas, deben ser dedicadas a la protección, con especial prioridad, cuando se trate de áreas de recarga acuífera. El desarrollo urbano en estas zonas debe ser bien regulado y limitarse a una muy baja a baja densidad.

e) Debe limitarse el desarrollo de obras de ocupación humana en zonas calificadas como de muy alta fragilidad a las amenazas naturales, a fin de evitar que se den situaciones de muy alto riesgo o peligro y eventuales daños con la ocurrencia de fenómenos naturales.

f) Con el objeto de reducir sustancialmente los daños que anualmente se producen por inundaciones durante las épocas de lluvias más intensas, hacia las personas, seres vivientes, infraestructura y actividades humanas en general, se deberá evitar y corregir el desarrollo de obras dentro de los valles de inundación de los ríos.

g) Todas las zonas en situación de deslizamiento o de susceptibilidad a estos fenómenos deben ser identificadas a fin de que sean monitoreados y en la medida de lo posible sujetos a procesos de recuperación y prevención de procesos de erosión, a fin de prevenir daños ambientales a los ecosistemas. Las condiciones de geoaptitud deben ser tomadas en cuenta para la planeación y ejecución de obras, a fin de que no se desarrollen taludes de relleno o en su defecto taludes de corte que incrementan el peligro de fenómenos de erosión y de deslizamientos.

h) El saneamiento ambiental debe considerarse desde varios puntos de vista, siendo prioritario entre ellos el manejo de las aguas residuales de los diferentes tipos de actividades humanas. El uso de tanques sépticos debe ser restringido a territorios que sí dispongan de condiciones de geoaptitud adecuadas.

i) En las áreas urbanas localizadas sobre zonas de recarga acuífera deben aplicarse medidas que favorezcan y mantengan la tasa natural de infiltración de aguas al subsuelo, y a su vez, se prevenga la sobrecarga de aguas pluviales a los cauces naturales.

j) Las áreas ambientalmente más críticas y degradadas identificadas deben ser

objeto de un plan de recuperación ambiental a corto, mediano y largo plazo, para promover la restauración de suelos y la regeneración natural de los ecosistemas.

k) Las zonas cubiertas con bosques naturales en terrenos de propiedad privada deben ser promovidas para su conservación, pero dentro de un contexto que permite el aprovechamiento de sus bienes y el usufructo racional de dichas tierras.

l) El paisaje debe ser protegido y su impacto por el desarrollo de actividades humanas debe ser regulado, de forma tal que el balance final sea positivo y el Valle Central siga siendo un lugar de alto atractivo paisajístico.

m) El fortalecimiento institucional y la coordinación interinstitucional de las entidades públicas y privadas vinculadas con el desarrollo del territorio, debe partir en primera instancia de proceso de sensibilización y concientización por medio de la divulgación del POT y del involucramiento de todos los actores sociales en su desarrollo y ejecución.

Artículo 8. Administración del POT. La administración del POT estará a cargo del Departamento de Ordenamiento Territorial (DOT) de la municipalidad, o en su defecto de cualquier otro órgano municipal con competencias similares, de conformidad con la eventual estructura organizacional que pueda ser adoptada por el gobierno local, en el ejercicio de su autonomía organizativa, con posterioridad a la aprobación del POT.

Dicho órgano será el encargado de organizar, fiscalizar y supervisar la aplicación del Plan por parte de los diferentes departamentos municipales. Como parte de sus funciones asociadas a la implementación del Plan, la Unidad deberá elaborar un informe anual y un informe quinquenal, el cual deberá presentar a la Administración la información recopilada con relación a la implementación efectiva del instrumento, para que ésta a su vez lo traslade al Concejo.

Artículo 9. Interpretación y Seguimiento del POT por Parte de la Comunidad de San Pablo. De conformidad con las disposiciones de los artículos 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana, se establece la Comisión del Plan Regulador, la cual será denominada Comisión Especial de Territorio y Ciudad (CETEC), órgano encargado de interpretar y velar por el cumplimiento del POT. La CETEC, conforme a su naturaleza de Comisión Especial adscrita al Concejo Municipal, velará por el cumplimiento del POT, una vez que el instrumento entre en vigor.

Artículo 10. Modificación y Actualización del POT. A partir de la fecha de entrada en vigor del POT, se establece un plazo ordinario de conformidad con el cual cada 5 años y de forma cíclica, el Departamento de Ordenamiento Territorial, realizará un informe quinquenal que trasladará a la Administración, para que éste a su vez lo traslade al Concejo con sus respectivas observaciones, con el objetivo de que en seno del órgano colegiado, se pueda analizar las eventuales modificaciones que se deben implementar al instrumento,

como consecuencia de la evaluación realizada y de las necesidades territoriales y socioeconómicas que se puedan presentar, considerando la dinámica cambiante del territorio.

En un plazo máximo de dos meses a partir de la fecha en que el Concejo haya recibido el informe, el mismo deberá haber sido conocido y dictaminado por la CETEC, y conforme a las observaciones recibidas por dicha Comisión, el presidente del Concejo deberá convocar en ese mismo plazo a una sesión extraordinaria, para que dicho órgano tome los acuerdos municipales respectivos, para contratar o realizar los estudios requeridos para la modificación del POT. En el proceso de modificación y actualización del POT se deberán respetar las disposiciones establecidas en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

SECCIÓN SEGUNDA. COMISIÓN ESPECIAL DE TERRITORIO Y CIUDAD (CETEC)

Artículo 11. Estructura. La CETEC estará conformada por miembros del gobierno local y de la sociedad civil, quienes desempeñarán sus funciones de forma ad-honorem, y podrá contar con un máximo de siete miembros propietarios y siete miembros suplentes, quienes siempre tendrán voz pero únicamente tendrán voto en las sesiones de la Comisión, ante la ausencia del propietario al cual sustituyen. La comisión, con independencia del número de miembros que sean asignados, deberá respetar una conformación impar, en cuanto al número respectivo de miembros propietarios y de miembros suplentes.

De la totalidad de los miembros que conforman la Comisión, se deberá incluir al menos a un representante propietario y un representante suplente por cada distrito, los cuales deberán contar necesariamente con un perfil profesional adecuado, o experiencia y conocimiento comprobado en las temáticas de Ordenamiento Territorial, Planificación Urbana, Vivienda y Gestión Municipal, en términos generales.

El resto de la Comisión estará conformada por al menos un miembro del Concejo Municipal con su respectivo suplente, y al menos dos miembros de la administración, de los cuales uno deberá ser necesariamente el funcionario encargado del Departamento de Ordenamiento Territorial, y su suplente, quien será designado por la administración. Para el cumplimiento de sus funciones, la municipalidad deberá proveer el apoyo logístico necesario, conforme a las necesidades y requerimientos de la Comisión.

Artículo 12. Elección de sus Miembros y Conformación de la Comisión. Para la elección de los miembros de la comunidad que integrarán la CETEC, se deberá en un primer momento realizar asambleas distritales, una en cada distrito, convocadas al efecto por los Consejos de Distrito, a solicitud del Concejo Municipal, previo requerimiento de la Administración. Dicha convocatoria se deberá realizar en un plazo de un mes posterior a la publicación y entrada en vigencia del Plan, en lo que respecta a su primera conformación,

o bien, en el mismo plazo de un mes, posterior al inicio de labores de los nuevos representantes locales electos, según corresponda conforme al inicio de cada nuevo período del gobierno municipal.

Una vez iniciada la asamblea, conforme al orden del día que cada Concejo de Distrito establezca, se dará oportunidad a los participantes para que propongan candidatos o candidatas que cumplan con los perfiles profesionales indicados en el artículo anterior, a ocupar el puesto de representante comunal ante la CETEC. El candidato que reciba más votos en la asamblea será el miembro propietario, y quién le siga en número de votos será su suplente.

Para la realización de las asambleas distritales de elección de los miembros de la CETEC, la Administración podrá facilitar una guía con insumos metodológicos, con la finalidad de asegurar un proceso objetivo y acorde a las funciones que deberá desempeñar el Órgano colegiado.

El Concejo municipal deberá ser informado de los representantes comunales electos ante la CETEC, por parte de los Concejos de Distrito respectivos, en un plazo de 8 días hábiles posterior a su designación, y en la sesión posterior a dicha comunicación, el Concejo deberá acordar y nombrar a sus representantes, propietarios y suplentes, ante la Comisión.

En el mismo acto en que designe a sus representantes, el Concejo deberá convocar de igual forma a los miembros representantes de la comunidad, así como a quien ocupe el cargo de jefe del Departamento de Ordenamiento Territorial de la municipalidad, para la juramentación respectiva de todos los miembros de la CETEC, con la finalidad de dar inicio a la gestión de dicha comisión como órgano de este Concejo.

En lo que respecta al nombramiento del miembro suplente de la administración, éste será designado por la alcaldía, una vez recibida la recomendación por parte del Departamento de Ordenamiento Territorial, debiendo comunicar su decisión al Concejo en un plazo de 8 días hábiles previo al acto de juramentación de los miembros de la Comisión, a efectos de que pueda ser debidamente convocado y juramentado en dicha oportunidad.

El Departamento deberá acreditar ante la alcaldía, la idoneidad técnica de la persona escogida como su suplente, pudiendo siempre la Administración designar a otro funcionario, mediante criterio técnico y motivado que justifique dicha decisión y el rechazo a la recomendación realizada por la DOT.

Artículo 13. Plazo del Nombramiento y Naturaleza de la Función. Los miembros de la CETEC permanecerán en sus cargos por todo el periodo de gobierno para el cual fueron nombrados, y para el caso de los miembros de la sociedad civil, podrán ser reelegidos de forma consecutiva hasta por dos períodos de gobierno seguidos, y con alternancia de periodos, sin límite de reelección establecido, para las conformaciones sucesivas de la Comisión. Los representantes de la municipalidad podrán asimismo, continuar como

miembros, siempre que se mantengan en sus cargos y sean expresamente designados por el nuevo gobierno local electo.

Artículo 14. Órganos de la CETEC. Los miembros de la CETEC, una vez electos y juramentados, nombrarán en su primera sesión, un directorio conformado por un Presidente y Secretario de la Comisión. Las labores de Secretaría podrán ser desempeñadas de igual forma, por la Secretaría del Concejo, la asistente de Secretaría o quien la municipalidad designe a tal efecto, en caso de que así lo solicite la Comisión y exista la disponibilidad de personal para realizar dichas funciones.

Artículo 15. Funciones de la Presidencia. Le corresponde al Presidente de la Comisión:

- a) Elaborar el orden del día.
- b) Abrir, cerrar o suspender la sesión.
- c) Convocar a sesiones extraordinarias cuando así lo solicite un mínimo de dos miembros de la Comisión.
- d) Someter a votación los asuntos tratados y anunciar el resultado de cada votación.
- e) Representar a la comisión en todos aquellos eventos locales, nacionales e internacionales.
- f) Firmar con el secretario las actas

Artículo 16. Funciones de la Secretaría. Le corresponde al Secretario, o a quien realice dichas funciones al servicio de la Comisión:

- a) Levantar y confeccionar el acta de cada sesión en donde se hará constar los acuerdos tomados.
- b) Firmar junto con el presidente las actas.
- c) Llevar las actas en un libro foliado y sellado por la Municipalidad.
- d) Formar un expediente por cada asunto o proyecto presentado.
- e) Transcribir o notificar los acuerdos de la Comisión o cualquier otra función que la Comisión le encargue.
- f) Leer la correspondencia recibida.
- g) Redactar y firmar la correspondencia a enviar.

Artículo 17. Funciones. Le corresponde a la CETEC las siguientes funciones:

- a) Servir de enlace entre la empresa, consorcio, equipo profesional, ente o institución que elabore las modificaciones o actualizaciones futuras al POT (en aquellos casos en que la municipalidad contrate los servicios y no realice las modificaciones o actualizaciones por cuenta propia), y la Municipalidad, SETENA, el INVU y demás

instituciones, según corresponda.

- b)** Velar porque se cumpla la Ley de Planificación Urbana en relación con las disposiciones de los planes reguladores.
- c)** Denunciar ante el Concejo Municipal, cuando se determine o presuma que existen incumplimientos de la legislación actual en la elaboración de los planes de ordenamiento territorial en el Cantón.
- d)** Participar activamente en los talleres y reuniones que se convoquen por el ente que esté elaborando o actualizando el POT para conocer la visión de la sociedad civil sobre las nuevas propuestas del Cantón.
- e)** Vigilar y fiscalizar que los profesionales que eventualmente se contraten para elaborar las modificaciones al POT, en caso de que así lo decida la municipalidad, lleven a cabo una amplia divulgación en todos los distritos para que los ciudadanos y las diferentes organizaciones participen en los talleres que sean convocados.
- f)** Fiscalizar que las diversas observaciones e inquietudes de los ciudadanos y sus organizaciones sean conocidas y analizadas por parte del equipo profesional que eventualmente se contrate para modificar o actualizar el POT.
- g)** Fiscalizar que la visión del Cantón sea equilibrada con respecto a todos los intereses de los y las ciudadanas que participaron en los talleres.
- h)** Informar periódicamente al Concejo Municipal sobre el avance en la elaboración de las modificaciones o actualizaciones del POT, cuando así proceda.
- i)** Atender y tramitar lo correspondiente a las interrogantes que presenten los ciudadanos, relacionadas con el POT, con posterioridad a la audiencia pública, conforme a lo indicado en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.
- j)** Atender, emitir criterio y tramitar las denuncias en contra de particulares o de funcionarios públicos, por incumplimientos en perjuicio de las disposiciones del POT, de conformidad con lo indicado en el artículo 23 del presente reglamento.

- k)** Velar porque todas las mociones que se presenten antes, durante y después de la audiencia pública se analicen y respondan. Para este cometido, se recogerán, analizarán y sistematizarán las respuestas, conforme a las disposiciones metodológicas que serán definidas en un instrumento normativo local, aprobado a tal efecto.
- l)** Vigilar que la administración municipal incluya en el presupuesto municipal los recursos necesarios para la implementación y el mantenimiento del POT.
- m)** Coordinar con otras comisiones de ordenamiento territorial de los cantones limítrofes en temas atinentes a sus funciones (escorrentías, urbanizaciones, problemas limítrofes, conectividad vial, ambiente, salud, etc.).
- n)** Fiscalizar y dar seguimiento a la realización de los proyectos de renovación urbana que se promuevan en el cantón, de conformidad con las disposiciones del capítulo sexto del POT.
- o)** Asesorar al Concejo municipal, mediante la emisión del criterio respectivo sobre la interpretación adecuada del POT, para la aprobación de anteproyectos, licencias de construcción y urbanización en proyectos urbanísticos (urbanizaciones y fraccionamientos con fines urbanísticos) condominios y proyectos de construcción mayores a 1000 m² de área constructiva. En este caso será necesario que la CETEC indique de forma expresa en

el criterio indicado, que el proyecto o solicitud presentada se ajusta a los principios y lineamientos del POT.

Para el cumplimiento de las funciones previamente indicadas, la CETEC podrá solicitar criterios técnicos a funcionarios de la administración municipal, así como a asesores técnicos externos, para lo cual el Concejo y la Administración le brindarán el apoyo logístico y financiero necesario, según corresponda.

Artículo 18. Renuncias y Sustituciones de los Miembros de la Comisión. En caso de renuncia de un miembro propietario representante de la comunidad o de su expulsión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del presente Reglamento, el miembro suplente ocupará su puesto como miembro propietario, y será juramentado por el Concejo.

En caso de que se produzca una renuncia sucesiva y un distrito se quede sin representación ante la Comisión, la Comisión deberá informar al Concejo, para que éste a su vez informe a la Administración de lo sucedido, y de forma conjunta, ambos órganos puedan proceder a coordinar con el Concejo de distrito respectivo, en un plazo máximo de un mes, la asamblea distrital para la designación de dos nuevos miembros, uno propietario y uno suplente, según el procedimiento previamente indicado en este capítulo.

Artículo 19. Sesiones y Votación de Acuerdos. La Administración Municipal brindará un espacio físico dentro de las instalaciones de la municipalidad para que la Comisión pueda sesionar, en el interés de procurar otorgarle a la CETEC, las mismas condiciones para sesionar que a las otras comisiones del Concejo.

Las sesiones, las cuales serán públicas, serán convocadas por el presidente de la Comisión con un mínimo de 24 horas de antelación, indicando lugar, día y hora para la sesión, y las mismas se celebrarán de acuerdo con el volumen de trabajo existente, respetando como mínimo la celebración de una sesión mensual, pero con la posibilidad de celebrar sesiones semanales, si así se considera necesario, en razón de la cantidad o complejidad de los asuntos a ser conocidos por la CETEC.

La Comisión podrá sesionar extraordinariamente en cualquier otro lugar del Cantón, siempre y cuando así se decida a lo interno, por simple mayoría de votos, y siempre que se cuente con el quórum mínimo para sesionar, el cual quedará constituido con la presencia de la mitad más uno de los miembros que conforman la Comisión, tanto para las sesiones ordinarias como extraordinarias.

Cualquier iniciativa deberá ser presentada por escrito a modo de moción y debidamente firmada por al menos dos miembros de la Comisión, y se deberá resolver todos los asuntos que sean sometidos a conocimiento de la Comisión por votación decidida por mayoría simple, a falta de acuerdo unánime, quedando firmes en el momento de su votación.

En caso de que existan criterios contradictorios y por lo tanto no haya unanimidad en el

seno de la Comisión sobre la resolución de un determinado asunto entre sus integrantes, se interpretará como el criterio técnico oficial de la administración, el que sea presentado ante la CETEC por su representante. De igual forma, existirá la posibilidad de presentar dictámenes de minoría por parte de los integrantes de la Comisión, a efectos de que dichas posiciones puedan ser conocidas por el Concejo, de previo a la toma de acuerdos relativos a la implementación específica del POT.

Artículo 20. Inadmisibilidad de Recursos ante Dictámenes de la CETEC. Ante los criterios, informes y demás actuaciones que realice la Comisión, no se podrán presentar recurso alguno, dado que los mismos no producen efectos de forma directa sobre los administrados, debiendo dirigirse cualquier reclamación de forma directa en contra de los acuerdos del Concejo Municipal que aprueben o rechacen dichos dictámenes. Dichos recursos se deberán tramitar de conformidad con las disposiciones del Código Municipal.

SECCIÓN TERCERA. DEPARTAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 21. Departamento de Ordenamiento Territorial. El DOT es el responsable de promover por parte de la municipalidad, el desarrollo sostenible del territorio, por medio de la aplicación del POT.

Artículo 22. Funciones. En la implementación, ejecución y supervisión del POT, y en concordancia con el Manual de Organización y Funciones y el Manual Descriptivo de Puestos de la municipalidad, la DOT deberá realizar las siguientes funciones:

- a) Representar técnica y administrativamente a la municipalidad, en los procesos de consultoría que se llevan a cabo para formular, actualizar, modificar y mejorar el Plan. Incluye la responsabilidad sobre los recursos financieros destinados para tal fin.
- b) Proponer las directrices administrativas necesarias que emita la Dirección de Desarrollo Urbano y la Alcaldía para unificar criterios en la aplicación del POT, la aclaración de enunciados y la ampliación del alcance de una política pública definida o parte de esta.
- c) Proponer, coordinar y participar activamente en la elaboración de los instrumentos complementarios requeridos, de naturaleza técnica o jurídica, para implementar e instrumentalizar las disposiciones del POT en el territorio local.
- d) Realizar el inventario, control, mantenimiento y emisión de criterios técnicos respecto al Reglamento de Mapa Oficial, mediante el cual se determinan las propiedades que conforman el demanio público (calles, parques, juegos infantiles, facilidades comunales, equipamientos, etc.) así como las necesidades de suelo que pueda tener la municipalidad a futuro. En consideración de lo anterior, recae sobre esta sección la responsabilidad de dar criterio técnico para determinar si una vía o una propiedad pertenecen al dominio público.
- e) Realizar el inventario, control, mantenimiento y emisión de criterios técnicos respecto a la definición de las áreas previamente urbanizadas utilizando sistemas de información geográfica.
- f) Emitir criterios técnicos respecto a la aplicación y/o combinación de incentivos y cargas urbanísticas para la consecución de las metas establecidas en el POT.
- g) También es su responsabilidad llevar un inventario de los compromisos adquiridos en

este ámbito por el municipio (los incentivos concedidos al administrado) y por los administrados (las cargas urbanísticas, las medidas de mitigación de impacto, las contribuciones especiales y las prácticas incentivables determinadas en cada caso en específico).

h) Analizar, promover y emitir criterios técnicos respecto a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo incluidos en el POT, como puede ser la aplicación de la tasa de valorización para la construcción de obras públicas, concesión onerosa del derecho de construcción, transferencia de potencial constructivo, reajuste de terrenos, entre otros.

i) Establecer, administrar y alimentar un sistema de indicadores que permita dar seguimiento a las políticas promovidas a través del POT con el fin de contar con información fidedigna respecto al alcance de la normativa implementada y determinar futuras modificaciones al instrumento de planificación.

j) Coordinar y desarrollar proyectos de renovación urbana y planes urbanísticos detallados, tal y como lo estipula la Ley de Planificación Urbana y la normativa del Plan.

k) Promover y emitir criterios respecto a instrumentos de planificación territorial de escala detallada o sectorial que se definan en el POT como planes urbanísticos detallados, planes maestros (master plan), planes de infraestructura pública, entre otros.

l) Asesorar y capacitar a los distintos órganos que conforman la estructura municipal, en los nuevos conceptos, instrumentos y metodologías introducidas por el POT. Para lograr dicho objetivo, se podrá recurrir a la organización de talleres o capacitaciones, entre otras estrategias dirigidas a capacitar el personal encargado de ejecutar las disposiciones del Plan.

m) Promover proyectos estratégicos para la articulación del POT en materia de infraestructura y equipamiento público, los cuales podrán ser desarrollados por la municipalidad de forma directa, o mediante la articulación de alianzas con sujetos públicos o privados.

n) Desarrollar y coordinar una estrategia permanente de comunicación, dirigida a informar a la comunidad acerca de los elementos principales del POT, y en particular, con relación a los cambios sobrevenidos en la gestión territorial municipal como consecuencia de su implementación en el territorio local. Se deberán organizar talleres, conversatorios, concursos, cursos, entre otras actividades que puedan ser propuestas para lograr una efectiva comprensión del instrumento por parte de los vecinos del cantón.

o) Realizar los informes anuales y quinquenales contemplados en los artículos 6 y 8 del presente Reglamento, con el propósito de informar a la Administración y a la CETEC, sobre el proceso de implementación del POT, y con relación a las eventuales modificaciones que sea necesario incorporar al instrumento.

SECCIÓN CUARTA. INCUMPLIMIENTOS Y SANCIONES

Artículo 23. Régimen Disciplinario de los Miembros de la CETEC. La CETEC notificará al Concejo Municipal, previa realización del debido procedimiento que se describe en el presente artículo, acerca de la solicitud de destitución de algunos de los miembros de la Comisión, cuando alguno incurra en las siguientes causales:

a) Por violación evidente comprobada de las leyes y reglamentos que regulan esta materia, así como a la normativa legal que rige las buenas costumbres y la moral pública.

b) Por cambio de domicilio que implique que el miembro deje de residir en el

Cantón.

- c) Cuando un funcionario Municipal o un regidor renuncie o deje de laborar para la Municipalidad.
- d) Cuando algún miembro por diversas razones dejó de asistir a tres sesiones en forma consecutiva e injustificada, o bien no asista a cinco sesiones en forma alterna e injustificadas, durante un año.

La recomendación de separación podrá ser formulada por cualquier miembro de la Comisión, siempre que el miembro del cual se solicita su remoción, se encuentre presente, y deberá ser votada por la mayoría simple de los miembros presentes en la sesión en que se conozca la petición, para ser conocida por la Comisión. En caso de que se vote en favor de conocer la recomendación, y una vez expuestas las razones por el miembro proponente para solicitar la separación, y escuchado de igual forma al miembro objeto de la solicitud de separación, la Comisión deberá votar, acordando o rechazando la solicitud, y posteriormente deberá comunicar su recomendación al Concejo, para que éste órgano tome los acuerdos respectivos.

Artículo 24. Disposiciones Generales Sobre Sanciones y Procedimientos. Sin perjuicio de lo dispuesto en el capítulo quinto del POT con relación a las demoliciones, todo acto violatorio del POT y sus reglamentos que se cometa por parte del profesional responsable de un proyecto, del propietario del inmueble, de sus representantes legales, o por cualquier administrado, se sancionará de la siguiente forma por parte de la administración municipal.

a) **Clausura del Local:** Procederá cuando se instalen, realicen o desarrollen actividades comerciales o de servicios, en edificios o construcciones ya existentes, que impliquen un uso que no concuerde con la zonificación indicada. El local deberá permanecer clausurado en tanto no cumpla con el trámite respectivo y proceda a cancelar la multa respectiva, equivalente al cincuenta por ciento (50%) del importe anual de la patente.

b) **Suspensión de Obra:** Procederá contra toda obra que se ejecute en contravención de la zonificación establecida, así como en caso de contravención de las condiciones y de los acuerdos que otorgaron la licencia constructiva al administrado. Para la aplicación de la sanción se podrá solicitar el auxilio de la Fuerza Pública, y la misma se mantendrá en todos sus efectos hasta que el infractor no se ajuste o cumpla las previsiones normativas comprendidas en el presente Reglamento, y proceda a cancelar la multa respectiva, equivalente a diez veces el importe del monto cobrado por el permiso de construcción.

c) **Suspensión de la Obra o de las Actividades y Demolición de la Obra:** En caso de riesgo inminente a la seguridad de las personas y bienes, por la naturaleza o estado de la construcción, remodelación u otro de edificaciones, infracción insubsanable al POT, podrá la municipalidad, previa valoración de dicha circunstancia, ordenar la demolición o destrucción de la obra, por cuenta y a cargo del infractor.

En caso de recurrencia, la Municipalidad podrá realizar dicha acción con personal municipal y proceder ejecutoriamente al cobro de los costos o gastos incurridos.

Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas en las Leyes especiales, tales como pero no limitadas a la Ley de Planificación Urbana, La Ley de Construcciones, El Código Municipal, La Ley Orgánica del Ambiente y Ley Forestal.

Artículo 25. Incumplimiento del POT por Parte de los Funcionarios Municipales y otros Funcionarios Públicos. Todo incumplimiento del POT por parte de un funcionario municipal o de otra institución estatal, será susceptible de ser denunciado y de generar responsabilidades administrativas, civiles y penales en su contra.

Dicha situación, en el caso de los empleados municipales, puede conllevar al despido sin responsabilidad patronal para la municipalidad, previa realización del debido procedimiento administrativo contemplado en la Ley General de la Administración Pública. Ante el conocimiento de una situación en donde se presume el incumplimiento del POT por parte de un funcionario, se deberá presentar la denuncia ante la Administración, la CETEC o el Concejo, siempre que dichos funcionarios no sean objeto de la denuncia planteada ante dichos órganos, a efectos de que dichos órganos canalicen las denuncias respectivas, ante las instancias correspondientes.

CAPÍTULO SEGUNDO. MAPA OFICIAL

SECCIÓN PRIMERA. INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DEL MAPA OFICIAL

Artículo 26. Objeto. El presente capítulo regula lo concerniente al mapa oficial, el cual de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de Planificación Urbana, se define como el mapa o conjunto de mapas que de forma expresa indica los trazados de vías públicas y áreas de reserva para usos y servicios comunales, sean aquellas áreas de calles, plazas, jardines, parques u otros espacios abiertos de uso público y general. Se incluye en el Mapa Oficial, identificado como anexo primero del POT, las áreas entregadas al uso público, como aquellas demarcadas preventivamente, incluidas las continuidades viales y las áreas de reserva futura para equipamientos, propuestas para la consolidación del tejido urbano existente.

Artículo 27. Principio de Inmatriculación de los Bienes de Dominio Público. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana, Todos los bienes de dominio público, sin importar que hayan sido entregados a la municipalidad o que ostenten dicha naturaleza en razón de su uso, y que hayan sido incluidos en el mapa oficial, como las vías públicas y áreas dedicadas a servicios comunales, son bienes demaniales o públicos, lo cual significa que no necesitan ser inscritos en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para consolidar la titularidad demanial de dichos bienes. Lo anterior implica que, a partir de la promulgación del POT, el Mapa Oficial se constituye como registro único y fehaciente para la determinación del dominio público, municipal y estatal, existente en el cantón.

Artículo 28. Accesibilidad al Espacio Público. Los parques, jardines, alamedas y calles públicas son de libre acceso a todas las personas, los que al usarlos tienen la obligación de conservarlos en el mejor estado posible.

Artículo 29. Inventario Existente. De conformidad con las directrices municipales establecidas para el levantamiento de bienes públicos de la municipalidad de San Pablo, se han identificado e incorporado al mapa oficial, los bienes de dominio público municipal y estatal ubicados en el cantón. El inventario de estos bienes, deberá ser periódicamente actualizado, de conformidad con lo indicado en el artículo 43 del POT.

Artículo 30. Contenido del Mapa Oficial. Dentro del elenco de bienes públicos municipales o estatales que se incluyen en el Mapa Oficial, además de las vías públicas existentes y las continuidades viales proyectadas, incorporadas conforme a las recomendaciones incluidas en los estudios viales coordinados por la municipalidad, se identifican de igual forma los cementerios, clínicas, colegios, establecimientos de salud, establecimientos educativos, edificios institucionales, parques y plazas, localizadas en el territorio local. Se excluye del contenido del mapa oficial, las propiedades privadas en las cuales se brindan servicios públicos, por parte de entidades estatales o por parte de la municipalidad, en consideración de que dichas propiedades no forman parte del dominio público legalmente constituido.

SECCIÓN SEGUNDA. ADQUISICIÓN, GESTIÓN Y ENAJENACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL

Artículo 31. Reservas Públicas Para Futuros Equipamientos. De conformidad con el resultado de los estudios que fundamentan el POT, y considerando las necesidades futuras de cobertura e infraestructura del cantón, se incluye como parte del contenido del Mapa Oficial, las áreas de reserva pública previstas para futuros equipamientos.

Artículo 32. Condiciones Aplicables a las Propiedades que Soportan Reservas Públicas Para Futuros Equipamientos. A todas aquellas propiedades que sean catalogadas en el Mapa Oficial, como áreas de reserva pública para futuros equipamientos, se les aplicará las disposiciones de zonificación de suelo y clasificación de actividades establecidas para dichos predios, de conformidad con la zonificación incluida en el Plan.

No obstante lo anterior, se deberá indicar por parte de la municipalidad en los certificados de uso de suelo que sean emitidos sobre dichas propiedades a solicitud del interesado, que de previo a la aprobación de cualquier proyecto de segregación, urbanización o construcción que sea solicitado en dichas propiedades, se deberá primeramente realizar una oferta de compra venta a la municipalidad, permitiendo de esta forma que la corporación municipal pueda adquirir el predio, o una porción del mismo de conformidad con las disposiciones del artículo siguiente, de forma preferente, o bien indicar su rechazo a la adquisición de dicho predio, en razón del interés público manifiesto, de conformidad con lo indicado en el Mapa Oficial.

La oferta realizada a la municipalidad por parte del interesado, así como la resolución en la que se indica la decisión municipal sobre la adquisición o rechazo de la oferta por parte del municipio, deberá constar en el expediente del trámite solicitado. La adquisición de estas propiedades deberá apegarse de forma integral y en lo que proceda, a la Ley de Contratación Administrativa, su Reglamento y demás normativa aplicable.

Artículo 33. Clasificación y Parámetros Aplicables a las Áreas de Reserva Pública para futuros equipamientos. De conformidad con las disposiciones del artículo anterior, se establece la siguiente clasificación para las áreas de reserva, así como los parámetros para la adquisición de dichos terrenos, y los destinos dispuestos para dichas áreas:

Área de Reserva Pública Para la Ampliación del Cuadrante Urbano de San Pablo (ARP1): Todos los propietarios de terrenos cuya superficie sea igual o mayor a dos mil metros cuadrados, y que se encuentren dentro de esta área, deberán ofrecer, en la eventualidad de que deseen vender sus propiedades, de forma conjunta o separada, dichos terrenos a la municipalidad, permitiendo su adquisición por parte del gobierno local, cuando así la necesidad institucional o el interés público lo requiera, de la totalidad o de una fracción de dichos predios. Se podrá adquirir una fracción de los terrenos incluidos en las áreas de reserva, de conformidad con lo indicado en el párrafo anterior, siempre que dicha fracción de terreno no sea menor a dos mil metros cuadrados y no mayor a veinticinco mil metros cuadrados. Los terrenos que adquiera el municipio bajo esta condición deberán ser destinados a los usos definidos seguidamente en orden de prioridad:

- i. Parque, equipamiento cultural y deportivo que incluya plaza de fútbol o similar.
- ii. Espacio multiuso para actividades feriales, comunales y/o mercado.
- iii. Plantel municipal.
- iv. Usos institucionales locales y estatales en salud, seguridad pública, educación, servicios administrativos.

b) Área de Reserva Pública Para la Ampliación del Cementerio Municipal (ARP2): Todos los propietarios de terrenos colindantes al este y al norte del actual Cementerio Municipal deberán ofrecer, en la eventualidad de que deseen vender sus propiedades, de forma conjunta o separada, dichos terrenos a la municipalidad, permitiendo su adquisición, cuando así la necesidad institucional el interés público lo requiera.

La municipalidad podrá adquirir la totalidad o una porción de dichos predios, siempre que dicha fracción no sea menor a dos mil metros cuadrados y no mayor a cinco mil metros cuadrados.

i. Los terrenos que adquiera el municipio bajo esta condición deberán ser destinados, en cualquier caso, para la ampliación, remodelación y mejoramiento de la infraestructura del cementerio.

c) Área de Reserva Pública de Calle Cordero (ARP3): Todos los propietarios de terrenos cuya superficie sea igual o mayor a dos mil metros cuadrados, deberán ofrecer, en la eventualidad de que deseen vender sus propiedades, de forma conjunta o separada,

dichas propiedades a la municipalidad, permitiendo su adquisición por parte del gobierno local, cuando así la necesidad institucional o el interés público lo requiera, de la totalidad o de una fracción de dichos predios. Se podrá adquirir una fracción de los terrenos incluidos en las áreas de reserva, de conformidad con lo indicado en el párrafo anterior, siempre que dicha fracción no sea menor a dos mil metros cuadrados y no mayor a cinco mil metros cuadrados.

Los terrenos que adquiera el municipio bajo esta condición deberán ser destinados a los usos definidos seguidamente en orden de prioridad:

- i. Parque, equipamientos deportivos y culturales.
 - ii. Espacio multiuso para actividades feriales y comunales.
 - iii. Usos institucionales públicos locales y estatales en salud, seguridad pública, educación, atención de grupos vulnerables, servicios administrativos.
- d) Área de Reserva Pública Rincón de Ricardo (ARP4):** Todos los propietarios de terrenos cuya superficie sea igual o mayor a dos mil metros cuadrados, deberán ofrecer, en la eventualidad de que deseen vender sus propiedades o una fracción de ellas, de forma conjunta o separada, dichas propiedades. Lo anterior, a efecto de facilitar su adquisición total o parcial, por parte del gobierno local, por motivo de interés público o institucional. La adquisición de una fracción de terreno se podrá realizar siempre que la misma no sea menor a dos mil metros cuadrados y no mayor a diez mil metros cuadrados.

Los terrenos que se adquieran bajo esta condición deberán ser destinados a los usos definidos seguidamente en orden de prioridad:

- i. Parque, equipamientos culturales y deportivos, que incluya una cancha de fútbol o similares.
- ii. Espacio multiuso para actividades feriales y comunales.
- iii. Usos institucionales públicos locales y estatales en salud, seguridad pública, educación, servicios administrativos.

- e) Área de Reserva Pública Las Cruces (ARP5):** Todas los propietarios de terrenos cuya superficie sea igual o mayor a dos mil metros cuadrados, deberán ofrecer, en la eventualidad de que deseen vender sus propiedades o una fracción de ellas, de forma conjunta o separada, dichas propiedades a la municipalidad, permitiendo su adquisición por parte del gobierno local, cuando así la necesidad institucional o el interés público lo requiera. La adquisición de una fracción de terreno se podrá realizar siempre que la misma no sea menor a dos mil metros cuadrados y no mayor a quince mil metros cuadrados.

Los terrenos que se adquieran bajo esta condición deberán ser destinados a los usos definidos seguidamente en orden de prioridad:

- i. Usos educativos y de formación técnica.
- ii. Plantel y usos municipales institucionales.
- iii. Parque, equipamientos deportivos y culturales.
- iv. Espacio multiuso para actividades feriales y comunales.
- v. Usos institucionales públicos locales y estatales en salud, seguridad pública, servicios administrativos.

La prioridad y los usos propuestos para cada categoría de área de reserva, pueden ser modificados o transferidos a otro uso público, conforme las determinaciones del POT, mediante acuerdo municipal, debidamente fundamentado mediante la aportación de un criterio técnico elaborado por el Departamento de Ordenamiento Territorial, que demuestre que el uso o equipamiento ya está cubierto en el sector, o que la oferta de suelo disponible es más propicia para otra actividad o uso.

Artículo 34. Aplicación de la Cesión Urbanística en Áreas de Reserva de uso Público.

Las áreas de reserva de uso público podrán ser solicitadas total o parcialmente por la municipalidad, como parte de la cesión de área pública de conformidad con el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, cuando se pretenda transformar el suelo de los predios comprendidos en estas áreas.

También podrán ser adquiridas total o parcialmente estas áreas por promotores inmobiliarios, con la finalidad de entregar posteriormente a la municipalidad estos terrenos, como contraprestación para adquirir valores mejorados de los parámetros urbanísticos definidos para la zona o subzona, de conformidad con las disposiciones del capítulo quinto del POT.

Artículo 35. Naturaleza de las Continuidades Viales. Las continuidades viales constituyen reserva de dominio público, para la ampliación futura de la red vial cantonal. En razón de lo anterior, no se consideran calles públicas, y por lo tanto, no le son aplicables las disposiciones sobre segregación o transformación de suelo frente a calle pública, en el tanto no sean habilitadas como consecuencia de dichos procesos, e incorporadas de forma definitiva al dominio público municipal.

Artículo 36. Disposiciones Aplicables a Propiedades que Soportan Continuidades Viales. A todas aquellas propiedades que soporten continuidades viales de conformidad con lo establecido en el Mapa Oficial de la Municipalidad, se les aplicará las siguientes condiciones:

- a) Las propiedades que soportan continuidades, dado el interés público manifiesto en lo que respecta a la ampliación de la red vial cantonal, podrán ser adquiridas por la municipalidad, mediante cualquier forma de adquisición de dominio contemplado en la legislación vigente.

b) De conformidad con los principios y procedimientos previstos en el POT, para la formalización, extensión y consolidación de la red vial municipal, así como del tejido urbano que articula dicha red, se deberá ceder y habilitar la continuidad a favor del dominio público municipal, en aquellos casos donde se lleve a cabo un proceso de urbanización, con el correspondiente sustento técnico, por parte de la municipalidad.

Artículo 37. Incorporación de Nuevas Vías Públicas. El municipio podrá incorporar nuevas vías públicas al mapa oficial, siempre y cuando los propietarios de los terrenos cedan las mismas con la infraestructura correspondiente de conformidad con los requerimientos indicados en el capítulo séptimo del POT, las mismas estén contenidas en el mapa oficial del POT como continuidades viales, no se pretendan abrir nuevas vías públicas fuera del anillo de contención urbana del GAM y éstas sean a su vez aceptadas por el Gobierno Local, mediante acuerdo en firme por parte del Concejo Municipal.

La municipalidad no aceptará nuevas vías públicas que se consideren inconclusas, con infraestructura deficiente o que no cumplan con las dimensiones mínimas establecidas en el capítulo séptimo del POT, a partir de la aprobación de dicho instrumento.

En los casos donde se cumplan las condiciones indicadas en este artículo, la Municipalidad podrá condicionar la aceptación de las vías que a su juicio amerite, al pago de la respectiva tasa de valorización, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley de Planificación Urbana.

Artículo 38. Fondo de Tierras. La municipalidad deberá adquirir el suelo que permita conformar un fondo de tierras, para la construcción de equipamientos que sean requeridos a futuro, como consecuencia de las necesidades que puedan presentarse por parte de la comunidad en el territorio local. Para conformar dicho fondo, la municipalidad deberá realizar las siguientes acciones, con la finalidad de constituir un fondo específico para la adquisición de terrenos:

a) La municipalidad deberá conformar una figura jurídica, la cual podrá ser un fideicomiso, una SPEM o cualquier otra modalidad prevista en el ordenamiento jurídico vigente, que permita manejar los recursos dispuestos para la creación del Fondo, de forma independiente a los recursos municipales ordinarios, y únicamente para el cumplimiento de los fines previstos en el presente artículo.

b) La municipalidad destinará anualmente un monto equivalente al diez por ciento recaudado por concepto de los permisos de construcción, para la constitución y financiamiento periódico de dicho Fondo.

c) Asimismo, los recursos financieros que se perciban por venta de derechos adicionales de edificabilidad, y pagos por cargas urbanísticas aplicables a operaciones urbanas complejas, deberán ser destinados de forma exclusiva al financiamiento del Fondo.

d) La municipalidad podrá financiar de forma extraordinaria el Fondo, con los recursos obtenidos de la venta de propiedades municipales patrimoniales, que puedan ser enajenadas a favor de un tercero, de conformidad con el marco jurídico aplicable.

e) Los recursos financieros que conforman este fondo se deberán utilizar conforme a las siguientes disposiciones:

- i. Para la adquisición de predios en Áreas de Reserva de Uso Público, se podrá utilizar al menos un cincuenta por ciento del monto recaudado anualmente. El uso y destino de los predios adquiridos se determinará de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de este Reglamento.
- ii. Para la adquisición de predios que no se ubiquen en Áreas de Reserva de Uso Público, se podrá utilizar hasta un veinte por ciento del monto recaudado anualmente. El uso y destino de los predios adquiridos se determinará de acuerdo a los parámetros de zonificación establecidos en el POT.
- iii. Para la adquisición de predios o porciones de estos, cuyo fin específico sea la ampliación del derecho de vía existente y la conformación de nuevas vías públicas, se podrá utilizar entre un diez por ciento y un cuarenta por ciento del monto recaudado anualmente.
- iv. Para la administración y gestión de los recursos destinados al fondo, se podrá utilizar hasta un máximo del diez por ciento del monto recaudado anualmente.

Para cumplir con los fines del presente artículo, la municipalidad deberá elaborar una reglamentación específica, en la cual se deberán establecer las disposiciones para regular la administración, formalización de contratos, ejecución de proyectos, así como cualquier otro aspecto relevante, relacionado con la gestión de los recursos del Fondo.

Artículo 39. Aplicación de Tasa de Valorización por Beneficios Generados al Adquirir Terrenos y Ejecutar Obras de Interés Público. Cuando la municipalidad determine técnicamente que la adquisición de un terreno o la ejecución de una obra de su parte para fines de uso público, implica un beneficio directo para los propietarios que se ubiquen en el entorno de dicho terreno, podrá cobrar la correspondiente tasa. Lo anterior, de conformidad con lo que establece el artículo 71 de la Ley de Planificación Urbana y los reglamentos que para tal efecto promulgue el municipio, a efectos de regular la aplicación de la tasa de valorización en el Cantón de San Pablo.

Artículo 40. Disposiciones Relativas al uso y Disposición del Dominio Público Municipal. Todas las propiedades municipales incluidas en el mapa oficial del POT, y todas aquellas que sean incorporadas con posterioridad a la aprobación de dicho instrumento, podrán ser sometidas de forma total o parcial, a convenios de administración en favor de terceros, con la finalidad de facilitar la operación, gestión y mantenimiento de dichos predios.

Los equipamientos que se implementen sobre el dominio público municipal, de igual forma, deberán de adecuarse a lo dispuesto en el artículo 112 del presente Reglamento, sin perjuicio de lo indicado en el artículo 33 del presente reglamento, en lo que se refiere a las disposiciones sobre áreas de reserva pública.

La municipalidad, en lo que se refiere a la disposición de los terrenos municipales, tendrá la posibilidad de utilizar el subsuelo de dichos predios para usos institucionales distintos al principal, tales como bodegaje, resguardo de maquinaria o cualquier otro uso que se estime

necesario, siempre y cuando no interfiera dicho uso con el uso a nivel de suelo.

Artículo 41. Enajenación de Terrenos Municipales Destinados a Parques, Facilidades Comunes y Otros Destinos Específicos. Los terrenos cedidos y recibidos por la municipalidad, conforme a las disposiciones del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, así como cualquier otro terreno que haya sido adquirido por la municipalidad para un destino o función específica, y que no sean viables para desarrollar el fin previsto, podrán ser enajenados en favor de un tercero por parte de la municipalidad, siempre que se realice el procedimiento indicado en el artículo siguiente.

Los recursos generados de las ventas de estos terrenos serán destinados a la adquisición de terrenos viables para la constitución del Banco de Tierras, según lo dispuesto en el inciso d) del artículo 39 del presente Reglamento.

Artículo 42. Procedimiento para la Enajenación de Terrenos Municipales. Para la venta, donación, o cualquier otro tipo de disposición y enajenación de terrenos municipales, de conformidad con lo indicado en el artículo anterior, la municipalidad deberá implementar el siguiente procedimiento:

a) El procedimiento para la enajenación de terrenos municipales, inicia con la solicitud formal por parte de la administración al Concejo Municipal. Dicha solicitud deberá incluir de forma específica, el criterio favorable del Departamento de Ordenamiento Territorial a la solicitud de enajenación del inmueble, el cual deberá a su vez incluir una identificación exacta del inmueble a ser enajenado, las razones técnicas y legales por las cuales no es viable o recomendable implementar el uso específico al cual está destinado el inmueble, y el proyecto específico que se tiene previsto realizar, con las ganancias o beneficios obtenidos de la enajenación de dicho terreno.

b) Recibida la solicitud, el Concejo remitirá la misma a la CETEC, para que en un plazo máximo de un mes, la Comisión emita su dictamen al Concejo, y este pueda proceder a aprobar o denegar la solicitud, con fundamento en el dictamen recibido. En caso de que el Concejo se quiera apartar de la recomendación de la CETEC, deberá aportar, en el acuerdo en que se resuelva la solicitud, los argumentos técnicos y legales que fundamenten dicha decisión.

c) En caso de que la solicitud sea aprobada por parte del Concejo, dicho órgano deberá organizar una consulta pública, para presentar a la comunidad los beneficios que la venta específica del predio o predios sometidos al proceso en cuestión aportará al cantón. Todas las observaciones y comentarios recibidos deberán ser resueltos previamente por la municipalidad, y presentados de igual forma a la comunidad, en una exposición de resultados pública de los resultados de dicha consulta ciudadana.

d) Cumplido con el procedimiento de consulta pública y presentación de resultados, el Concejo deberá ratificar mediante acuerdo respectivo, su decisión de continuar con el proceso de enajenación del inmueble o inmuebles, según sea el caso específico.

e) Una vez ratificada la decisión de enajenación del inmueble, se deberá remitir una solicitud de autorización a la Asamblea Legislativa para el pronunciamiento final de la desafectación respectiva por parte de dicho órgano, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 261 y 262 del Código Civil, y el artículo 45 de la Ley de

Planificación Urbana.

f) La municipalidad, respetando el marco reglamentario general establecido en el presente artículo, podrá aprobar e implementar un reglamento municipal específico, para regular aspectos puntuales del procedimiento.

SECCIÓN TERCERA. ACTUALIZACIÓN Y CONSULTA DEL MAPA OFICIAL

Artículo 43. Naturaleza Dinámica del Mapa Oficial. Se reconoce la naturaleza dinámica del Mapa Oficial, de tal forma que, en adición al dominio público incluido al momento de su publicación, el Mapa Oficial debe incluir necesariamente, por medio de su versión digital actualizada y en el tanto no sea modificada la versión impresa del Mapa, todo aquel dominio público incorporado con posterioridad a la publicación y entrada en vigor del POT. De conformidad con lo anterior, la DOT deberá realizar al menos dos actualizaciones anuales al Mapa Oficial en su versión digital, con posterioridad a la publicación del mismo en el diario oficial, para asegurarse que dicho instrumento constituya registro fehaciente del dominio público existente en el cantón.

La versión digital del mapa no reemplaza a efectos normativos la versión oficial aprobada y vigente del mapa oficial incluido en el POT, sino que su finalidad es de consulta y valoración técnica, por parte de la Municipalidad y de aquellos interesados en conocer las modificaciones a dicho mapa, posterior a su aprobación.

Artículo 44. Difusión del Contenido del Mapa Oficial. El Departamento de Ordenamiento Territorial, deberá disponer de una versión impresa del Mapa oficial, que podrá ser consultada por los particulares, en el horario de atención a los usuarios, dispuesto por la municipalidad. El Mapa Oficial, debidamente actualizado en formato digital, podrá ser igualmente consultado en todo momento, ingresando a la página web oficial de la municipalidad.

CAPÍTULO TERCERO. FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES Y OTRAS OPERACIONES DE TRANSFORMACIÓN DE SUELO

SECCIÓN PRIMERA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Subsección primera: Disposiciones Generales

ARTÍCULO 45. Objeto. Por medio del presente capítulo, se establece la categorización del suelo aplicable para el cantón, así como las disposiciones aplicables a las operaciones de transformación de suelo que soliciten realizar los particulares, el Estado Central o sus instituciones, en el territorio de San Pablo. Dichas disposiciones se establecen en reconocimiento de que la articulación de un Modelo de Ordenamiento Territorial conforme a los conceptos, principios y lineamientos enunciados en el capítulo primero del POT, es únicamente alcanzable en la medida en que se establezcan lineamientos específicos para la gestión sostenible del suelo en el cantón.



laboratorio de diseño



Artículo 46. Principio de uso Racional del Suelo. El suelo, como recurso escaso, debe ser aprovechado de forma eficiente y eficaz. Con base en lo anterior, se deben considerar las características propias del mismo en función de su ubicación y situación al momento de definir su categorización.

Artículo 47. Clasificación del Suelo Aplicable al Cantón de San Pablo. La clasificación del suelo, definido conforme a las categorías generales reconocidas en la Ley de Planificación Urbana, y los mecanismos establecidos para transformarlo, instrumentan la gestión del suelo, conforme a los principios y lineamientos definidos en los artículos 5 y 6 del POT.

Subsección Segunda: Categorías y Subcategorías de Suelo

Artículo 48. Categorías de Suelo Reconocidas en el Territorio Local. De conformidad con las características físicas y aptitudes urbano-ambientales del cantón de San Pablo, se distinguen tres categorías de suelo reconocidas en el territorio local:

a) **Suelo Urbanizado:** Se clasifica como suelo urbanizado, todos aquellos predios o lotes en los que se han realizado operaciones de transformación de suelo (fraccionamientos, urbanizaciones o condominios de cualquier tipo), y que como consecuencia de dichas acciones, han sufrido procesos previos de habilitación urbana. Corresponde al concepto de cuadrantes urbanos y áreas previamente urbanizadas, incluido en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.

b) **Suelo Urbanizable:** El suelo urbanizable, es todo aquel suelo que permanece en estado natural, rural o agrícola, no sometido a operaciones previas de transformación y habilitación urbana, pero que presenta condiciones para ser habilitado, mediante diferentes procesos de transformación, según su extensión, características, y disposición, para ser articulado con el tejido urbano existente.

c) **Suelo No Urbanizable:** El suelo no urbanizable, corresponde al suelo que debe ser excluido de procesos de habilitación urbana, por motivos ambientales o para evitar un prematuro desarrollo urbano. De conformidad con lo anterior, existen restricciones importantes a los procesos de urbanización o fraccionamientos de predios en dicho suelo, y en algunos casos, se establece una prohibición total para construir por disposiciones contempladas en la legislación ambiental aplicable.

Artículo 49. Subcategorías Definidas Para la Aplicación de las Disposiciones Referidas a las Operaciones de Transformación de Suelo. Para la gestión del suelo en el territorio local, se establecen las siguientes subcategorías, a partir de las categorías definidas en el artículo anterior:

I. El suelo urbanizado se subdivide en las siguientes subcategorías:

a) **Suelo Urbano Consolidado (UC):** El suelo urbano consolidado incluye las áreas previamente urbanizadas, comprendidas dentro de la anterior Zona de Control Urbano, definida por el Decreto 25902 MIVAH-MP-MINAE del 12 de febrero de 1997 (Reglamento de Zonificación Regional de la GAM). Se incluyen en esta categoría los predios que conforman los cuadrantes urbanos históricos del municipio, los predios de urbanizaciones, fraccionamientos y condominios, que cedieron área pública o están exentos de esta obligación.

b) **Suelo Suburbano (SU):** Corresponde a los predios de urbanizaciones, fraccionamientos y condominios, comprendidos dentro de la anterior Zona de Protección, definida por el Decreto 25902 MIVAH-MP-MINAE del 12 de febrero de 1997 (Reglamento de Zonificación Regional de la GAM), que cedieron área pública o están exentos de esta obligación. Estos predios que fueron sometidos a procesos de urbanización prematura deben servir para delimitar las diferentes subcategorías del suelo de expansión, y para contener la expansión dispersa del tejido urbano, de forma que se logre preservar el suelo no urbanizable, delimitado por criterios ambientales, o urbanísticos.

II. El suelo urbanizable se subdivide en las siguientes subcategorías:

a) **Suelo Urbanizable de Consolidación (URC):** Se define como el suelo comprendido por aquellos predios sin habilitación urbana previa, ubicados dentro de la anterior Zona de Control Urbano, definida por Plan Regional de Desarrollo Urbano de la Gran Área Metropolitana y sus modificaciones.

Este suelo se conforma a partir de “vacíos urbanos”, es decir predios que no han sido previamente urbanizados pero que se encuentran circundados por suelo urbano consolidado, por lo que es prioritario promover la habilitación urbana de dichos predios, ya que, al estar rodeado de suelo urbano consolidado, es posible articular este suelo, en la mayoría de los casos, con el tejido urbano existente, mediante la generación de infraestructura urbana faltante para completar su habilitación. El suelo urbanizable de consolidación se divide en tres grupos, de conformidad con su importancia para la consolidación del tejido urbano existente:

i. Suelo de Consolidación 1 (URC-I): El suelo urbanizable de consolidación tipo 1 está conformado por aquellos vacíos urbanos que permiten darle continuidad al tejido urbano existente, por lo que es recomendable realizar una reconfiguración parcelaria, a efectos de lograr dicha continuidad.

ii. Suelo de Consolidación 2 (URC-II): Corresponde a aquellos vacíos urbanos, que permiten darle continuidad al tejido urbano existente, donde no es necesario realizar la reconfiguración del parcelario, pero se recomienda al menos articular los futuros proyectos con el tejido urbano existente. Se recomienda, sin embargo, la formulación de un planteamiento general que considere predios colindantes, para garantizar el diseño geométrico óptimo de los bloques o cuadrantes resultantes.

iii. Suelo de Consolidación 3 (URC-III): Corresponde a los vacíos urbanos, que, por su ubicación y relación con predios vecinos, no permiten darle continuidad al tejido urbano. Existe un faltante de infraestructura, servicios básicos y área pública requerida que deberá ser atendido mediante la articulación de parámetros urbanísticos asociados al régimen de suelo.

b) **Suelo de Expansión (URE):** Dentro de la categoría de suelo de expansión, se incluyen los suelos comprendidos dentro de la vigente Zona de Protección Agrícola, definida por el Decreto 25902 MIVAH-MP-MINAE del 12 de febrero de 1997 (Reglamento de Zonificación Regional de la GAM). Estos suelos, dada su condición, no han sido objeto de procesos de urbanización previa, no obstante, presentan condiciones ambientales y urbanas óptimas para el desarrollo, siempre y cuando se realicen previamente las obras de habilitación requeridas.

El suelo de expansión se divide en tres grupos o tipos de suelo, de conformidad con su importancia para la consolidación del tejido urbano existente:

i. Suelo de Expansión 1(URE- I): En este suelo se promueven operaciones de habilitación urbanística previa y la reconfiguración predial de los lotes comprendidos en dicha área.

ii. Suelo de Expansión 2(URE-II): Corresponde a vacíos urbanos que permiten consolidar los predios suburbanos aislados. En este caso no es necesario realizar la reconfiguración predial, pero si es necesario realizar un planteamiento general que considere

predios colindantes para garantizar el diseño geométrico óptimo de los bloques resultantes.

iii. Suelo de Expansión 3(URE-III): Corresponde al suelo ubicado en predios sin urbanizar, los cuales, debido a su ubicación y relación con predios vecinos, no permiten darle continuidad al tejido urbano existente.

III. El Suelo no urbanizable, se divide en las siguientes subcategorías:

a) **Suelo no Urbanizable 1 (NUR-I)**: Esta subcategoría delimita el área de protección de los ríos, quebradas y nacientes, establecido por el artículo 33 de la Ley Forestal. Sobre este suelo, existe una prohibición legal de edificar por motivos ambientales y por criterios de gestión de riesgo, en razón de la cercanía con los cuerpos de agua indicados, razón por la cual se deberán plantear estrategias para su restitución a su estado natural en aquellos predios en los que se haya edificado, procurando la reubicación de aquellas personas afectadas. Como requisito para la aprobación de los proyectos constructivos en predios que tengan esta afectación, se deberá solicitar el alineamiento al INVU de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Forestal.

Dicho alineamiento, en determinados casos, podrá determinar una mayor distancia de retiro del proyecto constructivo, que el inicialmente contemplado en la delimitación de este tipo de suelos, de conformidad con las prerrogativas que revisten al Instituto y las características de determinados predios, así como de los proyectos a ser edificados en estos terrenos.

b) **Suelo no Urbanizable 2 (NUR-II)**: Este suelo presenta limitaciones urbanísticas para ser transformado, ya que tiene una importancia estratégica para el cantón, pues constituye la reserva de suelo futuro. Su urbanización se considera prematura por motivos técnicos, ya que existe suficiente suelo urbanizable para cubrir la demanda actual y futura proyectada, al año 2050.

c) **Suelo no Urbanizable 3 (NUR-III)**: Se define como el suelo ubicado dentro la anterior Zona de Protección, definida por el Decreto 25902 MIVAH-MP-MINAE del 12 de febrero de 1997 (Reglamento de Zonificación Regional de la GAM). Incluye las zonas de alta y muy alta fragilidad ambiental que aún no han sido sometidas a la presión de procesos de urbanización.

Debido a que son suelos donde adicionalmente existen pocas construcciones, que existe un potencial moderado a alto de infiltración y que gran parte del suelo es de vulnerabilidad hidrogeológica moderada, se prevé su conservación para la preservación de los mantos acuíferos, garantizar la infiltración hacia los mismos y protegerlos de actividades potencialmente contaminantes.

De forma complementaria a la definición conceptual de cada subcategoría incluida en el presente artículo, se incluye como anexo segundo del POT, *El cuadro de criterios operativos para la definición de subcategorías de suelo*, por medio del cual se presentan la totalidad de los criterios técnicos y legales que fundamentan las diferentes subcategorías.

Artículo 50. Aplicación de Planes Urbanísticos Detallados y Planes Maestros en los Suelos URC-I, URC-II, URE-I y URE-II. En consideración de las particularidades de los suelos URC-I y URE-I, se considera prioritario que los predios ubicados en dichas

subcategorías sean desarrollados por medio de planes urbanísticos detallados de forma preferente, por lo que, en virtud de lo anterior, la realización de dichos planes en estos suelos se considera como una práctica incentivable, de conformidad con lo indicado en el capítulo cuarto del POT y en el Anexo Quinto del POT. En el caso de que el propietario decida no realizar dicho plan para transformar el predio o los predios incluidos en dichas categorías, deberá aportar como requisito para el otorgamiento del permiso respectivo, un plan maestro arquitectónico con naturaleza de anteproyecto, el cual deberá ser formulado a escala de todo el polígono correspondiente al tipo de suelo en cuestión, delimitado por calles públicas, cauces de dominio público y suelos de otra categoría.

Dadas las características de los suelos URC-II y URE-II, los propietarios de predios ubicados en dichos suelos no deberán realizar planes urbanísticos detallados, sino que únicamente estarán obligados a realizar un plan maestro, en los términos previamente indicados, el cual deberá ser aprobado por el Concejo Municipal.

El primer Plan Maestro generado debe ser respetado por el proponente en lo que a su propiedad se refiere y servirá como guía para futuros proyectos que se desarrollen en el mismo polígono. El plan maestro puede ser modificado, no obstante, dichas modificaciones no deben atentar contra las vías públicas que se quieran habilitar en el polígono para materializar un cuadrante urbano óptimo que responda al interés público.

La municipalidad podrá realizar un reglamento específico que regule los procedimientos para la formulación, aprobación y ejecución de los planes urbanísticos detallados y planes maestros en estos suelos de forma obligatoria, y de forma voluntaria en el resto del territorio local.

SECCIÓN SEGUNDA. TRANSFORMACIÓN DEL SUELO

Subsección Primera: Requisitos para Transformar el Suelo

Artículo 51. Operaciones Urbanas de Transformación del Suelo. Las operaciones urbanas de transformación del suelo son aquellas que modifican las condiciones naturales e intrínsecas del suelo, dotándolo de servicios e infraestructura pública, para otorgarle condiciones de accesibilidad, a fin de que pueda cumplir una determinada función urbana. Estas operaciones, de conformidad con las disposiciones del presente capítulo, se califican en fraccionamientos con fines urbanísticos, urbanizaciones, operaciones urbanas complejas y casos especiales.

Los fraccionamientos simples no se consideran en sentido estricto operaciones de transformación de suelo, pues se realizan en suelo previamente urbanizado, no obstante, lo anterior, dichas operaciones, en virtud de su capacidad para generar divisiones prediales y modificar el catastro municipal, se regirán por las disposiciones específicas incluidas en el capítulo tercero, sección primera, del presente reglamento. De igual forma, los proyectos sometidos al régimen de propiedad en condominio no serán considerados como operaciones de transformación del suelo por el solo hecho de tener dicha condición, pero deberán

respetar las disposiciones incluidas en la sección tercera de este capítulo.

Artículo 52. Obligación de Actualizar las Categorías y Subcategorías de Suelo. Por medio de las operaciones urbanas de transformación del suelo, se modifican las características de un suelo determinado. En consideración de lo anterior, la municipalidad deberá consignar dichos cambios en un mapa de categorías y subcategorías de suelo, el cual deberá elaborar y actualizar periódicamente, y que servirá como insumo complementario para la implementación del POT. Dicho Mapa, en lo que corresponde a su versión original, se incluye como Anexo tercero del POT.

Este mapa es una referencia solamente para darle seguimiento a las operaciones urbanas de transformación del suelo y aplicar incentivos. El mismo no forma parte de la zonificación de uso del suelo definida en el POT y mediante este no es posible modificar la zonificación definida, los parámetros urbanísticos, los usos de suelo y su intensidad.

Artículo 53. Aprobación de Anteproyectos. Todas las operaciones de transformación del suelo, con excepción de los fraccionamientos simples, deberán presentar primeramente un diseño de anteproyecto para que el mismo pueda ser conocido y aprobado por la municipalidad, como requisito previo a la solicitud de visado de planos y demás trámites relacionados con el otorgamiento de los permisos constructivos. El procedimiento y los requisitos para la tramitación y aprobación de anteproyectos, deberán ser reglamentados por la municipalidad, como complemento al POT.

La aprobación del anteproyecto no implica de ninguna manera, la aprobación del visado municipal, permiso de construcción o de la licencia comercial para el proyecto. Para el caso de los fraccionamientos simples, la presentación del anteproyecto será voluntaria, para el interesado.

Artículo 54. Licencia de Urbanización (permiso de construcción). De previo a la tramitación del visado municipal, al cual se hace referencia en el artículo siguiente, se deberá tramitar para el caso de proyectos de fraccionamientos con fines urbanísticos, urbanizaciones y para las denominadas operaciones complejas, la licencia de urbanización respectiva.

La municipalidad, por medio del otorgamiento de dicha licencia, permitirá el inicio de las obras de habilitación urbana respectivas. La municipalidad deberá normar, por medio del Reglamento Municipal para la Tramitación de Licencias de Construcción y otras Licencias Administrativas, los aspectos relativos a los requisitos y el trámite a seguir para la obtención del permiso.

Artículo 55. Obligatoriedad del Visado Municipal para Realizar Operaciones de Transformación del Suelo. Una vez recibidas las obras de habilitación urbana por parte de la municipalidad, de conformidad con los requerimientos dispuestos en la licencia de urbanización otorgada, se deberá tramitar y obtener el visado municipal de los planos

catastrados correspondientes a predios resultantes, de conformidad con lo indicado en el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana.

El visado será otorgado por parte de la municipalidad, siempre que el plano esté visado por el INVU cuando amerite, cumpla con todos los requisitos legales y reglamentarios establecidos en el POT, cumpla con los otros instrumentos normativos aplicables y que lo indicado en el plano no implique ninguna afectación o disminución del espacio público existente.

La obligación establecida en el presente artículo se deberá aplicar en igual medida para toda operación de condominio o cualquier otra operación de transformación del suelo, que implique como mínimo, la realización de un fraccionamiento o segregación de predios y la habilitación por primera vez de suelo urbano.

En el supuesto de que los funcionarios municipales detecten posibles invasiones en cualquier trámite de visado de planos de catastro o de permisos de construcción, estarán en la obligación de informar a la dependencia municipal encargada de interponer los procesos de demolición.

La municipalidad estará obligada a iniciar el proceso de demolición y recuperación de esas áreas públicas, una vez constatada la invasión, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo quinto del POT.

Artículo 56. Visado Municipal de las Fincas Filiales Resultantes en las Operaciones de Transformación de Suelo Sometidas al Régimen de Condominio. Para el caso del visado de las fincas filiales, el caso de operaciones sometidas al régimen de condominio, el visado municipal se otorgará una vez la municipalidad confirme mediante acuerdo municipal, que las obras realizadas fueron construidas de conformidad con la licencia de urbanización otorgada.

Artículo 57. Visado Municipal de Fraccionamientos Simples. El visado para fraccionamientos simples será otorgado por el Departamento de Ordenamiento Territorial de la municipalidad, el cual tendrá la responsabilidad no solo de corroborar la existencia de servicios básicos y el cumplimiento de los parámetros urbanístico establecidos en el POT, sino también identificar aquellas solicitudes que deban ser tramitadas como fraccionamientos con fines urbanísticos o urbanizaciones, con la finalidad de informar al interesado, y a las dependencias municipales correspondientes, de dicha situación.

Artículo 58. Visado de Planos de Catastro en Predios con Edificaciones. Cuando se solicite el visado de planos de catastro de predios con edificaciones existentes, según el artículo 33 de la LPU, independientemente de que el plano sea para segregación, reunión o rectificación de medida, la municipalidad deberá corroborar que exista independencia funcional entre los predios y las edificaciones existentes.

La independencia entre predios deberá permitir el tratamiento individual de aguas residuales y facilitar el acceso por parte de los predios, en caso de ser necesario, a los servicios básicos tales como electricidad, agua potable, alcantarillado pluvial y sanitario, entre otros. De igual forma, la municipalidad deberá corroborar que las construcciones existentes no invadan:

- a) Vías públicas, continuidades viales y sus ampliaciones futuras
- b) Antejardín y ochavos cuando se requiera,
- c) Servidumbres pluviales, de agua potable, accesos excepcionales para uso residencial, agrícolas o forestales y servidumbres eléctricas,
- d) Áreas públicas como parques, juegos infantiles, facilidades comunales,
- e) Zonas de protección de ríos, quebradas, nacientes, pozos y acequias.

La invasión de estos espacios, el uso contrario al POT definido en el mismo, y el faltante de acera frente a la propiedad, se considerará también motivo de rechazo del visado municipal. La municipalidad, mediante la aprobación de un reglamento interno, podrá regular este procedimiento, pudiendo establecer de forma expresa, las disposiciones para el tratamiento dado a los planos inscritos en el Registro Nacional que han sido sujetos de procesos previos de segregación, y aquellos que no han generado fincas con anterioridad.

Artículo 59. Cargas Urbanísticas Aplicables a Operaciones de Transformación de Suelo. Para efectos del POT, y en concordancia con la Ley de Planificación Urbana, se interpretará como carga urbana toda obra requerida para garantizar la habilitación urbana de un predio y la integración de este con el tejido urbano existente, por medio de la dotación de servicios básicos como estructura de caminos, carpeta de rodamiento, aceras, cordón y caño, acueducto de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario y telecomunicaciones. De igual forma y como parte de dicha habilitación, se considera carga urbana la cesión de suelo para parques y juegos infantiles, facilidades comunales y calles públicas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.

Las cargas urbanísticas deberán ser asumidas por el desarrollador, y la ejecución de las mismas, incluida la cesión de las áreas a entregar al dominio público, serán requisito previo para la aceptación de obras.

Sin la verificación del debido cumplimiento de las cargas correspondientes al proyecto, no se podrá visar planos de catastro de los predios resultantes de la habilitación urbana, autorizar la interconexión de los servicios básicos en lo que respecta a la municipalidad y, si fuera el caso, no se podrá realizar la devolución de las garantías solicitadas al desarrollador, para asegurar la ejecución de las obras.

Artículo 60. Medidas de Mitigación Aplicables a Operaciones de Transformación de Suelo. Las medidas de mitigación de impactos urbanos son aquellas obras y acciones que

debe realizar el desarrollador no solo dentro de los límites de su predio, sino también en el área de influencia directa del proyecto. Todas aquellas redes de infraestructura pública que se vean afectadas por la consecución de un proyecto, deberán ser consideradas por el desarrollador a efectos de garantizar la provisión común de los servicios a la comunidad y que el impacto del proyecto planteado pueda ser absorbido con la infraestructura existente o con las mejoras planteadas a la misma por parte del desarrollador.

Afectaciones al tránsito peatonal, vehicular y del transporte público, afectación a redes de servicios básicos, y afectaciones al ambiente, se considerarán como impactos urbanos susceptibles de ser atendidos mediante medidas de mitigación por parte del desarrollador, conforme a los requerimientos que la municipalidad solicite al interesado, debidamente fundamentados en el criterio técnico emitido por el Departamento de Ordenamiento Territorial, de previo a la aprobación del visado de las parcelas resultantes de la operación de suelo realizada.

Además de los materiales y la mano de obra con sus respectivas cargas sociales, el desarrollador deberá asumir, conforme a los requerimientos específicos para cada proyecto, los costos de diseño y administración de las obras, el costo de los terrenos a adquirir en caso de ser necesario, así como el pago de mejoras o indemnizaciones por edificaciones que han de ser demolidas o reparadas y, en su caso, los costos financieros. La municipalidad podrá realizar un reglamento específico para la mitigación de impactos, de conformidad con lo indicado en el presente artículo.

Artículo 61. Contribuciones Especiales Aplicables a las Operaciones de Transformación de suelo. De conformidad con lo establecido en el artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana, la municipalidad solicitará, cuando así se justifique mediante estudios técnico - financieros, el aporte de contribuciones especiales para obras o mejoras urbanas. En observancia de los principios de razonabilidad y proporcionalidad a los que se debe acoger la solicitud de contribuciones especiales, se establece que el costo de las obras a realizar no podrá ser mayor al 0.5 por ciento de la tasación que el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos realice del proyecto.

Los aportes realizados por los desarrolladores para tales efectos se podrán ejecutar en el espacio público que administra el municipio, en las rutas nacionales, el derecho de vía del ferrocarril, centros de salud pública, centros de asistencia social, centros educativos públicos, inmuebles declarados patrimonio histórico – arquitectónico, y en zonas de protección ambiental, siempre y cuando se pretenda el resguardo de las mismas. Para formalizar con el desarrollador la ejecución de estas obras se deberá contar con el visto bueno de la entidad a cargo del terreno.

Para el otorgamiento del permiso de construcción no será necesario ejecutar las contribuciones especiales previamente, únicamente deberá constar algún tipo de garantía ejecutable (declaración jurada, compromiso firmado por el desarrollador, etc.), de conformidad con lo que disponga la municipalidad el otorgamiento de la licencia.

En este documento se deberá detallar las características de la contribución, y de igual forma, en dicha carta o convenio, el desarrollador se deberá comprometer a la finalización de las obras en un plazo menor al plazo de ejecución de su proyecto. El desarrollador de las obras deberá presentar los documentos que expresen las características de las obras a realizar, el presupuesto y el profesional responsable de las mismas.

La municipalidad deberá constatar el diseño y presupuesto de las obras y solicitar los ajustes necesarios a efectos de que las mismas cumplan con las condiciones óptimas de desempeño.

Subsección Segunda: Fraccionamientos

Artículo 62. Tipos de Fraccionamientos. Los fraccionamientos frente a vía pública podrán ser simples o con fines urbanísticos, de conformidad con lo estipulado en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana. Todo fraccionamiento con fines urbanísticos se considera, a efectos del presente reglamento, realizado con una finalidad urbanística.

Artículo 63. Requisitos Mínimos Para Permitir Fraccionamientos Frente a Calles Públicas. Los fraccionamientos frente a calle pública se permitirán siempre y cuando la vía cumpla con las siguientes condiciones:

- a) En el caso de vías públicas no declaradas, y que por lo tanto no constan en el mapa oficial, deberá existir un acuerdo municipal que reconozca la condición pública de la vía, o en su defecto una declaratoria del MOPT en caso de rutas nacionales. En caso de que exista un acuerdo municipal, dicho acuerdo deberá ser remitido por parte del Concejo a la Administración, para que este a su vez lo remita a la DOT, con la finalidad de que dicho departamento proceda a realizar las gestiones para la inclusión de la vía en el mapa oficial.
- b) Las vías públicas declaradas deberán constar en el mapa oficial para que la segregación pueda ser autorizada, y las mismas deberán ajustarse cuando corresponda, a las dimensiones y condiciones establecidas en el Capítulo Séptimo del POT.

Artículo 64. Fraccionamientos Simples. Para efectos de aplicar el presente reglamento, se entenderán como fraccionamientos simples únicamente los fraccionamientos que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Aquellos fraccionamientos que se realicen en suelo urbanizado, en cualquiera de sus dos subcategorías, definidas de conformidad con lo establecido en los artículos 48 y 49 del POT.
- b) Aquellos fraccionamientos que se realicen en suelo urbanizable, siempre y cuando:
 - i. Los lotes que se originen cumplan con el área y frente mínimos respectivos indicados en el capítulo cuarto del POT, para las diferentes zonas en las que se clasifica el territorio local. Los restos de finca, producto de los fraccionamientos, también deberán cumplir con estas disposiciones, a efectos de que se puedan visar dichas operaciones por parte de la municipalidad.
 - ii. No se generen más de 3 lotes producto de la segregación de una misma finca (siempre y cuando se verifique que no se han realizado segregaciones sucesivas para evadir

la cesión de área pública), y la suma total del área de los predios segregados no sea superior a 1200 metros cuadrados. El incumplimiento de cualquiera de estas dos condiciones obligará al municipio a considerar el fraccionamiento como fraccionamiento con fines urbanísticos.

iii. El fraccionador lleva a cabo la dotación de infraestructura y servicios públicos de conformidad a los criterios establecidos para el suelo urbano.

iv. Todas las parcelas resultantes del fraccionamiento tengan acceso directo a vía pública, sin perjuicio de lo dispuesto en la subsección quinta del presente capítulo, y lo regulado en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su reglamento.

v. El diseño de los predios deberá realizarse de conformidad con lo indicado en la Sección Cuarta, Diseño Predial y Habilitación Urbanística de este reglamento.

Artículo 65. Fraccionamiento con Fines Urbanísticos. Toda operación de fraccionamiento que no cumpla con las características definidas en el artículo anterior será considerada como un fraccionamiento con fines urbanísticos.

Artículo 66. Disposiciones Generales Para la Realización de Fraccionamientos. La transformación de terrenos mediante su fraccionamiento será permitida siempre que se reúnan las siguientes condiciones:

a) Los lotes que se originen deberán cumplir con el área y frente mínimos respectivos indicados en el capítulo cuarto del POT, para las diferentes zonas en las que se clasifica el territorio local.

b) Los restos de finca, producto de los fraccionamientos, también deberán cumplir con estas disposiciones, a efectos de que se puedan visar dichas operaciones

c) Los lotes resultantes deberán tener un acceso adecuado a la vía pública. En el caso de una segregación frente a accesos excepcionales debe acatarse lo establecido en el presente capítulo.

d) Los lotes resultantes deben tener acceso a los servicios indispensables según las características de la zona, tales como agua potable, electricidad, alcantarillado sanitario, entre otros.

e) Los terrenos deberán estar libres de afectaciones o limitaciones físicas y legales; de lo contrario, éstas deberán poder conciliarse con el desarrollo propuesto, caso contrario no será autorizado el fraccionamiento o urbanización.

f) Cuando se presenta colindancia a urbanizaciones, fraccionamientos, o cualquier combinación de las anteriores, se deberá contemplar, obligatoriamente, la continuidad de las calles públicas mediante una adecuada integración física y funcional de estas con las vías internas resultantes, en los términos dispuestos en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana. En el caso de los proyectos sometidos al régimen de condominios, se deberá articular este requerimiento con lo indicado en el artículo 74 del POT.

g) El diseño geométrico del fraccionamiento deberá ser lo más acorde posible con las condiciones naturales del área (incluyendo la vegetación y el paisaje), tomando en cuenta no sólo las del terreno a desarrollar sino también las de sus inmediaciones o linderos.

h) Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública, sin perjuicio de lo dispuesto en la subsección quinta del presente capítulo, y lo

dispuesto en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su reglamento.

Artículo 67. Reunión de Fincas. La unificación de fincas es permitida siempre y cuando esta acción no implique la obstrucción total o parcial de alguna vía pública existente o proyectada en el mapa oficial del POT, o bien no implique obstrucción de acceso a ningún espacio público. Además, la reunificación de fincas se realizará siempre que el lote resultante cumpla con las dimensiones mínimas del Plan Regulador según su zona.

En caso de que exista obstrucción, el interesado podrá presentar al Departamento de Ordenamiento Territorial de la municipalidad, una propuesta de reparcelación, que deberá ser conocida y aprobada de previo a que se otorgue el permiso correspondiente.

Subsección Tercera: Urbanizaciones

Artículo 68. Apertura de Calles Públicas Como Consecuencia del Proceso de Urbanización. De conformidad con lo indicado en el artículo primero de la Ley de Planificación Urbana, por urbanización se hace referencia al fraccionamiento con fines urbanísticos que, además de habilitar servicios urbanos, genera la apertura de calles públicas.

Artículo 69. Determinación de Usos en Parcelas Resultantes. De conformidad con el modelo de ocupación de suelo establecido en el POT de San Pablo, la distribución de los usos permitidos en las parcelas se determinará de conformidad con los parámetros establecidos en las fichas incluidas en el capítulo cuarto de este Reglamento.

Artículo 70. Principio de Libre Circulación en las Urbanizaciones. Toda urbanización que sea construida a partir de la entrada en vigencia del POT, deberá permitir el libre tránsito peatonal y vehicular a todos los ciudadanos, en las calles públicas que articulan la urbanización. Está terminantemente prohibido restringir el acceso a particulares mediante la colocación de agujas o cualquier otro dispositivo enfrente de las calles que brindan acceso a la urbanización, y únicamente se permitirá instalar casetas y otros dispositivos de seguridad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 y 9 de la Ley 8892, con la finalidad de vigilar el acceso de vehículos a las urbanizaciones.

Artículo 71. Lineamientos Para la Realización de Urbanizaciones en San Pablo. Toda urbanización deberá respetar los siguientes lineamientos respecto a la disposición de las parcelas resultantes:

- a) Los lotes que se originen deberán cumplir con el área y frente mínimos respectivos indicados en las tablas de zonas incluidas en el capítulo cuarto del presente Reglamento, o bien cumplir con sus parámetros mejorados, de conformidad con las disposiciones del POT, aplicables a estas variables.
- b) Los lotes resultantes deberán tener un acceso adecuado a la vía pública, y a los servicios indispensables según las características de la zona, tales como agua potable, alcantarillado sanitario y electricidad, entre otros.

- c) Los terrenos deberán estar libres de afectaciones o limitaciones físicas y legales; de lo contrario, éstas deberán poder conciliarse con el desarrollo propuesto, caso contrario no será autorizada la urbanización.
- d) Cuando se presenta colindancia a urbanizaciones, fraccionamientos, condominios, o cualquier combinación de las anteriores, se deberá contemplar, obligatoriamente, la continuidad de las calles públicas mediante una adecuada integración física y funcional de estas con las vías internas resultantes, en los términos dispuestos en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.
- e) El diseño geométrico de la urbanización en la medida de lo posible será acorde a las condiciones naturales del área (incluyendo la vegetación y el paisaje), tomando en cuenta no sólo las características del terreno a desarrollar sino también las de sus inmediaciones o linderos.
- f) Todas las parcelas resultantes de una urbanización tendrán acceso directo a vía pública, sin perjuicio de lo dispuesto en la subsección quinta del presente capítulo, y lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su reglamento.

Artículo 72. Beneficios Aplicables a Proyectos de Urbanización. A fin de promover los proyectos que se desarrollen mediante la figura de urbanización se establecen los siguientes beneficios:

- a) Las obras de infraestructura, de habilitación del predio y de dotación de servicios asociadas al proyecto, estará exenta del pago del impuesto de construcción. El mismo se cobrará únicamente por las edificaciones que se realicen sobre los bloques o parcelas resultantes del proyecto de urbanización.
- b) La superficie del proyecto que sea cubierta con obras de infraestructura pública no será considerada para aplicar los parámetros de índice de edificabilidad, índice de ocupación e índice de permeabilidad aplicables para cada situación en específico, tomando en consideración los parámetros definidos para la zona o subzona donde se ubique el proyecto.
- c) Mediante un reglamento específico aprobado por acuerdo del Concejo Municipal, el Gobierno Local podrá otorgarle a este tipo de proyectos un trámite preferencial, que se traduzca en la reducción de los plazos de tramitación de los permisos de construcción de los mismos, así como en los plazos de recepción de las áreas y obras públicas. Una vez presentados todos los requisitos, la municipalidad contará con un plazo perentorio para pronunciarse, conforme a lo dispuesto en el reglamento municipal.

Artículo 73. Modificación de Proyectos de Urbanización. Las urbanizaciones podrán ser modificadas en cuanto al trazado de las vías públicas, la ubicación y tamaño de los parques, juegos infantiles y facilidades comunales, siempre y cuando se cumpla con lo estipulado en el POT y no se varíen los acuerdos alcanzados entre la municipalidad y el interesado, respecto al otorgamiento de parámetros urbanísticos adicionales, cargas urbanísticas, medidas de mitigación y contribuciones especiales, de conformidad con lo establecido para cada proyecto.

Para que dicha modificación sea aprobada la licencia de construcción deberá estar vigente

o ejecutándose, de lo contrario deberá solicitarse una nueva licencia.

Artículo 74. Transformación de Proyectos de Urbanización. Será posible la transformación de un proyecto de urbanización a una operación urbanística compleja, aun cuando la licencia constructiva esté en ejecución. No obstante, no se permitirá la transformación de urbanizaciones u operaciones urbanas complejas a condominio, por lo que el interesado en someter el proyecto a dicho régimen de propiedad deberá solicitar una nueva licencia urbanística, dejando sin efecto la licencia previamente otorgada.

Subsección Cuarta. Operaciones Urbanas Complejas

Artículo 75. Definición y Delimitación de Operaciones Urbanas Complejas. Se definen las operaciones urbanas complejas, como todas aquellas que presenten las siguientes características:

- a) La combinación de operaciones de urbanización con parcelas resultantes al régimen de propiedad en condominio, articuladas en un mismo proyecto urbano.
- b) Proyectos de uso mixto a desarrollarse en un predio o en un conjunto de predios, con una superficie mayor a 1200 metros cuadrados.
- c) Cualquier proyecto que proponga la realización de un plan urbanístico detallado que incluya reajuste de terrenos o una operación de renovación urbana, de conformidad con las disposiciones normativas previstas en el POT.

Artículo 76. Beneficios Otorgados a Operaciones Urbanas Complejas. A fin de promover los proyectos que se desarrollen mediante operaciones urbanas complejas, se establecen los siguientes beneficios:

- a) Cuando se realice un planteamiento integral de urbanización, con calles públicas y áreas públicas, donde los bloques y parcelas resultantes sean diseñadas para someterlas al régimen de propiedad en condominio, se permitirá presentar la urbanización de manera conjunta, con los bloques y parcelas resultantes que serán sometidos a este régimen, así como sus edificaciones. Con la licencia de construcción aprobada, es posible comercializar las parcelas y edificaciones resultantes en preventa, de conformidad con las condiciones establecidas por el MEIC.

Para el otorgamiento de la licencia constructiva a estos proyectos, la municipalidad deberá solicitar una garantía real, fiduciaria o una póliza de seguro en su defecto, que respalde la operación pretendida, con la finalidad de asegurar la correcta habilitación urbana y articulación con el tejido urbano existente.

- b) Las parcelas resultantes de urbanizaciones que se sometan al régimen de propiedad en condominio, que cumplan la condición estipulada en el inciso anterior, por las cuales ya se ha cedido área pública conforme a lo estipulado en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, a criterio del interesado, podrán reducir en un 50% el área común destinada a zona verde, juegos infantiles, parques o áreas recreativas ubicada a lo interno del condominio, que se solicita con base en los artículos 54, 55 y 56 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.
- c) Mediante reglamento municipal, el gobierno local podrá otorgar en

administración los espacios públicos resultantes de la cesión de área pública contemplada en la Ley de Planificación Urbana, a cualquier otra figura de organización comunitaria, incluidas las juntas administradoras de condominios.

d) Son aplicables a este tipo de proyectos, los beneficios indicados en el artículo 70 del POT, referido a los beneficios aplicables a proyectos de urbanización.

Artículo 77. Modificación y Transformación de Operaciones Urbanas Complejas. Para la modificación y transformación de operaciones urbanas complejas, se aplicará lo indicado en los artículos 67 y 68 del POT, los cuales hacen referencia a la modificación y transformación de urbanizaciones.

Subsección Quinta: Casos Especiales

Artículo 78. Fraccionamiento Frente a Accesos Excepcionales Para uso Residencial. El fraccionamiento autorizado frente a acceso excepcional únicamente será permitido bajo las siguientes condiciones:

a) Los accesos excepcionales para uso residencial existentes (servidumbres de paso) o aquellos accesos de los cuales se presume este carácter, de conformidad con su uso y características, deberán estar debidamente constituidos y registrados en el Registro Nacional, de previo a la segregación de las parcelas resultantes. Aquellos accesos que no cumplan con las condiciones descritas en el párrafo anterior no serán considerados como accesos excepcionales para uso residencial.

En consideración de lo anterior, no podrá autorizarse la segregación de predios que sean accesados por éstas. Para los casos de futuras segregaciones que vayan a soportar accesos excepcionales para uso residencial, será requisito que las mismas consten dentro de los polígonos de los lotes resultantes.

b) Los fraccionamientos frente a accesos excepcionales para uso residencial serán permitidos únicamente en suelo urbano consolidado (UC) y suelo urbanizable de consolidación (URC), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 inciso I, subinciso a, e inciso II, subinciso a del POT.

c) Se permitirán únicamente cuando existan viviendas construidas o en proceso de construcción en el predio a segregar de previo a la entrada en vigencia del presente reglamento, siempre y cuando se demuestre la imposibilidad de segregar con frente a la vía pública. La municipalidad, previo a otorgar el permiso, deberá solicitar la documentación que demuestre que las viviendas existían o que se iniciaron las obras, de previo a la entrada en vigencia del POT.

d) La municipalidad podrá exigir las modificaciones que estime convenientes a la propuesta de acceso excepcional planteada, siempre que se ampare en las condiciones establecidas en el POT y existan motivos de interés público que así lo justifiquen.

Los fraccionamientos en accesos excepcionales para uso residencial deberán contar con los servicios básicos tales como agua potable, electricidad, alcantarillado pluvial, telecomunicaciones y alcantarillado sanitario o alguna solución individual para el manejo de las aguas residuales que se ajuste a lo indicado en el POT y normativa específica del

Ministerio de Salud.

Artículo 79. Acceso Irrestricto a las Entidades Públicas en Accesos Excepcionales Para uso Residencial. En todos los accesos excepcionales para uso residencial a los que se hace referencia en el artículo anterior, se permitirá el acceso de forma irrestricta, por motivos de interés público, a todas las entidades encargadas de la prestación de servicios públicos de cualquier índole, así como de aquellas instituciones a las que corresponde el control urbanístico, la seguridad pública, la atención de salud, atención de emergencias, la recopilación de información estadística de población y vivienda y cualquier otro similar.

No obstante, lo indicado en el párrafo anterior, en cuanto a accesos excepcionales, ni la municipalidad, ni ninguna institución pública tienen la obligación de darles mantenimiento, ni de prestar servicios en los lotes interiores.

Artículo 80. Disposiciones Generales Para Lotes Frente a Accesos Excepcionales Para uso Residencial. Para aquellos casos excepcionales descritos en el artículo anterior, donde sea posible llevar a cabo fraccionamientos frente a accesos excepcionales, estas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- a) Con independencia de lo indicado en el cuarto capítulo del POT, en los predios que ingresan mediante accesos excepcionales, únicamente se permitirá la construcción de una unidad de vivienda unifamiliar y la venta de bienes y prestación de servicios de manera remota (Con almacenaje y despacho en otro sitio, o solo con domicilio en sitio y prestación en otro sitio) tal y como se indica en la tabla n° 1 “Tabla genérica de usos, actividades y sus características” No se permite ningún otro uso del suelo o actividad diferente a los indicados en este inciso.
- b) Frente a accesos excepcionales para uso residencial solamente se podrá segregar un máximo de seis lotes.
- c) Bajo ninguna circunstancia se permiten accesos excepcionales para uso residencial con una longitud mayor a 60 metros. La longitud será medida en el eje de la misma.
- d) Los lotes que se originen de un fraccionamiento en accesos excepcionales para uso residencial, deberán cumplir con el área y frente mínimos respectivos indicados en este reglamento, según la zona en particular en donde se ubique. No obstante, el área destinada a acceso excepcional no será computable para el cálculo del área mínima de los lotes resultantes.
- e) Las únicas construcciones que se permiten en accesos excepcionales para uso residencial son las obras asociadas a las redes de infraestructura de servicios públicos para los lotes resultantes, como agua potable, energía eléctrica, alcantarillado sanitario, infraestructura pluvial, telecomunicaciones y mantenimiento. Las obras a realizar deben ser costeadas por el propietario.
- f) Las aguas pluviales deberán ser canalizadas adecuadamente a un lugar autorizado, el fraccionador debe presentar un croquis con la ubicación y niveles de desfogue pluviales del acceso excepcional, esto para evitar inundaciones en propiedades privadas.
- g) El ancho mínimo del acceso excepcional no podrá ser menor a seis metros de

ancho.

h) Dentro del acceso excepcional deberá dejarse un área adicional en la entrada, para colocar canastas para depósito de residuos sólidos, medidores eléctricos y/o potables u otra infraestructura para uso de los lotes resultantes del fraccionamiento. Su mantenimiento, limpieza y buen estado es obligación de los propietarios de los lotes resultantes del fraccionamiento en acceso excepcional.

Artículo 81. Condiciones Para Evaluar la Transformación de Accesos Excepcionales Existentes Como Calle Pública. Se podrá considerar la transformación de accesos excepcionales existentes en vías públicas siempre y cuando hayan sido constituidos de previo a la entrada en vigencia del POT y cuando dicha transformación sea para mejorar la redundancia del sistema vial en suelo urbano. Preferiblemente estos casos deben tratarse mediante un proyecto de renovación urbana.

Los accesos excepcionales a ser considerados deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Que el ancho del mismo sea acorde con alguno de los tipos de vía que estipula el capítulo séptimo de este Reglamento. En caso de necesitar ampliar el derecho de vía, las obras deberán ser costeadas por el interesado.

b) Que se ceda a la Municipalidad la vía bajo su nueva condición de calle pública, con las condiciones de infraestructura, servicios públicos y cesión de áreas públicas que se exigen para la apertura de vías públicas mediante urbanizaciones.

c) Se podrá permitir la flexibilización de los incisos a y b de este artículo en el caso en que la transformación del acceso excepcional en calle pública forme parte de un proyecto de renovación urbana, de conformidad con el reglamento en la materia. Como excepción, la municipalidad podrá aplicar lo dispuesto en el artículo 37 del capítulo segundo Mapa Oficial.

Artículo 82. Parcelamiento con Fines Agrícolas o Forestales. El parcelamiento con fines agrícolas, pecuarios y forestales solo será permitido en suelo no urbanizable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 y 45 del POT.

Artículo 83. Requisitos Para el Parcelamiento Agrícola o Forestal. De previo a autorizar el parcelamiento, será necesario demostrar que la propuesta cumple los principios técnicos incluidos en el artículo 12 de la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos. De conformidad con lo dispuesto en párrafo anterior, los parcelamientos agrícolas deberán acatar las prevenciones y respetar las condiciones que se definen a continuación:

a) El tamaño mínimo de la parcela agrícola deberá ser igual o mayor a los 7 000 metros cuadrados.

b) No se permitirán movimientos de tierra que atenten contra la conservación de la capa vegetal o que impliquen la remoción total de la misma. Por lo tanto, la cobertura vegetal del suelo no podrá ser removida, salvo en los casos donde se pretenda llevar a cabo una actividad acorde a la capacidad de uso del terreno determinada por el MAG para la zona.

c) La persona interesada deberá aportar un estudio técnico apropiado, debidamente avalado por el MAG, en cumplimiento de la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos,

que determine las medidas que deberán ser implementadas para mejorar la productividad del suelo a intervenir.

d) En particular, se deberá plantear en el estudio técnico referido, las medidas necesarias para garantizar y mejorar la infiltración de agua al subsuelo y evitar escorrentía superficial excesiva que pueda intensificar la erosión del suelo. La impermeabilización de servidumbres o caminos internos sea con asfalto, adoquín o concreto, en las parcelas agrícolas, no será permitida.

e) No serán permitidas obras o acciones consideradas contrarias a la actividad agropecuaria tales como:

i. Cerramientos en bloques o prefabricados de concreto.

ii. Impermeabilización con concreto, asfalto o similar, superior al 10% del área del terreno. El 90% del área del terreno deberá estar dedicada a la producción agropecuaria.

f) En todos los casos el plano de catastro de cada parcela resultante debe indicar "uso agrícola", "uso pecuario"; o "uso forestal", según corresponda.

Artículo 84. Dimensiones de Servidumbres con Fines Agrícolas o Forestales. Las servidumbres para acceder a las parcelas agrícolas o forestales serán de un ancho mínimo de 7 metros y deberán estar dentro de las parcelas en forma total o en partes proporcionales.

Artículo 85. Incumplimiento de los Requisitos Para el Parcelamiento Agrícola o Forestal. El incumplimiento de las condiciones para la constitución de parcelas agrícolas, una vez obtenidos los permisos, mediante la realización en dichos predios de movimientos de tierra o de construcciones destinadas a otras actividades diferentes a la agrícola, facultará a la municipalidad para proceder con la anulación de los permisos respectivos, e iniciar las acciones administrativas y penales que sean procedentes. El municipio deberá advertir al interesado de esta condición, de forma expresa mediante consignación de dicha situación por escrito en el acto del otorgamiento del certificado de uso del suelo, así como en la aprobación del parcelamiento agrícola.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 86. Localización y Condiciones Para la Realización de los Proyectos Sometidos al Régimen de Propiedad en Condominio. Los proyectos que se deseen desarrollar bajo el régimen de propiedad en condominio en San Pablo, serán permitidos, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) En predios que no han sido previamente urbanizados y que se encuentran incluidos en las subcategorías de suelo URC-I, URC-II, URE-I y URE-II, de conformidad con lo indicado en el artículo 47 del POT, se permitirá únicamente el desarrollo de proyectos bajo el régimen de propiedad en condominio, sin haber realizado previamente una urbanización, en los términos del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, en aquellos predios que no superan los 8000 metros cuadrados de área, y que conserven una relación de

1:3 en lo que se refiere al frente y fondo del predio.

En caso de que el interesado acceda a realizar las obras de habilitación urbana requeridas, incluidas en la sección quinta del presente capítulo, se permitirá la realización de proyectos en régimen de condominio en dichas subcategorías de suelo, con un área máxima de 25000 metros cuadrados, sin ninguna restricción en cuanto a la relación entre el frente y fondo del predio.

b) En predios que se encuentran incluidos en las subcategorías de suelo Urbano consolidado (UC), Suburbano (SU), Urbanizable de consolidación tipo 3 (URC-III) y Urbanizable de expansión tipo 3 (URE-III), de conformidad con lo indicado en el artículo 47 del POT, se permitirá el desarrollo de proyectos bajo el régimen de propiedad en condominio, con o sin la habilitación urbana requerida, con un área máxima de 25000 metros cuadrados, y sin ninguna restricción en cuanto a la relación entre el frente y fondo del predio.

c) Los proyectos bajo el régimen de propiedad en condominio, no serán permitidos en ninguna de las subcategorías de suelo no urbanizable (NU-I, NU-II y NU-III), dada las características y naturaleza de dicha categoría de suelo, salvo en los casos de predios que sean afectados por zonas de protección definidas en la Ley Forestal (suelo NU-I), cuya área restante sea suelo urbanizable o urbanizado.

d) Los proyectos de condominio, deberán cumplir con todas las disposiciones incluidas en la Ley número 7933 y en su Reglamento.

Artículo 87. Normas Para la Integración Física y Funcional de los Proyectos Urbanísticos Sometidos al Régimen de Propiedad en Condominio. Para la integración física y funcional de los proyectos urbanísticos en régimen de condominio, con el tejido urbano existente, se deberán considerar los siguientes criterios.

a) Integración con la Red Vial Existente. En el diseño y la construcción de los condominios, ya sean estos verticales, horizontales, mixtos o combinados, se deberá aplicar las disposiciones del artículo 35 del POT sobre continuidades viales, así como las disposiciones sobre diseño de vías incluidas en el capítulo séptimo de este reglamento. Lo anterior en función de promover mejoras relativas a la continuidad y conectividad del tejido urbano y las vías públicas, así como la adecuada transición entre vías internas del condominio y vías públicas existentes.

b) Permeabilidad Visual Entre las Áreas Comunes del Condominio y el Espacio Público. El desarrollador o responsable del proyecto deberá plantear en la medida de lo posible, un diseño de sitio que garantice la permeabilidad visual entre las áreas comunes del condominio y el espacio público, siendo el levantamiento de muros de concreto u otros elementos similares, inapropiados para el desarrollo de este tipo de proyectos. De considerar el promotor urbanístico que el levantamiento de muros es necesario para la realización del proyecto, el mismo deberá presentar la argumentación técnica necesaria para apoyar dicha iniciativa, en el mismo acto en que someta el anteproyecto o proyecto a consideración de la municipalidad.

c) Implementación de los Parámetros Urbanísticos a la Finca Matriz. A los proyectos propuestos bajo el régimen de propiedad en condominio se les deberá aplicar los parámetros urbanísticos respectivos, en lo que respecta a la finca matriz, de conformidad

con el régimen de zonificación en donde se ubique el predio, al momento de determinar la viabilidad y características de los proyectos.

SECCIÓN CUARTA. DISEÑO PREDIAL Y HABILITACIÓN URBANA.

Artículo 88. Lineamientos de Diseño Predial. En toda operación de transformación de suelo, así como para los proyectos sometidos al régimen de propiedad en condominio, el diseño predial resultante, deberá respetar como mínimo, las siguientes disposiciones:

- a) Las características naturales del terreno o la alteración del mismo durante la implementación de las transformaciones, deberán ofrecer una garantía previsible contra riesgos de inundación, derrumbes o deslizamientos, tomando en cuenta las características ecológicas del sitio.
- b) Al proyectar operaciones de transformación del suelo sobre terrenos accidentados o de fuerte pendiente, tanto las hileras de vivienda como las vías deberán colocarse preferiblemente paralelas a las curvas de nivel.
- c) El área y el frente de los predios deberán respetar las medidas establecidas, de conformidad con el régimen de zonificación aplicable a cada predio, según lo dispuesto en el capítulo cuarto del POT.
- d) El fondo del lote no será mayor de siete veces el frente. Hasta donde sea posible los linderos laterales de los lotes serán perpendiculares a la línea de cordón y caño.
- e) Se permitirán predios con un frente menor al indicado en la ficha de cada subzona, incluidas en el capítulo cuarto del POT, únicamente cuando el suelo ostente la categoría de urbano (UC) o suburbano (SU). En estos casos se constituirá un callejón de acceso, que formará parte del lote pero que no se computará para el cálculo del área mínima del mismo. Este callejón tendrá un ancho mínimo de 3 metros por un fondo máximo de 30 metros de fondo o un ancho mínimo de 4 metros por un fondo máximo de 40 metros.

En la intersección del callejón de acceso y el lindero frontal del lote se deberá formar un ángulo que ronde entre 85 y 95 grados. El lindero frontal del predio deberá ser uniforme en al menos $\frac{4}{5}$ partes del ancho del lote, e igualmente, estos fraccionamientos deberán cumplir la relación frente fondo indicada en el inciso d).

Artículo 89. Disponibilidad de Servicios Básicos. Los predios deberán disponer de los servicios básicos indispensables según las características de la zona, los cuales como mínimo deberán incluir agua potable, energía eléctrica, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario y telecomunicaciones. Los proveedores de servicios básicos determinarán la disponibilidad de brindar los servicios al predio que se pretenda habilitar urbanísticamente, y conforme a las disposiciones del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana, tendrán la potestad de solicitar al desarrollador que asuma las obras necesarias a las cuales se hace referencia en el artículo anterior.

La constancia de la disponibilidad del servicio o de la posibilidad de extender la red del servicio o mejorar el mismo, son necesarias para la aprobación del proyecto por parte del municipio.

Artículo 90. Drenaje Pluvial y Sistemas de Retención de Aguas Pluviales. Todo proyecto deberá contar con un sistema de drenaje y retención de aguas pluviales, diseñado de conformidad con las normas del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA). En el caso de tener el terreno pendientes mayores al diez por ciento, y preverse su terraceo, se deberá procurar la salida adecuada de las aguas pluviales de los predios, la prevención de la erosión de taludes y el empozamiento de pequeños valles que pueda tener el terreno.

La disposición de aguas pluviales a un colector (quebrada o río) debe tomar en cuenta el nivel máximo probable de las avenidas de este último, a fin de no obstaculizar la incorporación de las aguas. Esta entrega no debe ser perpendicular al curso del colector, sino en un ángulo no mayor de cuarenta y cinco grados.

Las obras de evacuación de agua deberán tener la capacidad para contener caudales proyectados a futuro. En caso de que una avenida impacte el sistema de evacuación de aguas pluviales, la evacuación no deberá saturar las alcantarillas, sino que el sistema de evacuación deberá tener las condiciones estructurales necesarias para atender los desastres naturales que se puedan presentar, además de la evacuación normal diaria.

La municipalidad podrá reglamentar mediante la aprobación de un reglamento específico, lo referente al drenaje pluvial, los sistemas de retención de aguas pluviales y el control de escorrentía, en donde se detallan asimismo las medidas de mitigación de impactos urbanos.

Artículo 91. Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales. Cuando se urbanicen áreas que tengan servicio de colector de aguas residuales funcionando, el urbanizador deberá conectarse a dicho sistema. Cuando el colector se tenga previsto para una etapa posterior, el urbanizador deberá dejar construido un sistema individual de tratamiento de aguas residuales dentro de la urbanización, y además deberá dejar construida la infraestructura necesaria de alcantarillado para empatar en un futuro al sistema de colectores previsto.

De no existir sistema de tratamiento de aguas residuales en funcionamiento ni prevista, el urbanizador deberá construir una planta de tratamiento de aguas residuales propia. En el caso de fraccionamientos simples, ubicados en áreas de vulnerabilidad hidrogeológica moderada, se deberá utilizar un tanque séptico mejorado y drenaje, cumpliendo las normas establecidas por el AyA para tales efectos, y las disposiciones sobre sistemas de tratamiento de aguas residuales, incluidas en el capítulo quinto del POT.

Artículo 92. Telecomunicaciones. La construcción de la red telefónica principal, cuyo diseño aprobará en cada caso la Superintendencia de Telecomunicaciones (SUTEL), podrá hacerse con las empresas que brindan el servicio en el mercado.

En el proyecto deben estar contemplados los dispositivos de distribución telefónica e internet, cuya ubicación deberá ser consultada a la SUTEL durante la fase de anteproyecto, a fin de que se reserven los espacios necesarios.

Artículo 93. Localización de Redes. El paso de redes para servicios de electricidad,

telecomunicaciones, acueductos, alcantarillados y otros sistemas, deberá estar localizados preferiblemente en los derechos de vía y en todo caso, a través o sobre áreas de uso público. Cuando la propiedad se encuentre ya afectada por servidumbre como las indicadas, éstas deberán quedar igualmente en área pública, pudiendo ser incorporadas a las calles, a los parques o a los mobiliarios de juegos infantiles, siempre y cuando se respeten las condiciones de accesibilidad y diseño que se deben garantizar a estos espacios públicos, de conformidad con los términos indicados en la sección quinta de este capítulo.

SECCIÓN QUINTA. CESIÓN DE ÁREA PÚBLICA

Subsección Primera: Incorporación de la Cesión al Dominio Público Municipal.

Artículo 94. Finalidad de la Cesión. La cesión de área pública, aplicable a las operaciones de transformación de suelo en el territorio local, se implementa con la finalidad de concretar el principio constitucional de la función social de la propiedad urbana, así como el ejercicio del derecho constitucional de disfrutar de un ambiente sano y ecológicamente equilibrado. Lo anterior, en concordancia con las disposiciones e interpretaciones constitucionales del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.

Artículo 95. Consolidación del Dominio Municipal por uso Público. Los terrenos que obligatoriamente deben cederse al dominio municipal, de conformidad con las disposiciones del POT, por el hecho de estar entregados al uso público, forman parte de los bienes de dominio público.

Artículo 96. Porcentaje a Ceder. En aplicación del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, se deberá ceder suelo por concepto de parques, juegos infantiles y facilidades comunales considerando la categoría y subcategoría del suelo. El área a ceder por este concepto se definirá de conformidad con la siguiente tabla:

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	PORCENTAJE	M2 POR VIVIENDA
Urbanizable de Consolidación	URC-I	5%	20
	URC-II	5%	
	URC-III	10%	
Urbanizable de Expansión	URE-I	15%	
	URE-II	20%	
	URE-III	20%	

El porcentaje indicado para cada subcategoría de suelo en ningún caso podrá ser menor al resultado de multiplicar el número de predios o unidades de vivienda del proyecto a desarrollar por 20 metros cuadrados, siempre y cuando no se supere el porcentaje máximo establecido en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana para tal fin.

Artículo 97. Administrados Obligados a Cumplir con la Cesión. La obligación de cesión de área pública recaerá sobre todos aquellos particulares o entes públicos que realicen cualquier tipo de operación de transformación de suelo sobre propiedades, que a la fecha de entrada en vigencia del POT, se encuentren dentro del perímetro de alguna de las subcategorías de suelo que conforman el suelo urbanizable. Lo anterior, salvo las excepciones que se indican en este reglamento.

Artículo 98. Traslado de Área Pública y/o Canje por Infraestructura. Como mínimo una tercera parte del área a ceder, de conformidad con lo indicado en el artículo 88 de este Reglamento, deberá mantenerse en el sitio del proyecto, y corresponderá a parques y juegos infantiles. Los dos tercios restantes podrán ser canjeados de forma parcial o total, de previo a la recepción formal de las áreas públicas por parte de la municipalidad, mediante acuerdo con el promotor del proyecto, a cambio de mejoras en infraestructura del espacio público en el sector en donde se va a ubicar el proyecto, el traslado del área pública cedida en el entorno inmediato del proyecto, o cualquier combinación de las anteriores.

La aplicación del canje por infraestructura o el traslado a otro sitio deberá ser previamente avalado por la Administración, mediante dictamen técnico que determine la viabilidad y conveniencia urbanística de la propuesta, y posteriormente aprobado por acuerdo del Concejo Municipal.

Artículo 99. Condiciones Para el Traslado o Canje de Área Pública. El promotor del proyecto podrá solicitar la negociación de las dos terceras partes del área total a ceder que corresponde a facilidades comunales o equipamiento, mediante solicitud formal dirigida a la municipalidad. No obstante, es potestad única y exclusiva del municipio lo siguiente:

- a) Decidir si entra en una negociación con el promotor urbanístico, sin que el anterior pueda exigirle al municipio llevar a cabo la misma.
- b) Establecer las condiciones particulares en las cuales se acepta la negociación. Con el debido fundamento técnico, el municipio deberá precisar como mínimo, el monto correspondiente al avalúo del suelo a trasladar o canjear, la cantidad de terreno a negociar, la infraestructura a desarrollar y las zonas receptoras de áreas públicas, entre otros elementos susceptibles de ser precisados.
- c) Exigir el canje de esta porción de terreno por infraestructura o su traslado a otra zona, sin que el promotor urbanístico pueda negarse, siempre y cuando dicho canje sea materialmente posible dadas las características de la operación y el mismo no represente una carga económica mayor al costo estimado de la cesión de área respectiva.
- d) Valorar y determinar si el canje propuesto se da en el entorno del proyecto, de conformidad con lo indicado en el artículo 98 del POT.

Las zonas receptoras de área pública estarán definidas de conformidad con el artículo 33 del capítulo segundo del POT, correspondiente a la regulación del mapa oficial, con la finalidad de darle prioridad a las áreas de reserva de dominio público para la ubicación de estas obras.

Artículo 100. Condiciones Para Realizar el Avalúo Previo a la Cesión de Área Pública.

Para hacer efectivo el canje de área pública por infraestructura o trasladarlo a otra zona del municipio, se deberá determinar de previo el valor de este suelo, mediante la confección de un avalúo, el cual se deberá realizar de conformidad con los siguientes requisitos:

- a) El avalúo será realizado por la Oficina de Valoración de Bienes Inmuebles del municipio o por la dependencia municipal sobre la que recaigan estas funciones, aplicando los criterios técnicos necesarios para determinar el justiprecio del predio y considerando lo indicado en este artículo.
- b) Para la realización del avalúo del área pública a ceder, se tomará únicamente la porción de terreno legal y técnicamente apta para ser urbanizada, de la totalidad del predio a ser sometido a una operación de transformación del suelo (área aprovechable).
- c) Para proceder con el avalúo correspondiente, se tomará como referencia inicial los valores establecidos en la Plataforma de valores de terrenos por zonas homogéneas establecidos por el Ministerio de Hacienda, en lo que respecta al cálculo del valor del área aprovechable.
- d) Asimismo, se deberá realizar posteriormente, un segundo cálculo correspondiente al valor potencial de la totalidad del área aprovechable una vez urbanizados los predios, de conformidad con alguna de las metodologías utilizadas para la estimación de los valores de mercado.
- e) El valor final del área aprovechable, la cual deberá ser tomada como base para el avalúo final del porcentaje de área pública a ceder, será establecido por la municipalidad, sin que dicho valor pueda ser inferior al monto referencial contemplado en el inciso b), ni mayor al monto referencial establecido en el inciso c), de este artículo.
- f) El costo de la infraestructura o del área pública a recibir en otro sitio, no podrá ser inferior al valor total de la porción correspondiente del área a ceder.

Artículo 101. Firmeza del Avalúo. El avalúo se considerará firme a todos sus efectos 3 días después de notificado al interesado, sin perjuicio de los recursos dispuestos en el artículo 171 del Código Municipal.

Artículo 102. Procedimiento Para Realizar el Traslado o Canje de Área Pública. En el caso en que la municipalidad de su aval para realizar el canje de terreno por infraestructura, se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) La Oficina de Valoración de Bienes Inmuebles del municipio, a solicitud del Departamento de Ordenamiento Territorial, se encargará de realizar el avalúo del porcentaje de tierra equivalente, de conformidad con los criterios indicados en el artículo anterior. Dicha solicitud de avalúo deberá ser tramitada en un plazo de 10 días hábiles posterior a la emisión del aval por parte del DOT, o en caso contrario, el interesado podrá solicitar de forma directa el avalúo por parte de dicha oficina, presentando la solicitud formal por escrito.
- b) Una vez establecido el monto a canjear por medio del avalúo respectivo, la municipalidad le indicará al promotor del proyecto las condiciones para realizar el traslado o canje, de conformidad con lo dispuesto en el inciso b del artículo anterior y lo dispuesto en el capítulo segundo del POT. Asimismo, se deberá indicar en la misma resolución, las zonas prioritarias donde podrá llevarse a cabo la ejecución de obras o el traslado del área

pública, así como el equipamiento que el mismo deberá suministrar.

c) El desarrollador dispondrá de quince días hábiles para realizar las observaciones del caso a lo dispuesto por la municipalidad en cuanto al traslado o canje de área pública, así como solicitar la modificación de los elementos definidos por el gobierno local. En caso de no haber observaciones ni objeciones, se deberá formalizar el acuerdo mediante el otorgamiento de las escrituras respectivas en el caso de canje de área pública, y en el caso de canje por infraestructura, se deberá suscribir un convenio, garantía real o hipotecaria, entre la municipalidad y el desarrollador.

d) En el supuesto de que existan observaciones u objeciones de parte del interesado, se continuará con el procedimiento de negociación entre ambas partes, salvo que la municipalidad decida desestimar la propuesta de traslado o canje del área pública, y proceder con la cesión.

e) Cuando el responsable del proyecto haya finalizado la construcción del equipamiento o de las mejoras previstas, la municipalidad realizará la debida inspección de las obras; de encontrarlas conforme, se tendrán por recibidas mediante el acuerdo correspondiente adoptado por el Concejo Municipal.

f) En caso de que el DOT encuentre la realización de las obras no conforme de acuerdo con lo estipulado en el convenio suscrito entre la Municipalidad y el particular, se le notificará al mismo para que subsane las inconformidades detectadas en un plazo no mayor a seis meses, salvo que medien circunstancias excepcionales debidamente fundamentadas.

e) En la eventualidad de que no se realicen las subsanaciones solicitadas en el plazo indicado, se tendrá por incumplido el acuerdo de canje por parte del desarrollador. La municipalidad, por las vías internas o externas que estime necesarias, podrá accionar en dado caso, en contra del desarrollador, para exigir la realización de las subsanaciones solicitadas, o en su defecto, para cobrarle el monto correspondiente al costo de dichos trabajos, en caso de que haya procedido a realizarlos por cuenta propia, en resguardo del interés público.

Artículo 103. Usos Establecidos Para las Áreas Públicas Cedidas. El total de área a ceder que se acuerde dejar en el sitio de la operación de transformación de suelo deberá ser utilizada en las proporciones de juegos infantiles, área de parque y facilidades comunales que establece el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, si fuese superior a una tercera parte del área a ceder. Si la porción resultante fuese únicamente un tercio del área a ceder, la misma deberá utilizarse en su totalidad como parque o juegos infantiles.

Artículo 104. Cesión de Áreas Para Vías Públicas. Independientemente del tipo de operación de transformación del suelo que el interesado pretenda realizar, el municipio tendrá la potestad de solicitar la cesión de suelo para vías públicas, siempre que se pretenda realizar una operación de transformación de suelo en un predio que soporte una continuidad vial, en concordancia con lo indicado en el artículo 36 del POT. El porcentaje de suelo solicitado para vías públicas no podrá ser superior al 25% del área a urbanizar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.

Artículo 105. Sustitución y Exoneración de la Cesión de Área Pública. Cuando el área

total a ceder no alcance la superficie mínima de 120 metros cuadrados se podrá tener por exonerada la carga urbanística, especialmente en aquellos casos donde el propietario voluntariamente haya aceptado donar la franja de terreno necesaria para la ampliación de vías públicas.

La exoneración establecida en este párrafo se aplica de forma exclusiva para la cesión de área pública, sin perjuicio de las obligaciones en cuanto a dotación de infraestructura y servicios en lo que respecta a los predios resultantes, que todo fraccionador/urbanizador deberá cumplir de conformidad con lo establecido en el presente reglamento.

Subsección Segunda: Habilitación de Parques, Juegos Infantiles y Facilidades Comunes.

Artículo 106. Condiciones Mínimas Aplicables a las Áreas Públicas Destinadas a Parques, Juegos Infantiles y Facilidades Comunes. En lo referente a la condición estructural del terreno y la accesibilidad de las áreas públicas cedidas, se deberán respetar las siguientes condiciones:

- a) Las áreas públicas no podrán ser de una pendiente mayor de la que tiene la totalidad del área aprovechable del proyecto. Las porciones adicionales que no entren en el cómputo del área mínima a ceder, pueden tener una pendiente mayor a la indicada anteriormente, no obstante, deben entregarse al municipio con las características técnicas necesarias para garantizar la estabilidad de los taludes.
- b) El espacio público deberá ser accesible para todas las personas sin mayores restricciones, y deberá cumplir, en lo que aplica, con lo preceptuado en la ley 7600.
- c) No se permitirá, además, la construcción de muros, mallas, o cualquier otro cerramiento perimetral que impida el libre el acceso a las personas, salvo en los casos donde sea necesario dicho cerramiento para garantizar la seguridad de los usuarios, según lo indicado en el inciso d) del artículo 110 del POT.
- d) En áreas destinadas a parque, juegos y en general a áreas dedicadas a la recreación al aire libre, el urbanizador proveerá espacios abiertos bajo techo para resguardo de las personas ante las variables meteorológicas, los cuales deberán contar con la aprobación expresa de la municipalidad, y de igual forma, deberán ser recibidas una vez terminadas las mismas. Dichos espacios deberán disponer de un área mínima de 6 metros cuadrados por cada 250 metros cuadrados de terreno, y por cada fracción adicional de parque se aumentará o disminuirá proporcionalmente el área de refugio. En caso de que el terreno sea menor a 250 metros cuadrados, de igual forma se deberá habilitar un área mínima de 6 metros para los usos indicados.

Artículo 107. Ubicación y Configuración. Las áreas de parques, juegos infantiles y tras facilidades comunes, se deberán ubicar y configurar de la siguiente manera:

- a) Contiguo a áreas públicas preexistentes si las hubiere.
- b) Concentradas equidistantemente de las viviendas si es posible, o a distancias no

mayores a doscientos metros de la vivienda más alejada, según la distancia medida sobre y a lo largo de la calle, para áreas de juegos infantiles y en sitios en los cuales no se deban cruzar rutas nacionales, para poder llegar a dichas áreas desde las viviendas a las que se les brinde el servicio.

c) Deberán tener como mínimo dos frentes a vías públicas, o encontrarse en los centros de los cuadrantes, siempre y cuando los predios circundantes presenten un mínimo de 30% de permeabilidad visual en cada uno de los frentes.

Artículo 108. Verificación del Cumplimiento por Parte de las Autoridades Competentes. Para cumplir las disposiciones del artículo anterior, la persona interesada presentará a la Municipalidad, un anteproyecto en el que se deberá indicar las obras a realizar, su ubicación y el equipamiento que se les dará. Las obras proyectadas deberán incluir como mínimo, juegos, refugios, pavimentos, aceras, vallas, arborización, terraceos y mobiliario urbano.

Artículo 109. Disposiciones Relativas al Mobiliario Urbano de las Áreas Públicas Destinadas a Parque y Juegos Infantiles. El mobiliario urbano dentro de las Áreas públicas dedicadas a parques y juegos infantiles será conformado como mínimo por bancas, contenedor de basura orgánica y de reciclaje, bebedero e iluminación a escala peatonal. El diseño deberá incluir elementos de guía y de prevención para personas con discapacidad, de conformidad con lo estipulado en la ley 7600, y en caso de ser necesario, se deberán incluir barandas, bolardos, ciclo-estacionamientos, casetas, paradas de transporte, protectores de árboles, reja de cerramiento para parques infantiles, elementos de información, entre otros elementos requeridos, para atender las necesidades de accesibilidad, seguridad y ornato en estos espacios.

La iluminación deberá distribuirse de acuerdo al uso del espacio de tal forma que sea homogénea, procurando que el mobiliario urbano, sobre todo, no obstaculice los recorridos peatonales.

Artículo 110. Disposiciones Específicas Aplicables a Áreas de Juegos Infantiles y Parques. En la habilitación de las áreas de juegos infantiles, se deberán cumplir las siguientes disposiciones:

a) El promotor del proyecto deberá entregar el área para juegos infantiles con el equipamiento necesario. La zona verde se deberá dejar cubierta de zacate y arborizada, y con un sistema de riego instalado, este último podrá operar idealmente con las aguas grises del proyecto.

b) Con el fin de que los juegos sean adecuados a la zona, durables y seguros, la municipalidad proveerá planos de juegos, cuyo uso recomienda. La Municipalidad podrá rechazar los tipos de juegos que proponga el urbanizador, en caso de que estime que no se cumplen las condiciones mínimas de seguridad y durabilidad requeridas.

c) Para efecto del cálculo de los juegos a instalar se considerará un núcleo de juegos infantiles como mínimo, por cada 50 unidades de vivienda.

d) En el caso de que el área de juegos infantiles se ubique en colindancia o a menos de cien metros de una quebrada, río, canal, calle primaria y en general sitios peligrosos, será obligación del urbanizador cerrar el sitio con malla, seto, tapia u otro sistema que ofrezca seguridad a los usuarios.

e) Cuando la urbanización no vaya a ser habitada de inmediato, el urbanizador podrá solicitar al municipio la aceptación de una garantía real de pago que le permita ejecutar las obras y dotar del equipo necesario a las áreas de juegos en un momento posterior que indique la municipalidad.

f) Las obras y el equipo a ser ubicados en el área de juegos infantiles, deberán garantizar como mínimo, 10 m² por cada unidad de vivienda para dicho uso. De igual forma, se deberán destinar espacios para la recreación de niños de diferentes edades, de conformidad con los siguientes parámetros:

i. 10 m²/familia se destinará para juegos infantiles

ii. 2 m²/vivienda a zona de juego para bebés (menores de 3 años)

iii. 4 m²/vivienda a zona de juego para niños de (3 a 7 años)

iv. 4 m²/vivienda a zona de juego para niños en edad escolar (mayores de 7 y menores de 13 años).

g) En el área para bebés se debe incluir un área con las debidas facilidades para que los adultos puedan permanecer períodos prolongados de tiempo.

h) En el área de juegos para niños en edad escolar se podrán incluir canchas de fútbol, baloncesto y de uso múltiple para deportes alternativos como patinaje, ciclismo, escalada, entre otros. En la habilitación de las áreas de juegos infantiles, se deberán cumplir las siguientes disposiciones:

i. Las áreas verdes de los parques se deberá dejar cubierta de zacate y arborizada, y con un sistema de riego instalado, este último podrá operar idealmente con las aguas grises del proyecto. De ser áreas verdes extensas más dispuestas a parques ecológicos y a valorar la vida silvestre del Cantón no será necesaria la intromisión de los sistemas de riego.

ii. Los parques deberán estar equipados con áreas para actividades de ejercicio físico como canchas o instalaciones deportivas (fútbol, baloncesto, voleibol, tenis, patinaje, ciclismo, etc.), máquinas para gimnasios al aire libre, barras de calistenia o ejercicios funcionales, etc. Deberán de poseer una instalación deportiva por cada cuatrocientos metros cuadrados de área o fracción de parque, en el caso de canchas de baloncesto, fútbol 5, voleibol, tenis o cualquier otro deporte que ocupe dimensiones similares podrá ser una instalación para cubrir lo requerido en un área de ochocientos metros y una cancha de fútbol podrá cubrir lo requerido para áreas mayores a los cinco mil metros.

iii. El área de parque deberá incorporar, como un lineamiento de uso inclusivo de estos espacios, mobiliario urbano adaptado a usos pasivos como la lectura y el descanso, la meditación, o bien mesas de juegos de tablero como damas y ajedrez, entre otras actividades.

iv. En el caso de que el área de parque se ubique en colindancia o a menos de

cien metros de una quebrada, río, canal, calle primaria y en general sitios peligrosos, será obligación del urbanizador cerrar el sitio con malla, seto, tapia u otro sistema que ofrezca seguridad a los usuarios.

v. Cuando la urbanización no vaya a ser habitada de inmediato, el urbanizador podrá solicitar al municipio la aceptación de una garantía real de pago que le permita ejecutar las obras y dotar del equipo necesario a los parques en un momento posterior que indique la municipalidad.

Artículo 111. Condiciones para la Arborización de Áreas Públicas Destinadas a Parque y Juegos Infantiles. En las áreas de juegos infantiles y de parque se dará preferencia a árboles frutales, resguardando en todo momento que la ubicación de dichos árboles no genere riesgos para los peatones en áreas de paso. La base del follaje de los árboles deberá estar ubicada a una altura superior de dos metros con veinte centímetros. El tipo de plantas a utilizar en las áreas públicas, deberá incluir especies nativas de floración vistosa y especies que den alimento a la fauna, ajustándose a las recomendaciones técnicas que al respecto dicte la Dirección Forestal del Ministerio de Ambiente y Energía.

En el diseño paisajístico se deberá tomar en cuenta la función del tipo de vegetación que se elige: estética, modificación ambiental, límites, control de las circulaciones, producción, protección climática, entre otros. Todas las intenciones de arborización deberán diseñarse y programarse de manera que minimicen peligros para los peatones, para la circulación de las personas y para los bienes.

Artículo 112. Condiciones Para la Localización del Equipamiento Urbano en las Áreas Públicas Destinadas a Facilidades Comunales. La localización del equipamiento urbano en las áreas públicas se realizará de conformidad con las siguientes disposiciones:

a) El equipamiento urbano estará ubicado en la porción de área pública que corresponde a facilidades comunales.

b) Una vez separada el área correspondiente a parque y juegos, el uso del resto del área a ceder se utilizará para facilidades comunales, según el siguiente cuadro en el que se establece el número de metros cuadrados requeridos por vivienda y la prioridad, en orden decreciente, en el sector a no más de 300 metros de la vivienda más alejada:

Tabla de Condiciones para la localización del equipamiento urbano en las áreas públicas destinadas a facilidades comunales

Servicio	Tipo	Descripción	Distancia max a recorrer en m	Pueden integrarse a proyectos				m ² / Habitante mínimo
				en predios menores a 1,200	en predios de 1,200 hasta 5000m ²	en predios de 5000 hasta 10000m ²	en predios mayores a 10,000m ²	
Salud	Ebais y otros servicios de salud	Establecimiento s asociados a la atención de pacientes y personas con padecimientos, a quienes se les realiza diagnóstico, tratamiento, intervenciones, etc.	600		x	x	x	0,06
Educativo	Guardería, jardín infantil o Kinder	Establecimiento de educación temprana y de método de enseñanza lúdico, es decir mediante la estimulación de sus áreas cognitivas física y emocional.	500		x	x	x	0,65
	Educación Primaria	Espacio cuyo objetivo es proporcionar a los alumnos una sólida educación básica en lectura, escritura y matemáticas.	1000			x	x	1,5
	Educación Secundaria	Espacio cuyo objetivo es continuar los programas básicos de primaria y capacitar al alumno para proseguir estudios superiores o incorporarse al mundo laboral	1000			x	x	1,5
	Educación Técnica o superior	Programas principalmente destinados a preparar directamente a los alumnos para desempeñar un oficio o profesión específica	10000				x	1
Deportivo	canchas, gimnasios (instalaciones deportivas)	Instalaciones techada o al aire libre compuestos por una planta definida de acuerdo a una especialidad deportiva	1500		x	x	x	1 a 1.5
	Centro poli-funcional deportivo	Instalación techada o al aire libre prevista para la realización de diversos deportes.	2500			x	x	2
	Centro deportivo de gran escala	Espacio deportivo construido para dar servicio a diversas prácticas deportivas	6000				x	3
Comercio, servicios y abasto	Mercado	Edificio que agrupa un conjunto de establecimientos minoristas independientes, principalmente de alimentación perecedera.	10000				x	0,13
Administración Municipal	Oficinas municipales, atención distrital o de áreas densas	Edificación que cuenta con los elementos necesarios para gestionar, planear y desarrollar los proyectos públicos en beneficio a determinada zona	3500	x	x	x	x	0,02

Cultural	Centros Cultural o Salon Comunal Multiusos	Edificación donde se promueve las actividades culturales, tradicionales y de festividad a través de la participación de los vecinos de los diferentes barrios.	1500	x	x	x	x	0,5
	Biblioteca	Establecimiento donde se encuentra una colección organizada de libros, impresos, revistas, cualquier material gráfico y consulta digital para la investigación y el aprendizaje.	2000	x	x	x	x	0,02
	Tatros y Centros de convenciones	Establecimiento s para la realización de eventos masivos de arte y exhibición	5000		x	x	x	0,02
Asistencia Social	Albergues, centros Diurnos de Adulto Mayor y Centros de cuidado de Adultos de la 3era y 4ta edad o personas con capacidades diferentes	Establecimiento s dedicados a la asistencia de personas que requieren cuidados especiales o presentan cierta vulnerabilidad	2500	x	x	x	x	0,02
Cuerpo de Socorro	Estación de bomberos	Centros de atención de emergencia que pueden funcionar también como centros de educación, y entreno	3000	x	x	x	x	0,07
	Estación de Policía	Centro de servicio y formación de equipo policial.	3000 a 4500	x	x	x	x	0,07
Estaciones de Transporte	Paradas de Autobus	Mobiliario urbano en espacio público, que funciona como acceso al sistema de transporte público a los pasajeros que esperan.	3000 a 4500		x	x	x	Según Demanda
	Estaciones de transferencia multimodal	Espacio físico determinado donde el pasajero inicia o concluye su viaje en un sistema intercambiando a otra modalidad para llegar a su destino final.	5000			x	x	0,15
Uso flexible, simultaneo o combinado	Espacios de trabajo compartido, salas de estudio, salas de conferencias, centros de negocios comunitarios, talleres de capacitación, espacios deportivos, centros de tecnología, entretenimiento, etc. Todos ellos asociados a servicios complementarios que se puedan concesionar como cafeterías, sodas, centros de impresión, librerías, cafés internet, etc.	Espacios de uso combinado que permitan la interacción entre sus usuarios y un uso de permanencia larga y simultanea que se adapte a los requerimientos cambiantes de las necesidades de la sociedad en cuanto a trabajo, capacitación, recreación, etc. estos espacios podrán concesionarse parcialmente para garantizar su mantenimiento y operación.	1000			x	x	0,25

a) El equipamiento urbano ubicado en las áreas públicas cedidas deberá disponerse de tal forma que se garantice el libre acceso a los particulares.

CAPÍTULO CUARTO. ZONIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. DELIMITACIÓN DEL USO MIXTO EN EL TERRITORIO LOCAL

Artículo 113. Generalización del Uso Mixto en el Cantón de San Pablo. De conformidad con los principios, conceptos y lineamientos de ordenamiento territorial establecidos en el Capítulo Primero del POT, se reconoce la importancia y necesidad de promover el uso mixto de forma generalizada en el cantón de San Pablo. Lo anterior, como requisito fundamental para la transformación del modelo actual de ocupación de suelo predominantemente residencial, por un nuevo modelo que promueva una ocupación funcional y heterogénea del territorio, en la cual la diversidad de usos facilite la articulación del tejido urbano existente, reduzca de forma significativa la necesidad de desplazamientos vehiculares de corta y mediana distancia, y promueva la diversificación de oportunidades de empleo en el cantón.

Artículo 114. Criterios Técnicos para la Delimitación de la Zonificación Aplicable en el Cantón de San Pablo. La generalización del uso mixto en el cantón de San Pablo, se subdivide a su vez en distintas zonas, incluidas en la sección tercera del presente capítulo, las cuales se han delimitado de conformidad con los siguientes criterios técnicos:

- a) **Cercanía a los ejes viales principales:** La cercanía a los ejes viales principales como las rutas nacionales n° 5, 112, 115 y 503, las vías cantonales como Calle Cordero, Calle Gertrudis, Calle Rincón de Ricardo, Calle Quintana Sur, entre otras indicadas en el mapa de zonificación, permite disminuir los impactos urbanos derivados de usos no residenciales, lo que a su vez permite habilitar usos compatibles con dicha actividad, preexistente y consolidada en dichos sectores.
- b) **Prevalencia de la actividad residencial:** Los barrios residenciales generados a partir de proyectos de urbanizaciones, fraccionamientos y condominios, preexistentes a la aprobación del POT, deben conservar su naturaleza funcional y por lo tanto debe privilegiarse y fomentarse el uso residencial, pero permitiendo su gradual diversificación por medio de la inclusión de usos no residenciales de impacto bajo o moderado, que sean compatibles con la dinámica predominante residencial presente en estos espacios.
- c) **Prevalencia y promoción de la actividad productiva y laboral:** Existen usos de alto impacto asociados a actividades comerciales, industriales y empresariales, que necesitan ser articulados y confinados a determinados sectores del territorio local, a efectos de minimizar sus impactos y facilitar su articulación con usos similares.
- d) **Consolidación de centralidades (Sector de las Cruces y Sector San Pablo):** La consolidación de Las centralidades en el distrito primero de San Pablo y en el sector de las Cruces, a partir de un desarrollo planificado y gradual que permita atender la necesidad futura de vivienda, infraestructura y equipamiento en el cantón, y de igual forma, atender las deficiencias funcionales y estructurales existentes en la configuración urbana del territorio local, es una prioridad incluida en MOT.
- e) **Desarrollos urbanos no articulados con el tejido urbano existente:** La existencia de urbanizaciones y conjuntos residenciales edificados de forma prematura en

décadas pasadas, en el sector correspondiente a la macrozona regional de protección agrícola, vigente en el territorio de San Pablo de previo a la entrada en vigor del POT, es una de las principales problemáticas urbanas detectadas en los estudios de diagnóstico territorial, que deben ser atendidas por parte del POT, ya que dichos desarrollos, por su desarticulación del tejido urbano consolidado en el cantón, generan desplazamientos vehiculares excesivos, dado el faltante de uso mixto en los proyectos existentes.

Lo anterior implica que existe una necesidad de promover el uso mixto en estos desarrollos residenciales, para otorgarles una mayor independencia funcional con relación al suelo urbano consolidado, pero de forma contenida, para evitar la expansión futura de estos espacios, situación que no es compatible con el Modelo de Ocupación Territorial definido para el cantón.

f) Importancia de definir parámetros urbanísticos para la protección y el desarrollo limitado de los predios con mayor valor ambiental y paisajístico: Los terrenos que presentan una mayor fragilidad ambiental, de conformidad con la zonificación ambiental aplicable al territorio, requieren de la implementación de parámetros urbanísticos que promuevan en principio la conservación de dichos suelos en su estado natural, o en dado caso, que permitan un desarrollo urbano mínimo y controlado de dichos predios, por medio de la definición de usos de bajo impacto y medidas importantes de mitigación de impacto ambiental, de tal forma que se pueda garantizar la preservación de las cualidades ambientales de dichos predios, en el interés de garantizar una cobertura verde para usos recreativos, y el aprovechamiento paisajístico en el cantón.

g) Delimitación de los suelos que por motivos de conservación del recurso hídrico y forestal local, se encuentran vedados al desarrollo urbano: Es fundamental establecer parámetros urbanísticos que garanticen el cumplimiento del artículo 33 de la Ley Forestal, que dispone que esta prohibido construir en terrenos ubicados en las zonas de protección de ríos, quebradas y nacientes. De igual forma, es necesario establecer disposiciones normativas e instrumentos que permitan promover y facilitar la reubicación de las construcciones existentes en dichos suelos, dado que las mismas se encuentran en una situación de riesgo potencial por la inestabilidad de dichos suelos y su cercanía con los cuerpos de agua, y además, porque dichas viviendas generan una contaminación en los cauces aledaños por una inadecuada gestión de los residuos.

h) Adopción de una estrategia de reserva de suelo para el crecimiento potencial a futuro del cantón: Como resultado de los estudios técnicos realizados de diagnóstico y pronóstico territorial en el cantón de San Pablo, necesarios para la formulación del Modelo de Ocupación Territorial sobre el cual se fundamenta la propuesta normativa del POT, se logró determinar que la cantidad de suelo necesario a futuro para cubrir las necesidades de la población de San Pablo hasta el año 2050, es inferior a la cantidad de suelo disponible no urbanizado en la actualidad.

De conformidad con lo anterior, se considera importante establecer una zona de reserva de suelo para la expansión futura del cantón posterior al año 2050, aplicable a terrenos calificados como de moderada fragilidad ambiental (las cuales configuran los terrenos ambientalmente más aprovechables en el municipio), con la finalidad de asegurar la disponibilidad de suelo aprovechable a muy largo plazo para las futuras demandas de suelo que puedan surgir más allá del horizonte temporal proyectado, e igualmente, evitar un

exceso de explotación del suelo disponible, lo cual sería contrario al MOT y a los lineamientos de gestión territorial acordes al modelo territorial sostenible que se pretende instaurar en el cantón.

Artículo 115. Régimen de Zonificación Aplicable al Cantón de San Pablo. Para la articulación del uso mixto de forma general en el territorio local, e igualmente, con la finalidad de procurar el uso razonable y sostenible del suelo no urbanizado, se establecen las siguientes zonas, de conformidad con los criterios enunciados en el artículo 42 del presente Reglamento:

a) Zona Mixta Ejes Viales (MEV): Por medio de esta clasificación, se establecen disposiciones aplicables a los predios ubicados frente a las vías principales del cantón, lo cual permite un aprovechamiento más intensivo de estas propiedades.

b) Zona Residencial Predominante (MRP): Se identifica con esta zonificación, a la parte del territorio local articulada en torno a núcleos residenciales tradicionales, no ubicados frente a ejes viales principales.

c) Zona Mixta Centro de Empleo (MCE): Esta clasificación alude directamente a la localización de grandes equipamientos comerciales, de servicios e industrias, de bajo impacto, los cuales se pueden combinar con usos residenciales, siendo capaces de influir de forma significativa en la generación de empleo en el cantón.

d) Zona Mixta Centralidad San Pablo (MCSP): Esta zonificación ha sido establecida con el propósito de consolidar el tejido urbano existente del distrito primero, procurando asegurar la generación de infraestructura, de equipamientos públicos y privados requeridos, así como la provisión de servicios, necesarios para mejorar la funcionalidad y compacidad de dicho sector.

e) Zona Mixta Centralidad Las Cruces (MCLC): La zonificación aplicada al sector de Las Cruces, tiene como principal objetivo la articulación de esta zona mediante el potenciamiento del uso mixto y una habilitación urbana, gradual y gestionada.

f) Zona Mixta Residencial Suburbano (MRS): Se identifica con esta zona a la parte del territorio ubicada en los límites o fuera de la zona urbana delimitada previamente a escala regional, que ha sido objeto de procesos desarticulados de urbanización y lotificaciones, y por lo tanto, lo que se plantea es limitar y consolidar dicha situación.

g) Zona de Protección Ambiental (PAMB): Por medio de esta categoría, se establecen parámetros de gestión ambiental para una parte del territorio, que posee cualidades ambientales importantes, relacionadas con la capacidad de recarga acuífera del suelo. Los usos permitidos deberán ser compatibles con la conservación en estado natural de la mayor parte del suelo disponible en la zona.

h) Zona Agroecológica (AECO): La zona de reserva se establece como uno de los principales mecanismos de gestión sostenible y racional del territorio local, al reconocer la importancia de preservar una porción de suelo para la eventual expansión futura de la estructura urbana del cantón, que en las condiciones actuales e incluso previstas a mediano plazo, no será requerido, en la medida en que todavía existe suelo disponible en el tejido urbano existente, que requiere ser consolidado o que tiene potencial para ser urbanizado.

El mapa de zonificación, el cual incluye la representación cartográfica de las zonas

previamente definidas, se incorpora como Anexo cuarto al presente Reglamento.

SECCIÓN SEGUNDA. IMPLEMENTACIÓN DEL RÉGIMEN DINÁMICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO EN EL TERRITORIO LOCAL

Subsección Primera: Características y contenido de los parámetros urbanísticos

Artículo 116. Naturaleza Dinámica de los Parámetros Urbanísticos. Con la finalidad de instaurar un modelo de reparto de cargas y beneficios urbanos, que implemente de forma efectiva la función social de la propiedad y potencie a su vez el aprovechamiento inmobiliario de los predios localizados en el territorio local, se establece un régimen dinámico de zonificación de usos de suelo, aplicable en el cantón de San Pablo. Por medio de dicho régimen, se podrán otorgar parámetros más beneficiosos para el aprovechamiento económico o funcional del proyecto al desarrollador, en contraprestación a la aplicación voluntaria de prácticas sostenibles de construcción o habilitación urbana, denominadas “incentivables”, las cuales generan mejores aprovechamientos urbanos al territorio, en beneficio de la colectividad en general.

La flexibilidad de los parámetros permitidos, podrá fluctuar entre el parámetro aplicable sin considerar la aplicación de prácticas incentivables (parámetro base), y el tope del parámetro en cuestión, en caso de que el interesado decida aplicar las prácticas incentivables que le permitan alcanzar el tope del parámetro en cuestión (parámetro mejorado).

La aplicación de los parámetros base, en cualquier circunstancia, no exime al interesado de la responsabilidad de cumplir con las cargas urbanísticas, medidas de mitigación de impactos urbanos y contribuciones especiales mínimas, establecidas en el POT y en la legislación de alcance general, asociadas a la aplicación de dichos parámetros.

Artículo 117. Delimitación de los Parámetros Urbanísticos Aplicables Régimen Dinámico de Zonificación de Uso de Suelo. Los parámetros urbanísticos asociados a la zonificación, se clasifican en función de la transformación, edificación y uso a los que se pueden someter los predios, por lo que se distinguen tres tipos o clases de parámetros: fraccionamiento, construcción y uso. Los parámetros urbanísticos serán calculados con base en la información indicada en el plano de catastro del predio, siempre y cuando ésta sea coincidente con la información incluida en el informe registral, emitido por el Registro de la Propiedad.

En aquellos casos en que las propiedades sean sometidas al Régimen de Propiedad en Condominio, el cálculo de parámetros deberá realizarse tomando como referencia la finca matriz en lugar de las fincas filiales, salvo para el cálculo correspondiente al frente mínimo y superficie de lote.

Artículo 118. Parámetros de Fraccionamiento. Los parámetros de fraccionamiento incluyen las siguientes variables, asociados a la transformación del predio:

a) **Frente del Predio o Lote:** Corresponde a la colindancia frontal del predio, el

cual se identifica como el lado de la propiedad que colinda o se ubica frente a calle pública. En caso de que el predio tenga dos o más frentes hacia calle pública, ambos frentes deberán cumplir con el parámetro establecido.

b) Superficie de Lote (SL): Se refiere al área mínima que debe ocupar cada predio resultante de las operaciones de fraccionamiento y urbanización, así como de los proyectos sometidos al régimen de propiedad en condominio, cuando éstos sean realizados bajo la modalidad de condominio horizontal, o conforme a aquellas modalidades en donde el condómino es propietario exclusivo de un terreno propio, de conformidad con el artículo 46 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

Artículo 119. Parámetros de Construcción. Los parámetros de construcción incluyen las siguientes variables, asociados a la edificabilidad del predio:

a) Índice de Edificabilidad (IE): Por medio de este parámetro, cuyo concepto corresponde a la definición de área de piso de conformidad con lo dispuesto en el artículo primero de la Ley de Planificación Urbana, se calculan los metros cuadrados de construcción permitidos en cada predio, los cuales se indican de forma decimal. El índice es calculado tomando como base el área del predio indicada en el plano de catastro de la propiedad, siempre y cuando sea coincidente con el informe registral respectivo, en caso contrario, se calculará sobre el área indicada en el informe registral. El índice de edificabilidad se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$M2P \text{ (M2 de construcción permitidos)} = SL \text{ (Superficie de Lote)} \times IE$$

b) Índice de Ocupación (IO): Por medio de este parámetro, cuyo concepto corresponde a la definición de cobertura de conformidad con lo dispuesto en el artículo primero de la Ley de Planificación Urbana, se define el área máxima de ocupación (cobertura o huella constructiva) que las edificaciones pueden alcanzar, estimada en metros cuadrados, con relación al área total del predio. Dicho parámetro es expresado de forma decimal mediante la siguiente fórmula:

$$AMO \text{ (Área Maxima de Ocupación)} = SL \text{ (Superficie de Lote)} \times IO$$

c) Índice de Permeabilidad (IP): El índice de permeabilidad establece el porcentaje de suelo que debe dejarse sin edificar, es decir, que se debe conservar en estado natural, para garantizar la permeabilidad del agua al subsuelo. Se expresa de forma decimal, y es calculado a partir de la siguiente fórmula:

$$AP \text{ (Área Permeable)} = SL \text{ (Superficie de Lote)} \times IP$$

d) **Altura:** La altura se calcula en metros lineales, a partir del nivel del terreno. Se permite excesos en decimales, siempre que los decimales adicionales sean menor a un metro (100 centímetros) sobre el límite permitido.

e) **Retiros:** Se calculan en metros lineales. Se distinguen como parte de los retiros aplicables a las construcciones, los retiros de colindancia con los vecinos, los retiros frente a calle pública y el retiro de patio de luz, aplicable únicamente a construcciones verticales. El retiro del lado menor del patio de luz se define como el lado menor del espacio físico no construido y permeable a la luz solar, expresado en metros lineales, el cual se debe garantizar para asegurar el acceso a la luz natural por parte de los usuarios de los inmuebles verticales, el cual en ningún caso podrá ser menor a dos metros, sin perjuicio de lo indicado en las tablas de zonificación.

El retiro de colindancia de vecinos podrá ser igual a cero siempre y cuando no existan ventanas a colindancia, de lo contrario se deberá respetar el parámetro base según la subzona de uso.

Artículo 120. Edificabilidad Mínima. Como resultado de la aplicación del índice de edificabilidad e índice de ocupación, el total de metros cuadrados otorgados a un predio no podrá ser inferior al área mínima de una unidad de vivienda, conforme a lo establecido en el Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 121. Parámetros de Uso. Los parámetros de uso definen las categorías de usos o actividades permitidas en la zonificación, conforme a los porcentajes de aprovechamiento del índice de edificabilidad, permitido para cada uso. De conformidad con lo anterior, y salvo los casos contemplados en el POT en los que se expresamente se permita dedicar el cien por ciento de la edificabilidad para un único uso o actividad, se deberán proponer en principio mixturas de usos para poder utilizar la totalidad del potencial constructivo de los predios en el cantón.

Los parámetros de uso establecen de igual forma, el nivel de impacto urbano ermitido para la categoría de usos no residenciales, de conformidad con lo indicado en el inciso d) del artículo siguiente, y lo dispuesto en el Anexo quinto del POT.

Artículo 122. Definición de usos Genéricos Aplicables a la Zonificación del POT. En reconocimiento de la naturaleza dinámica de su territorio, y en aplicación de los conceptos contemporáneos para la delimitación de actividades permitidas, el POT de San Pablo, establece las siguientes definiciones de usos, aplicables en el territorio local:

a) **Infraestructura y Equipamientos Urbanos:** Esta definición incluye en un primer término, a los usos destinados a desarrollar infraestructura urbana, definida como aquellos usos públicos o privados, que conllevan la utilización, afectación o articulación, con el dominio público existente. Se incluyen proyectos tales como la realización, remodelación o instalación de puentes, senderos urbanos, alamedas, antenas de telecomunicación, accesos vehiculares, tuberías, infraestructura pluvial, plantas de tratamiento, colocación de fibra óptica, entre otros usos similares, siempre que estos usos sean planteados como proyectos independientes, y no como parte accesoria de un proyecto cuyo uso principal sea de distinta naturaleza.

En lo que respecta a la denominación de equipamientos urbanos, esta definición incluye primeramente aquellos usos públicos dedicados a la prestación de un servicio público con finalidad institucional, en donde se reciben y atienden personas que requieren de la prestación de algún servicio público. Se incluyen los usos dedicados a oficinas y equipamientos de instituciones como la propia municipalidad, centros educativos, la CCSS, los EBAIS, el PANI, el IMAS, el IAFA, el INAMU, A y A, el ICE, entre otros de similar naturaleza. Esta definición incluye dentro del concepto de equipamientos, además de las instalaciones con finalidad institucional, todas aquellas actividades relacionadas con el aprovechamiento del espacio público y las zonas verdes del cantón.

Se distinguen los siguientes tipos de usos específicos, correspondientes a la definición genérica del uso infraestructura y equipamientos urbanos:

i. **Espacio Público:** Se incluyen primeramente los usos dedicados a la configuración o aprovechamiento del espacio público, tales como mercados o ferias, plazas o plazuelas de reunión, y usos similares.

ii. **Zonas Recreativas:** Se incluyen los usos compatibles con la conservación en estado natural del suelo, incluyendo la conservación y aprovechamiento de la cobertura vegetal existente en la totalidad o en una fracción mayoritaria del predio. Se incluyen usos tales como áreas de camping, clubes campestres, campos de golf, y otros usos similares.

iii. **Áreas Deportivas:** Se contemplan usos dedicados a la práctica del deporte en superficies exteriores, independientemente de si éstas están cubiertas o no, como canchas para la práctica de cualquier deporte, instalaciones para la práctica de fut 5 o cualquier otra modalidad adaptada de los deportes tradicionales, pistas de atletismo, piscinas, y otros usos similares, siempre y cuando sean utilizados directamente para la realización del deporte correspondiente.

b) **Naturales:** Son aquellos usos destinados a la investigación y conservación de los espacios naturales. Se incluyen actividades destinadas a fines científicos, de conservación de estos espacios, de arborización y manejo del recurso forestal.

c) **Residenciales:** Esta definición incluye los usos dedicados exclusivamente a la morada regular de personas, incluyendo este concepto las viviendas unifamiliares o multifamiliares, así como aquellas constituidas bajo el régimen de condominio. Se excluyen de este concepto la morada transitoria o institucional de personas (habitaciones de hotel, pensiones, albergues, hogares de adultos mayores, residencias estudiantiles o similares).

d) **No Residenciales:** Esta definición incluye todos aquellos usos no contemplados en las definiciones anteriores, dentro de los cuales se pueden mencionar tipos de usos tales como los usos comerciales y de prestación de servicios, los usos logísticos e industriales, de minería y extracción, usos rurales, estacionamiento de vehículos, entre otras. Los distintos tipos de usos no residenciales, para efectos de la aprobación o denegación del certificado de uso de suelo, se clasifican en función de los límites de tolerancia permitidos para las molestias o riesgos potenciales, generados por los diferentes tipos de usos o actividad.

Las disposiciones sobre clasificación y regulación de los usos no residenciales, incluidas en la subsección segunda del presente capítulo, serán de acatamiento obligatorio al momento de determinar la aprobación o denegatoria específica en cada caso, de los certificados de uso

de suelo solicitados para este tipo de usos.

Subsección Segunda. Definición de Usos no Residenciales por Límites de Molestia Potencial o Riesgo.

Artículo 123. Factores de Molestia o Riesgo Potencial. La valoración técnica y objetiva de los factores de molestia o riesgo potencial, generados por los usos no residenciales, para efectos de su posterior clasificación, se realiza a partir del análisis de los siguientes factores:

- a) Ruido y Vibraciones
- b) Tránsito vehicular
- c) Iluminación.
- d) Temperatura.
- e) Olores
- f) Humo, Polvo, Gases
- g) Presencia de sustancias o residuos peligrosos.
- h) Presencia de combustible, derivados del petróleo, sustancias inflamables o explosivas.
- i) Presencia de sustancias o residuos biológicos.

Artículo 124. Clasificación de las Molestias y Riesgos Urbanos Potenciales. Para cada uno de los factores de molestia o riesgo indicados en el artículo anterior, los cuales presentan características cuantificables, existen tres rangos de límites permitidos, los cuales a su vez se subdividen en dos sublímites, para cada baremo. Los límites y sublímites permitidos, los cuales se indican en la tabla que se presenta a continuación, se han establecido con base en la normativa técnica nacional e internacional aplicable, y en su defecto, en las recomendaciones realizadas a partir de estudios técnico científicos:

LÍMITE DE MOLESTIA POTENCIAL O RIESGO →					
Límite 1		Límite 2		Límite 3	
Límite 1.1	Límite 1.2	Límite 2.1	Límite 2.2	Límite 3.1	Límite 3.2

El *Procedimiento y criterios para determinar la conformidad de usos del suelo y actividades no residenciales, condicionantes y medidas de control por factor de molestia o riesgo*, el cual incluye los límites específicos establecidos para cada factor, conforma la unidad de medición oficial según sea el caso, se incluyen en el Anexo quinto del POT, como parte integral del presente reglamento.

Artículo 125. Articulación de los rangos de límites y sublímites de riesgo potencial molestia permitidos con la zonificación del POT. De conformidad con lo indicado en el artículo 122 del POT, se incluye a continuación, el cuadro de límites de molestia potencial o riesgo por zonas y subzonas, a partir del cual se definen en el presente reglamento, los límites permitidos de riesgos potenciales o molestias para los distintos usos no residenciales, aplicables a cada zonificación. Por medio del presente cuadro, se realiza la valoración por parte de la municipalidad, de conformidad o no conformidad de dichos usos con la zona, a partir del análisis de las molestias potenciales o riesgos eventuales:

LÍMITE DE MOLESTIA POTENCIAL O RIESGO POR ZONAS Y SUBZONAS						
Límite 1		Límite 2		Límite 3		
Límite 1.1	Límite 1.2	Límite 2.1	Límite 2.2	Límite 3.1	Límite 3.2	
Subzonas	MRP-2	MRP-1	MEV-2	MEV-1	AEC-O	MCE-1
	MRS-2	MRS-1	MCS-P	MEV-3	PAMB	
		MEV-4	MCL-C	MCE-2		

Artículo 126. Sujeción de los Usos No Residenciales a los Límites de Tolerancia Permitidos para cada Zona. Los usos no residenciales deberán respetar los límites establecidos para las molestias potenciales o riesgos, según la zona en que se ubique el predio, de conformidad con la tabla incluida en el artículo anterior, para ser aprobados por la municipalidad, por medio de la emisión del certificado de uso de suelo conforme. El no cumplimiento de estos límites, será considerado como un incumplimiento del POT, y de conformidad con las disposiciones del inciso a), artículo 22 de este Reglamento, la municipalidad estará habilitada para proceder a realizar las acciones de clausura del local.

Subsección Tercera. Implementación de prácticas incentivables.

Artículo 127. Delimitación y clasificación de las prácticas incentivables aplicables. Las prácticas incentivables se han definido de conformidad con criterios técnicos establecidos en instrumentos nacionales e internacionales asociados a la implementación del desarrollo urbano sostenible, los cuales incluyen, pero no se limitan, a los mencionados en el artículo 5 del presente reglamento. La lista de prácticas

incentivables que se presenta a continuación, incluye todas aquellas prácticas que, de forma voluntaria, podrán ser implementadas para acceder al régimen de incentivos urbanísticos.

LISTA DE PRÁCTICAS INCENTIVABLES APLICABLES	
CD-1	Compra de derechos de edificabilidad
CD-2	Compra de derechos de Altura
IDU-1	Por ceder espacio y construir vías de uso público de al menos 15 m. de ancho con alta calidad peatonal y ambiental que mejoren la conectividad del municipio (Continuidad Vial)*
IDU-2	Por ceder suelo al dominio público sobre el requerimiento normativo (parques, juegos infantiles y facilidades comunales)
IDU-3	Por construir un equipamiento de uso público según los requerimientos de cobertura municipal dentro del proyecto
IDU-4	Por construir vivienda densa y/o de interés social
IDU-5	Por reunir predios que conformen áreas de más de 1200 m ² para desarrollar proyectos.
IDU-6	Por ceder espacio para vías de uso público al frente del lote (ensanchamiento de vías existentes)*
IDU-7	Por abrir espacios privados al uso público dentro de los proyectos
IPA-1	Construcción de Sistema de tratamiento de Aguas Residuales, Individual o Colectivo diferente a un tanque séptico convencional*

IPA-2	Por conservar un 20% o más de las especies forestales (árboles) existentes (no aplica en las zonas de protección de ríos artículo 33 ley forestal y en ACA con 20% o más dependiente)*
IPA-3	Por implementar medidas tecnológicas que favorezcan la infiltración de las aguas pluviales.
AGR-1	Por implementar buenas prácticas agropecuarias (BPA)
ICU-1	Por Mejorar el espacio ciclopeatonal sobre vías públicas
ICU-2	Por mejorar condiciones de fachada para la mejora de la interacción del proyecto con el espacio público.
ICU-3	Por eliminar un uso declarado como existente no conforme
ICU-4	Por generar áreas de paseo de uso público a lo largo de riberas de río.
ICU-5	Por construir proyectos con prácticas de sostenibilidad ambiental

***No es aplicable para los casos donde la práctica sea una exigencia del POT o de la normativa nacional.**

Para la aplicación de las prácticas incentivables listadas en la tabla anterior, las cuales se podrán aplicar de forma voluntaria para la obtención de los incentivos urbanísticos indicados en el artículo siguiente, se establecen tres grupos de aplicación (G1, G2 y G3), según el orden de prioridad definido por el municipio para su implementación y promoción, por lo que sólo podrá aplicarse una práctica del grupo dos (G2) al haber aplicado previamente una del grupo uno (G1) y así sucesivamente. Para visualizar el orden de aplicación de las prácticas de manera gráfica puede consultarse la *Tabla de aplicación de prácticas incentivables según categoría de suelo*, incluida como anexo sexto del POT.

Artículo 128. Régimen de Incentivos asociados a la implementación de prácticas incentivables. La implementación de prácticas incentivables por parte del interesado o del desarrollador, permitirá el acceso y otorgamiento de incentivos urbanísticos, en reconocimiento de la mejora en las condiciones urbanas del cantón y de la sostenibilidad del territorio, que dichas prácticas promueven. El régimen de incentivos

asociado a la implementación de las prácticas incentivables, se encuentra compuesto por el elenco de beneficios que se indican a continuación:

- a) **Mayor edificabilidad:** con el fin de mejorar la posibilidad de construcción en una zona del Régimen de Zonificación, dentro del límite del parámetro mejorado asignado a la misma.
- b) **Mejora de los parámetros de área o frente de lote:** permite reducir los parámetros de área o frente del lote en una zona del régimen de zonificación, dentro del límite del parámetro mejorado asignado a la misma.
- c) **Mayor ocupación:** Permite una mayor ocupación de la huella de construcción del proyecto sobre el predio dentro del rango del índice de ocupación base y mejorado.
- d) **Menor permeabilidad:** Permite una mayor cobertura impermeable en el área no ocupada del predio dentro del rango del índice de permeabilidad base y mejorada.
- e) **Mayor Altura:** Permite construir o edificar proyectos con una altura mayor a la altura base y dentro del rango entre el parámetro de altura base y mejorada.
- f) **Reducción de colindancias:** Permite la reducción de la distancia asignada a la separación a colindancias de un proyecto dentro del rango del parámetro base y el mejorado.

Artículo 129. Cálculo de los incentivos otorgables por implementación de prácticas incentivables. La implementación específica del régimen de incentivos indicado en el artículo anterior, por concepto de la implementación de prácticas incentivables voluntarias realizadas por el propietario o desarrollador, será determinada a partir del cálculo del valor adicional otorgable, según el parámetro urbanístico correspondiente.

Los valores adicionales para el caso de los incentivos asociados a mejora de los parámetros de área o frente de lote, mayor ocupación, menor permeabilidad y reducción de colindancias, son establecidos en función de la aplicación de prácticas incentivables específicas según la categoría del suelo en que se ubique el predio. De conformidad con lo anterior, para la determinación específica del valor adicional otorgable en aplicación de los incentivos previamente indicados, se deberá consultar el anexo séptimo del POT, correspondiente a la *Guía de implementación específica de prácticas incentivables*.

Para el cálculo de los incentivos de mayor edificabilidad y de mayor altura, se deberán aplicar las siguientes fórmulas, en conjunto con las tablas de factores para el cálculo de incentivos urbanísticos, incluidas en el Anexo octavo del POT:

- a) Mayor edificabilidad:

$$MIP = M2R * (Pm^2 - (Pm^2 * (Fz + Fac + Fcs + Fpd)))$$

En donde:

MIP : Es el Monto a Invertir en la o las Prácticas Incentivables. Dicho monto podrá ser alcanzado por una o más prácticas según se requiera para alcanzar la cantidad de metros cuadrados requeridos.

M2R : Metros cuadrados adicionales a la edificabilidad base, estos no podrán superar el parámetro mejorado del índice de edificabilidad.

Pm² : Es el monto de inversión en las prácticas incentivables por metro cuadrado adicional requerido, estipulado para efectos del POT, en un monto de veinticuatro mil trescientos ochenta colones (24 380 colones).

Fz : Factor de Zonificación, es el factor que aplica según la zonificación asignada al predio en el que se realizará el proyecto que requiere edificabilidad adicional a la base. Se aplicará según lo dispuesto en la tabla de factor de zonificación para el cálculo de incentivos urbanísticos.

Fac : Factor de Área de Control especial, es el factor que aplica según las áreas de control establecidas en el POT. Se aplicará según lo dispuesto en la tabla de factor de área de control especial para el cálculo de incentivos urbanísticos.

Fcs : Factor de Categoría de Suelo, es el factor asignado según la categoría de suelo que aplica al predio en el que se realizará el proyecto que requiere edificabilidad adicional a la base. Se aplicará según lo dispuesto en la tabla de factor de categoría de suelo para el cálculo de incentivos urbanísticos.

Fpd : Factor de Promoción de desarrollo, es el factor de descuento para la promoción de desarrollo o implementación de prácticas según los fines primordiales del Cantón. Se aplicará según lo dispuesto en la tabla de factor de promoción para el cálculo de incentivos urbanísticos.

b) Mayor Altura:

$$MCh = M2R * (Pm^2 - (Pm^2 * (Fz + Fac + Fcs + Fpd))) * 0.5$$

Donde:

MCh : Es el Monto a Invertir en la Compra de Altura

M2R : Metros cuadrados a construir en los niveles adicionales a la altura alcanzada con o sin la aplicación de prácticas que liberen la altura y dentro del parámetro máximo permitido por el índice de altura mejorado según la zona asignada.

Pm² : Es el monto de inversión en las prácticas incentivables por metro cuadrado adicional requerido, estipulado para efectos del POT, en un monto de veinticuatro mil trescientos ochenta colones (24 380 colones).

Fz : Factor de Zonificación, es el factor que aplica según las zonificación asignada al predio en el que se realizará el proyecto que requiere edificabilidad adicional a la base. Se aplicará según lo dispuesto en la tabla de factor de zonificación para el cálculo de incentivos urbanísticos.

Fac : Factor de Área de Control especial, es el factor que aplica según las áreas de control establecidas en el POT. Se aplicará según lo dispuesto en la tabla de factor de área de control especial para el cálculo de incentivos urbanísticos.

Fcs : Factor de Categoría de Suelo, es el factor asignado según la categoría de suelo que aplica al predio en el que se realizará el proyecto que requiere edificabilidad adicional a la base. Se aplicará según lo dispuesto en la tabla de factor de categoría de suelo para el cálculo de incentivos urbanísticos.

Fpd : Factor de Promoción de desarrollo, es el factor de descuento para la promoción de desarrollo o implementación de prácticas según los fines primordiales del Cantón. Se aplicará según lo indicado para el factor de promoción en la fórmula anterior. Se aplicará según lo dispuesto en la tabla de factor de promoción para el cálculo de incentivos urbanísticos.

Finalmente, y según lo indicado en el listado de prácticas incentivables definido en el artículo 127 del POT, en donde se incluye la compra de derechos de edificabilidad, se deberá aplicar la siguiente fórmula para adquirir dichos derechos ante la municipalidad:

c) Compra de Derechos de Edificabilidad:

$$\text{MIC} = \text{M2R} * (\text{Pm}^2 - (\text{Pm}^2 * (\text{Fz} + \text{Fac} + \text{Fcs} + \text{Fpd})))$$

Donde:

MIC : Es el Monto a Invertir en la Compra de Edificabilidad.

M2R : Son los metros cuadrados adicionales a la edificabilidad base, estos no podrán superar el parámetro mejorado del índice de edificabilidad.

Pm² : Es el monto de inversión en las prácticas incentivables por metro cuadrado adicional requerido, estipulado para efectos del POT, en un monto de veinticuatro mil trescientos ochenta colones (24 380 colones).

Fz, Fac, Fcs, y Fpd: Corresponden, de forma respectiva, a los factores de zonificación, área especial, categoría de suelo y promoción de desarrollo, los cuales se aplicarán según las condiciones previamente indicadas para las fórmulas anteriores, comprendidas en el presente artículo.

Las *Tablas de factores para el cálculo de incentivos urbanísticos*, incluidas como Anexo octavo del POT, deberán ser revisadas de forma periódica, conforme a lo indicado en el artículo 256 del POT.

Artículo 130. Procedimiento para la aplicación de las prácticas incentivables. En los certificados de uso del suelo otorgados, cuyo uso o actividad sea declarada conforme, la municipalidad deberá hacer referencia en el mismo a la posibilidad que tienen los administrados de acceder a valores adicionales, bajo el formato de incentivos, en cada parámetro urbanístico.

El interesado, mediante el trámite de aprobación del anteproyecto constructivo, deberá expresar su intención de aplicar las prácticas incentivables elegidas, para lo cual estará en la obligación de suscribir una declaración jurada ante el municipio, en la cual se comprometa a cumplir lo propuesto en el anteproyecto, bajo fe de juramento. Los detalles plasmados en este documento deberán ser consecuentes con lo presentado en el anteproyecto.

Para el otorgamiento de la licencia constructiva, la municipalidad y el interesado deberán respetar el anteproyecto previamente aprobado en todos sus extremos, así como el acuerdo firmado entre las partes. Cualquier falta o variación a los mismos dejará sin efecto la aplicación de los incentivos otorgados y, por ende, no podrá ser aprobada la licencia constructiva.

Si en la etapa constructiva o en la fase operativa del proyecto, el interesado varía el mismo, atentando contra la ejecución de lo estipulado en el anteproyecto e incumpliendo el compromiso adquirido ante el municipio, se considerará dicha actuación como un incumplimiento a la licencia constructiva otorgada en los términos del artículo 89 de la Ley de Construcciones, y por lo tanto, se deberán aplicar las sanciones correspondientes, o tramitarse la denuncia según sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22 y 23 del POT.

Subsección Cuarta: Ampliación de valores máximos permitidos

Artículo 131. Ampliación excepcional del índice de edificabilidad mejorado. Sin perjuicio de lo indicado previamente con relación a los valores máximos de los parámetros urbanísticos, el valor máximo del índice de edificabilidad mejorado, podrá ser ampliado de forma excepcional, en los términos que se indican a continuación, cuando se presenten las siguientes condiciones:

- a) Cuando se aplique un plan urbanístico detallado en un conjunto de predios, el índice de edificabilidad mejorado puede ampliarse en 0,25 independientemente de la zona o subzona donde se ubique el mismo. El plan urbanístico detallado deberá ser formulado y ejecutado en consideración de las normas accesorias al POT que el gobierno local establezca para su implementación.
- b) Cuando un predio o un proyecto que incluya un conjunto de predios, se ubiquen a una distancia de 250 metros lineales de una estación de ferrocarril el índice de edificabilidad mejorado puede ampliarse en 0,25 independientemente de la zona o

subzona donde se localice el proyecto.

Esta distancia será medida sobre y a lo largo de la vía pública, entre el acceso más cercano a la estación de ferrocarril y el acceso principal del proyecto o edificación a desarrollar. Bajo ninguna circunstancia el índice de edificabilidad en el cantón será superior a 2,5 según se deduce de este artículo, y de los parámetros establecidos para cada subzona.

Artículo 132. Ampliación excepcional del índice de ocupación mejorado. De forma excepcional, y en concordancia con lo indicado en el artículo anterior, se ampliará el índice máximo de ocupación mejorado en 0,05 para aquellos predios esquineros, con un frente mayor al fondo, o cuando un predio posea dos frentes a vía pública. Bajo ninguna circunstancia el índice de ocupación en el cantón será superior a 0,75 según se deduce de este artículo y de los parámetros establecidos para cada subzona.

Artículo 133. Ampliación excepcional del parámetro mejorado de altura. Cuando se aplique un plan urbanístico detallado en un conjunto de predios, o cuando un predio se ubique a una distancia de 250 metros lineales de una estación de ferrocarril, se ampliará en 15 metros el valor máximo del parámetro mejorado de altura, indicado en la ficha de cada subzona. Bajo ninguna circunstancia la altura será superior a 51 metros, según se deduce de este artículo y de los parámetros establecidos para cada subzona.

SECCIÓN TERCERA. PARÁMETROS APLICABLES A LA ZONIFICACIÓN DEL POT

Subsección Primera . Zona Mixta Ejes Viales (MEV).

Artículo 134. Clasificación de la Zona Mixta Ejes Viales (MEV). La zonificación correspondiente se deberá aplicar en el distrito primero del cantón, a los predios edificados y no edificados correspondientes a dicha zona, identificada en el Mapa de Zonificación con la sigla MEV. Esta zona se subdivide a su vez en las siguientes subzonas, en consideración del tipo de vías que brindan acceso a los predios:

- a) **Zona Mixta Ejes Viales Tipo 1 (MEV-1):** Por medio de esta subzona se delimitan los predios que se ubican frente a la ruta nacional número 5, y frente a las rutas de travesía, por donde se tiene previsto la circulación del proyecto de sectorización del transporte público, desarrollado por el MOPT. Incluye también los predios que tienen acceso de forma directa a la ruta nacional 112 y 3, y que están comprendidos dentro del límite del anillo de contención urbana, de aplicación previa en el cantón, a la aprobación del POT.
- b) **Zona Mixta Ejes Viales Tipo 2 (MEV-2):** En esta subzona se incluyen los predios ubicados dentro del límite del anillo de contención urbana, de aplicación previa en el cantón a la aprobación del POT, que tienen acceso directo a calle Cordero, calle Gertrudis, calle Rincón de Ricardo, calle Venero, calle José Joaquín González, calle Quintana Sur, calle Quintana Norte, calle Larga, calle El Común, calle Piedades, calle Corobicí, y los cuadrantes urbanos del distrito primero del cantón San Pablo. Se incluyen de igual forma, todos aquellos predios identificados con dicha nomenclatura en el mapa oficial de zonificación, el cual forma parte integral del POT.
- c) **Zona Mixta Ejes Viales Tipo 3 (MEV-3):** En esta subzona se incluyen los predios ubicados fuera del límite del anillo de contención urbana, de aplicación previa en el cantón a la aprobación del POT, que tienen acceso directo a la ruta nacional 112, identificados con dicha nomenclatura en el mapa de zonificación.
- d) **Zona Mixta Ejes Viales Tipo 4 (MEV-4):** En esta subzona se incluyen los predios ubicados fuera del límite del anillo de contención urbana, de aplicación previa en el cantón a la aprobación del POT, localizados frente a la calle Las Joyas y calle Quintana Sur.

Artículo 135. Parámetros Urbanísticos aplicables. De conformidad con las tablas incluidas en el presente artículo, se establecen los siguientes parámetros urbanísticos, aplicables a las cuatro subzonas definidas para la Zona Mixta Ejes Viales:

Zona Mixta Eje Vial					
Subzona		Eje Vial 1 (MEV-1)			
Parámetro		Base	Mejorado		
Fraccionamiento					
Frente mínimo	m	15 m	10 m		
Superficie (SL)	m ²	450 m ²	300 m ²		
Construcción					
Índice de Edificabilidad (IE)	relación	0,50	2,25		
Índice de Ocupación (IO)		0,40	0,70		
Índice de Permeabilidad (IP)		0,40	0,20		
Altura (h)	m	6 m	20 m		
Retiros	A Vía Pública	m	3,0 m	0,0 m	
	Colindantes (~6 m)		3,0 m	0,0 m	
	Colindantes (6 m~)		4,0 m	0,0 m	
Uso y actividades					
Infraestructura o Equipamientos Públicos	% IE	~100%			
Naturales		-			
Residenciales		~90% (≥ 800 m ²)			
No Residenciales		Límite 1	-		
		Límite 2	~100%		
	Límite 3	-			

Zona Mixta Eje Vial					
Subzona		Eje Vial 2 (MEV-2)			
Parámetro		Base	Mejorado		
Fraccionamiento					
Frente mínimo	m	15 m	10 m		
Superficie (SL)	m ²	450 m ²	250 m ²		
Construcción					
Índice de Edificabilidad (IE)	relación	0,50	1,95		
Índice de Ocupación (IO)		0,40	0,70		
Índice de Permeabilidad (IP)		0,40	0,20		
Altura (h)	m	6 m	20 m		
Retiros	A Vía Pública	m	3,0 m	0,0 m	
	Colindantes (~6 m)		3,0 m	0,0 m	
	Colindantes (6 m~)		4,0 m	0,0 m	
Uso					
Infraestructura o Equipamientos Públicos	% IE	~100%			
Naturales		-			
Residenciales		~90% (≥ 800 m ²)			
No Residenciales		Límite 1	-		
		Límite 2	~100%		
	Límite 3	-			

Zona Mixta Eje Vial					
Subzona		Eje Vial 3 (MEV-3)			
Parámetro		Base	Mejorado		
Fraccionamiento					
Frente mínimo	m	25 m	15 m		
Superficie (SL)	m ²	1000 m ²	500 m ²		
Construcción					
Índice de Edificabilidad (IE)	relación	0,25	1,00		
Índice de Ocupación (IO)		0,25	0,50		
Índice de Permeabilidad (IP)		0,60	0,30		
Altura (h)	m	6 m	16 m		
Retiros	A Via Pública	m	3,0 m	0,0 m	
	Colindantes (~6 m)		4,0 m	0,0 m	
	Colindantes (6 m~)		5,0 m	0,0 m	
Uso					
Infraestructura o Equipamientos Públicos	% IE	~100%			
Naturales		-			
Residenciales		~95% (≥ 800 m ²)			
No Residenciales		Límite 1	-		
		Límite 2	~100%		
	Límite 3	-			

Zona Mixta Eje Vial				
Subzona		Eje Vial 4 (MEV-4)		
Parámetro		Base	Mejorado	
Fraccionamiento				
Frente mínimo		m	25 m	15 m
Superficie (SL)		m ²	1000 m ²	500 m ²
Construcción				
Índice de Edificabilidad (<i>IE</i>)		relación	0,25	0,90
Índice de Ocupación (<i>IO</i>)			0,25	0,50
Índice de Permeabilidad (<i>IP</i>)			0,60	0,30
Altura (<i>h</i>)		m	6 m	16 m
Retiros	A Vía Pública	m	3,0 m	0,0 m
	Colindantes (~6 m)		4,0 m	0,0 m
	Colindantes (6 m~)		5,0 m	0,0 m
Uso				
Infraestructura o Equipamientos Públicos		% IE	~100%	
Naturales			-	
Residenciales			~95% (≥ 800 m ²)	
No Residenciales	Límite 1		~100%	
	Límite 2		-	
	Límite 3	-		

Subsección Segunda: Zona Residencial Predominante (MRP)

Artículo 136. Clasificación de la Zona Mixta Residencial Predominante. La zonificación correspondiente se deberá aplicar en ambos distritos del cantón, a los predios edificados y no edificados ubicados en dicha zona, identificada en el Mapa de Zonificación con las siglas MRP. Esta zona se subdivide a su vez en las siguientes subzonas, en consideración de la naturaleza de los predios ubicados en dicha Zona:

a. **Zona Mixta Residencial Predominante Tipo 1(MRP-1):** Por medio de esta subzona se delimitan los predios no construidos ubicados en esta zona, los cuales presentan oportunidades significativas de mejora para el tejido urbano existente, y por lo tanto, ofrecen más posibilidades para la articulación de usos mixtos compatibles con el uso residencial, que la subzona tipo 2.

b. **Zona Mixta Residencial Predominante Tipo 2(MRP-2):** En esta subzona se incluyen los predios construidos ubicados, como consecuencia de los proyectos de urbanización y condominios previamente realizados en el cantón. Estos predios presentan parámetros más restrictivos para el uso mixto que la primera subzona.

Artículo 137. Parámetros Urbanísticos aplicables. De conformidad con las tablas incluidas en el presente artículo, se establecen los siguientes parámetros urbanísticos, para las dos subzonas de la Zona Mixta Residencial Predominante:

Zona Mixta Residencial Predominante				
Subzona		Resid. Pred. 1 (MRP-1)		
Parámetro		Ba se	Mejor ado	
Fraccionamiento				
Frente mínimo	m	15 m	6 m	
Superficie (SL)	m ²	450 m ²	90 m ²	
Construcción				
Índice de Edificabilidad (IE)	relac ión	0,5 0	1,85	
Índice de Ocupación (IO)		0,4 0	0,70	
Índice de Permeabilidad (IP)		0,4 0	0,20	
Altura (h)	m	6 m	20 m	
Retiros	A Vía Pública	m	3,0 m	0,0 m
	Colindantes (~6 m)		3,0 m	0,0 m
Uso				
Infraestructura o Equipamientos Públicos		% IE	~100%	
Naturales			-	
Residenciales			~100%	
No Residenciales	Límite 1		~30%	
	Límite 2		-	
	Límite 3	-		

Zona Mixta Residencial Predominante				
Subzona		Resid. Pred. 2 (MRP-2)		
Parámetro		Bas e	Mejor ado	
Fraccionamiento				
Frente mínimo	m	15 m	6 m	
Superficie (SL)	m ²	450 m ²	90 m ²	
Construcción				
Índice de Edificabilidad (IE)	relac ión	0,5 0	1,80	
Índice de Ocupación (IO)		0,4 0	0,70	
Índice de Permeabilidad (IP)		0,4 0	0,20	
Altura (h)	m	6 m	20 m	
Retiros	A Vía Pública	m	3,0 m	0,0 m
	Colindantes (~6 m)		3,0 m	0,0 m
	Colindantes (6 m~)		4,0	0,0 m
Uso				
Infraestructura o Equipamientos Públicos		% IE	~100%	
Naturales			-	
Residenciales			~100%	
No Residenciales	Límite 1		~20%	
	Límite 2		-	
	Límite 3	-		

Subsección Tercera: Zona Mixta Centro de Empleo (MCE)

Artículo 138. Clasificación de la Zona Mixta Centro de Empleo. La zonificación correspondiente se deberá aplicar en el distrito segundo, a los predios edificados y no edificados correspondientes a dicha zona, identificada en el Mapa de Zonificación con la sigla MCE. Esta zona se subdivide a su vez en las siguientes subzonas, en consideración de su ubicación e intensidad de usos:

- a) **Zona Mixta Centro de Empleo Tipo 1(MCE-1):** Por medio de esta subzona se delimitan los predios ubicados sobre la ruta nacional 3, eje vial de importancia regional, situación que permite usos más intensivos (incluido usos industriales).
- b) **Zona Mixta Centro de Empleo Tipo 2(MCE-2):** En esta subzona se incluyen los predios ubicados entre la vía del ferrocarril, la quebrada Gertrudis y el río Bermúdez, los cuales presentan condiciones favorables para promover usos complementarios mixtos, generadores de impactos leves o moderados.

Artículo 139. Parámetros Urbanísticos aplicables. De conformidad con las tablas incluidas en el presente artículo, se establecen los siguientes parámetros urbanísticos, aplicables a las dos subzonas definidas para la Zona Mixta Centro de Empleo:

Zona Mixta Centro de Empleo				
Subzona		Centro de Empleo 1 (MCE-1)		
Parámetro		Base	Mejorado	
Fraccionamiento				
Frente mínimo		m	15 m	10 m
Superficie (SL)		m ²	450 m ²	300 m ²
Construcción				
Índice de Edificabilidad (<i>IE</i>)		relación	0,50	2,00
Índice de Ocupación (<i>IO</i>)			0,40	0,60
Índice de Permeabilidad (<i>IP</i>)			0,40	0,20
Altura (<i>h</i>)		m	6 m	36 m
Retiros	A Vía Pública	m	3,0 m	0,0 m
	Colindantes (~6 m)		3,0 m	0,0 m
	Colindantes (6 m~)		4,0 m	0,0 m
	Lado menor Patio de Luz	relación h.	1/10	
Uso				
Infraestructura o Equipamientos Públicos		% IE	~100%	
Naturales			-	
Residenciales			~50%	
No Residenciales	Límite 1		-	
	Límite 2		-	
	Límite 3	~100%		

Zona Mixta Centro de Empleo				
Subzona		Centro de Empleo 2 (MCE-2)		
Parámetro		Base	Mejorado	
Fraccionamiento				
Frente mínimo		m	15 m	10 m
Superficie (SL)		m ²	450 m ²	300 m ²
Construcción				
Índice de Edificabilidad (<i>IE</i>)		relación	0,50	2,00
Índice de Ocupación (<i>IO</i>)			0,40	0,60
Índice de Permeabilidad (<i>IP</i>)			0,40	0,20
Altura (<i>h</i>)		m	6 m	30 m
Retiros	A Vía Pública	m	3,0 m	0,0 m
	Colindantes (~6 m)		3,0 m	0,0 m
	Colindantes (6 m~)		4,0 m	0,0 m
	Lado menor Patio de Luz	relación h.	1/10	
Uso				
Infraestructura o Equipamientos Públicos		% IE	~100%	
Naturales			-	
Residenciales			~80%	
No Residenciales	Límite 1		-	
	Límite 2		~100%	
	Límite 3		-	

Subsección Cuarta: Zona Mixta Centralidad San Pablo (MCSP).

Artículo 140. Delimitación de la Zona Mixta Centralidad San Pablo. La zonificación correspondiente se deberá aplicar en el centro urbano del distrito primero, a los predios no edificados y ubicados en el vacío urbano correspondiente a dicha zona, identificada en el Mapa de Zonificación con la sigla MCSP.

Artículo 141. Parámetros Urbanísticos aplicables. De conformidad con la tabla incluida en el presente artículo, se establecen los siguientes parámetros urbanísticos, aplicables a la Zona Mixta Centralidad San Pablo:

Zona Mixta Centralidad San Pablo				
Subzona			MC San Pablo (MCSP)	
Parámetro			Base	Mejorado
Fraccionamiento				
Frente mínimo		m	15 m	10 m
Superficie (SL)		m ²	450 m ²	250 m ²
Construcción				
Índice de Edificabilidad (IE)		relación	0,50	2,00
Índice de Ocupación (IO)			0,40	0,60
Índice de Permeabilidad (IP)			0,40	0,20
Altura (h)		m	6 m	30 m
Retiros	A Vía Pública	m	3,0 m	0,0 m
	Colindantes (~6 m)		3,0 m	0,0 m
	Colindantes (6 m~)		4,0 m	0,0 m
	Lado menor Patio de Luz	relación h.	1/10	
Uso				
Infraestructura o Equipamientos Públicos		% IE	~100%	
Naturales			-	
Residenciales			~90%	
No Residenciales	Límite 1		-	
	Límite 2		~50%	
	Límite 3	-		

Subsección Quinta: Zona Mixta Centralidad Las Cruces (MCLC).

Artículo 142. Delimitación de la Zona Mixta Centralidad Las Cruces. La zonificación se deberá aplicar en el distrito primero a los predios no edificados y edificados en el sector de las Cruces, correspondientes a dicha zona, identificada en el Mapa de Zonificación con las siglas MCLC.

Artículo 143. Parámetros Urbanísticos aplicables. De conformidad con la tabla incluida en el presente artículo, se establecen los siguientes parámetros urbanísticos, aplicables a la Zona Mixta Centralidad San Pablo:

Zona Mixta Centralidad Las Cruces				
Subzona		MC Las Cruces (MCLC)		
Parámetro		Base	Mejorado	
Fraccionamiento				
Frente mínimo	m	25 m	15 m	
Superficie (SL)	m ²	1000 m ²	500 m ²	
Construcción				
Índice de Edificabilidad (<i>IE</i>)		relación	0,25	0,80
Índice de Ocupación (<i>IO</i>)			0,25	0,50
Índice de Permeabilidad (<i>IP</i>)			0,60	0,30
Altura (<i>h</i>)		m	6 m	16 m
Retiros	A Vía Pública	m	5,0 m	2,0 m
	Colindantes (~6 m)		3,0 m	2,0 m
	Colindantes (6 m~)		4,0 m	3,0 m
Lado menor Patio de Luz		relación h.	1/6	
Uso				
Equipamientos Públicos		% IE	~100%	
Naturales			-	
Residenciales			~90%	
No Residenciales	Límite 1		-	
	Límite 2		~50%	
	Límite 3	-		

Subsección Sexta. Zona Mixta Residencial SubUrbana (MRS).

Artículo 144. Clasificación de la Zona Mixta Residencial SubUrbano. La zonificación correspondiente se deberá aplicar en el distrito primero, a los predios edificados y no edificados correspondientes a dicha zona, identificada en el Mapa de Zonificación con la sigla MRS. Esta zona se subdivide a su vez en dos subzonas, en consideración de la naturaleza de los predios ubicados en dicha zonificación:

a) **Zona Mixta Residencial Suburbano Tipo 1 (MRS-1):** Por medio de esta subcategoría se delimitan los predios no construidos ubicados en esta zona, los cuales presentan oportunidades significativas de mejora para el tejido urbano existente, y en consideración de lo anterior, ofrecen más posibilidades para la articulación de usos mixtos compatibles con el uso residencial, que la subzona tipo 2.

b) **Zona Mixta Residencial Suburbano Tipo 2 (MRS-2):** En esta subcategoría se incluyen los predios construidos ubicados en dicha zona, como consecuencia de los proyectos de urbanización y condominios previamente realizados en el cantón.

Artículo 145. Parámetros Urbanísticos aplicables. De conformidad con las tablas de incluidas en el presente artículo, se establecen los siguientes parámetros urbanísticos, aplicables a las dos subzonas definidas para la Zona Mixta Residencial Suburbano:

Zona Mixta Residencial Suburbano Predominante				
Subzona		Resid. Sub. 1 (MRS-1)		
Parámetro		Bas e	Mejo rado	
Fraccionamiento				
Frente mínimo	m	25 m	8 m	
Superficie (SL)	m ²	100 m ²	250 m ²	
Construcción				
Índice de Edificabilidad (IE)	relac ión	0,25	0,70	
Índice de Ocupación (IO)		0,25	0,60	
Índice de Permeabilidad (IP)		0,60	0,30	
Altura (h)	m	6 m	16 m	
Retiros	A Vía Pública	m	5,0 m	2,0 m
	Colindantes (~6 m)		3,0 m	1,5 m
	Colindantes (6 m~)		4,0 m	3,0 m
Uso				
Infraestructura o Equipamientos Públicos		% IE	~100%	
Naturales			-	
Residenciales			~100%	
No Residenciales	Límite 1		~30%	
	Límite 2		-	
	Límite 3	-		

Zona Mixta Residencial Suburbano Predominante				
Subzona		Resid. Sub. 2 (MRS-2)		
Parámetro		Bas e	Mejorado	
Fraccionamiento				
Frente mínimo		m	25 m	8 m
Superficie (SL)		m ²	1000 m ²	250 m ²
Construcción				
Índice de Edificabilidad (IE)		relación	0,25	0,70
Índice de Ocupación (IO)			0,25	0,60
Índice de Permeabilidad (IP)			0,60	0,30
Altura (h)		m	6 m	16 m
Retiros	A Vía Pública	m	5,0 m	1,0 m
	Colindantes (~6 m)		3,0 m	0,0 m
	Colindantes (6 m~)		4,0 m	0,0 m
Uso				
Infraestructura o Equipamientos Públicos		% IE	~100%	
Naturales			-	
Residenciales			~100%	
No Residenciales	Límite 1		~20%	
	Límite 2		-	
	Límite 3	-		

Subsección Séptima. Zona de Protección Ambiental (PAMB)

Artículo 146. Delimitación de la Zona de Protección Ambiental. La zonificación se deberá aplicar a los predios ubicados en el distrito primero, en el sector de las Cruces, correspondiente a dicha zona, identificada en el Mapa de Zonificación con las siglas PAMB.

Artículo 147. Parámetros Urbanísticos aplicables. De conformidad con la tabla incluida en el presente artículo, se establecen los siguientes parámetros urbanísticos, aplicables a la zona de protección ambiental:

Zona Protección Ambiental				
Subzona		Protección Ambiental (PAMB)		
Parámetro		Base	Mejorado	
Fraccionamiento				
Frente mínimo	m	40 m	25 m	
Superficie (SL)	m ²	7000 m ²	5000 m ²	
Construcción				
Índice de Edificabilidad (IE)	relación	0,10	0,25	
Índice de Ocupación (IO)		0,10	0,25	
Índice de Permeabilidad (IP)		0,85	0,70	
Altura (h)	m	3 m	9 m	
Retiros	A Via Pública	m	5,0 m	2,0 m
	Colindantes (~6 m)		6,0 m	4,0 m
	Colindantes (6 m~)		10,0 m	7,5 m
	Lado menor Patio de Luz	relación h.	1/5	
Uso				
Infraestructura o Equipamientos Públicos		~100%		
Uso				
Infraestructura o Equipamientos Públicos	% IE	~100%		
Naturales		~100%		
Residenciales		~10%		
No Residenciales		Límite 1	-	
		Límite 2	-	
	Límite 3	~100%		

Artículo 148. Límites a los índices de edificabilidad y ocupación. La cantidad de metros cuadrados otorgados al aplicar el índice de edificabilidad y el índice de ocupación a un predio, según los parámetros aplicables a la zona, dispuestos en el artículo 145 del POT, no podrá superar los 1000 m² como parámetro base y 2500 m² como parámetro mejorado. Se exceptúan de esta limitante aquellas propiedades donde se pretenda desarrollar infraestructura pública, por lo que en estos casos, se otorgará la cantidad de metros cuadrados resultante de la aplicación de ambos parámetros.

En esta zona, para el uso residencial, únicamente se permitirá una vivienda unifamiliar por lote.

Artículo 149. Excepción por motivo de interés público. Cuando la condición indicada en el artículo anterior impida la construcción de infraestructura pública, se permitirá la ampliación del índice de edificabilidad mejorado hasta 1.00 y el índice de ocupación mejorado hasta 0.70. Dicha excepción, por otro lado, no exime del requisito de cumplir con las normas de acceso al valor adicional y la aplicación de prácticas incentivables.

Subsección Octava. Zonas de Protección Forestal de Ríos, Quebradas y Nacientes.

Artículo 150. Delimitación de la Zona de Protección Forestal. La zona de protección forestal de ríos, quebradas y nacientes será la indicada por el INVU mediante los procedimientos administrativos que tiene el Instituto para tal fin, de conformidad con lo indicado en el artículo 33 de la Ley Forestal y sus reformas.

Artículo 151. Obras permitidas en Zonas de Protección Forestal. Por la naturaleza de estas zonas y las reservas legales que pesan sobre ellas, solo se permitirán las obras que expresamente se indican en el artículo 33 bis y 33 ter de la Ley Forestal, sus reformas y la reglamentación que emita el Estado para estos efectos. Los interesados en realizar las mismas, deberán someterse a los procedimientos administrativos que se definan a efectos de obtener autorización para realizar obras en zonas de protección forestal.

Subsección Novena. Zona Agroecológica (AECO).

Artículo 152. Delimitación de la Zona Agroecológica. La zonificación se deberá aplicar a los predios construidos y no construidos en el distrito primero, ubicados en el sector de las Cruces, correspondiente a dicha zona, identificada en el Mapa de Zonificación con las siglas AECO.

Artículo 153. Parámetros Urbanísticos aplicables. De conformidad con la tabla incluida en el presente artículo, se establecen los siguientes parámetros urbanísticos, aplicables a la zona agroecológica:

Zona Agroecológica				
Subzona		Agroecológica (AECO)		
Parámetro		Base	Mejorado	
Fraccionamiento				
Frente mínimo	m	40 m	25 m	
Superficie (SL)	m ²	7000 m ²	5000 m ²	
Construcción				
Índice de Edificabilidad (<i>IE</i>)	relación	0,10	0,25	
Índice de Ocupación (<i>IO</i>)		0,10	0,25	
Índice de Permeabilidad (<i>IP</i>)		0,80	0,70	
Altura (<i>h</i>)	m	3 m	9 m	
Retiros	A Vía Pública	m	5,0 m	2,0 m
	Colindantes (~6 m)		6,0 m	5,0 m
	Colindantes (6 m~)		10,0 m	7,5 m
	Lado menor Patio de Luz	relación h.	1/5	
Uso				
Infraestructura o Equipamientos Públicos		% IE	~100%	
Naturales o Agrícolas			~100%	
Residenciales			~10%	
No Residenciales	Límite 1		-	
	Límite 2		-	
	Límite 3	~100%		

Artículo 154. Limitación al número total de metros cuadrados construibles. La cantidad de metros cuadrados otorgados al aplicar el índice de edificabilidad y el índice de ocupación a un predio, según los parámetros aplicables a la zona, dispuestos en el artículo 145 del POT, no podrá superar los 1000 m² como parámetro base y 2500m² como parámetro mejorado. Se exceptúan de esta limitante aquellas propiedades donde se pretenda desarrollar infraestructura pública. En estos casos, se otorgará la cantidad de metros cuadrados resultante de la aplicación de ambos parámetros.

En esta zona, para el uso residencial, únicamente se permitirá una vivienda unifamiliar por lote.

Artículo 155. Excepción al límite de metros cuadrados por motivo de interés público. Cuando la condición indicada en el artículo anterior impida la construcción de infraestructura pública, se permitirá la ampliación del índice de edificabilidad mejorado hasta 1.00 y el índice de ocupación mejorado hasta 0.70. Dicha excepción, por otro lado, no exime del requisito de cumplir con las normas de acceso al valor adicional y la aplicación de prácticas incentivables

Subsección décima: Zonificación concurrente en un mismo predio.

Artículo 156. Resolución de oficio en casos de concurrencia de zonas o subzonas en un mismo predio. La municipalidad, por medio del otorgamiento del certificado del uso de suelo, definirá las condiciones en las que se debe resolver los casos de concurrencia, tomando en consideración el uso o actividad solicitada por el interesado, de conformidad con los criterios de resolución indicados en la presente subsección.

Artículo 157. Criterio para la aplicación de dos o más zonas con categorías de suelo no urbanizables, de forma simultánea, en casos de zonificación concurrente. En consideración de la importancia de asegurar la conservación de los predios destinados a la conservación ambiental y la conservación en estado natural de los predios ubicados en la zona agroecológica, respectivamente, se permitirá la concurrencia de predios en las zonas AEEO y PAMB, únicamente bajo las siguientes condiciones:

a) Concurrencia con zonas AEEO y PAMB. De conformidad con lo indicado en el artículo anterior, las zonas AEEO y PAMB no podrán ser sometidas a cambios de zona por motivo de concurrencia en un mismo predio con otra zona o subzona, y por lo tanto, se deberán respetar los parámetros aplicables a dichas porciones, de conformidad con la zonificación aplicable a las mismas. Tomando como base el plano de catastro de la propiedad y la zonificación del POT, y aplicando las herramientas y programas de gestión de información geográfica municipales, la institución determinará la superficie de terreno que correspondea la zona AEEO o a la zona PAMB, a efectos de localizar la aplicación de dichos parámetros en el predio afectado por esta condición.

Si en la propiedad concurren más de dos zonas, se podrán aplicar los criterios de resolución de concurrencias estipulados en el presente artículo, siempre y cuando se mantenga invariable la porción de terreno correspondiente a AEEO o PAMB, de

conformidad con lo indicado en el párrafo anterior.

Artículo 158. Criterio para la generalización de una zona sobre dos o más zonas o subzonas, por ubicación frente a ejes viales. En aquellos casos en donde un predio se encuentre ubicado frente a una vía o eje vial principal, y de forma concurrente se encuentre afectado por la zona MEV y otra zona o subzona, se procederá a generalizarla aplicación de la zona MEV sobre las otras zonas o subzonas, de conformidad con las siguientes condiciones:

a) **Concurrencia de zona MEV con zonas MRP y MRS.** Los parámetros de las subzonas que conforman la zona MEV prevalecerán por sobre los parámetros de las subzonas de MRP y MRS, siempre y cuando el acceso al predio esté consignado en el plano de catastro por la vía pública de mayor jerarquía. Cuando un predio sobre el cual ya se generalizó la zona MEV, sea sometido posteriormente a operaciones de fraccionamiento, urbanización y proyectos bajo el régimen de condominio en los cuales se genera tenencia de la tierra, los predios resultantes y colindantes con la vía pública de mayor jerarquía, deberán facilitar el acceso por esta vía, y respetar los parámetros de la subzona MEV aplicable.

Los predios accesados por vías públicas o privadas internas, originados a partir del sometimiento de un predio a las operaciones urbanísticas detalladas en el párrafo anterior, deberán aplicar los parámetros de MRP o MRS según corresponda.

No es posible bajo ninguna circunstancia, la aplicación de los parámetros de MRP o MRS a la totalidad del predio, si en el mismo concurre una subzona MEV. Por lo tanto, se deberá respetar la aplicación de la zona MEV y sus parámetros, en al menos una cuarta parte del predio, la cual se deberá ubicar adyacente a la vía pública de mayor jerarquía.

b) **Concurrencia de zona MCLC y MCSP con zona MEV.** Los parámetros de las subzonas que conforman la zona MEV prevalecerán por sobre los parámetros de las subzonas MCLC y MCSP, siempre y cuando el acceso al predio esté consignado en el plano de catastro por la vía pública de mayor jerarquía. Cuando un predio objeto de esta doble zonificación, sea sometido a operaciones urbanísticas de fraccionamiento, urbanización y proyectos sometidos al régimen de propiedad en condominio bajo la modalidad de condominio horizontal, o bien bajo aquellas modalidades donde el condómino es propietario exclusivo de un terreno propio, los predios resultantes y adyacentes a la vía pública de mayor jerarquía que se generen, deberán ser accesados por esta vía obligatoriamente, y cumplir con los parámetros de la subzona MEV, según corresponda, en concordancia con la subzona aplicable.

Los predios accesados por vías públicas o privadas internas, originados a partir del sometimiento de un predio a las operaciones urbanísticas detalladas en el párrafo anterior, deberán aplicar los parámetros de MCLC o MCSP según corresponda. No es posible bajo ninguna circunstancia, la aplicación de los parámetros de MCLC o MCSP, a la totalidad del predio, si en el mismo concurre una subzona MEV. Además, se deberá respetar la aplicación de la zona MEV y sus parámetros, en al menos una décima parte del predio, la cual se deberá ubicar adyacente a la vía pública de mayor jerarquía.

Artículo 159. Criterio para la generalización de una zona sobre dos o más zonas o

subzonas, por mayor afectación del área del predio. En aquellos casos en donde de forma concurrente se encuentre afectado un predio por la zona MRP y la zona MRS, o bien se encuentre afectado por dos subzonas pertenecientes a una misma zona, se procederá a generalizar la aplicación de una zona o subzona, de la siguiente forma:

a) **Concurrencia de zona MRP con zona MRS.** Los parámetros de las subzonas que conforman la zona MRP prevalecerán sobre los parámetros de las subzonas de MRS, cuando la superficie del predio que corresponde a la primera sea mayor a la superficie del predio que corresponda a la segunda, y se aplicará, en sentido contrario, cuando la situación sea inversa, es decir, cuando la superficie del predio que corresponde a la zona MRS sea mayor a la superficie del predio que corresponda a la zona MRP.

b) **Concurrencia de subzonas que pertenecen a la misma zona.** En el caso de los predios donde concurren dos subzonas distintas pero que pertenecen a la misma zona, prevalecerán los parámetros de la subzona que cubra la porción mayor del predio.

SECCIÓN CUARTA. CERTIFICADOS DE USO DE SUELO

Artículo 160. Solicitud del Certificado de Uso de Suelo. Los interesados en obtener un certificado de uso de suelo en el cantón, deberán indicar de forma expresa en la solicitud, la actividad o uso específico que desean realizar en la propiedad, así como cualquier otra información que la municipalidad solicite.

La municipalidad establecerá mediante una normativa específica, los requisitos documentales requeridos a los particulares, para acreditar la legitimación respectiva para solicitar dichos trámites, y para poder tramitar la emisión de los certificados, a solicitud de los interesados. Los usos de suelo solamente podrán ser otorgados para predios debidamente inscritos y vigentes en el Registro Nacional, por lo que no se permite el otorgamiento de nuevos certificados de usos de suelo, sobre predios que han sido sometidos a cancelaciones registrales, o en fincas en posesión registradas en la municipalidad y que estén al día con los impuestos y servicios municipales.

Artículo 161. Contenido de los Certificados de Usos de Suelo. Los certificados de usos de suelo que se emitan a solicitud de los particulares, deberán contener la información y valoración de la normativa aplicable, de conformidad con el régimen de zonificación en el que se ubica el terreno, así como en relación con el uso solicitado y con las características específicas del predio o lote, o bien de las edificaciones existentes en dicho predio, en las cuales se pretende desarrollar la actividad. Los certificados deberán incluir los parámetros urbanísticos base y mejorados, establecidos para el predio de conformidad con la zona en que ubica el terreno, así como las prácticas incentivables aplicables a dicho predio, para el acceso a los parámetros mejorados.

Se deberán incluir asimismo en los certificados de uso de suelo, las cargas urbanísticas, medidas de mitigación y contribuciones especiales aplicables a la actividad o al proyecto constructivo para el cual se solicitó el certificado de uso, los límites de

molestia potencial o riesgo que deberán ser respetados en el ejercicio de la actividad prevista a realizarse en el predio y las correspondientes condiciones y medidas de control para garantizar el respeto de dichos límites, y finalmente, las eventuales disposiciones especiales asociadas a las Áreas de Renovación Urbana o de Control Ambiental, en aquellos casos en que el predio se encuentre afectados por dichas delimitaciones.

Artículo 162. Calificación aplicable a los Certificados de Usos de Suelo. La municipalidad deberá calificar los usos de suelo con base en los siguientes parámetros:

a) **Uso conforme.** Se considera uso conforme cuando los parámetros asociados al régimen de suelo aplicable sean compatibles con la actividad o uso solicitado, para lo cual se verificará en particular para el caso de los usos no residenciales, la sujeción de la actividad a los límites permitidos para las molestias y riesgos potenciales, de conformidad con lo dispuesto en la sección tercera del presente capítulo.

Los usos no residenciales que deban cumplir con determinadas medidas de control para limitar las molestias potenciales o riesgos generados, serán calificados como usos conformes, sujetos a las disposiciones incluidas en dichos artículos.

Los usos conformes, serán permitidos sin mayores restricciones que las establecidas en el POT, y en los reglamentos específicos que regulen la actividad, razón por la cual, la condición de conformidad no exime a los administrados de la obligación de obtener la licencia comercial o de construcción que amerite según sea el caso.

b) **Uso no conforme.** Se considera uso no conforme cuando el uso o actividad solicitada no sea compatible con los parámetros asociados al régimen de zonificación aplicable, en razón de los límites permitidos para los factores generadoras de molestias o riesgos potenciales, conforme a lo dispuesto en la sección tercera del presente capítulo. La motivación del rechazo del uso o actividad, deberá ser indicada de forma expresa en el certificado de no conformidad.

c) **Uso preexistente no conforme.** Se considerarán usos preexistentes no conformes, cuando el uso o actividad no sea compatible con los parámetros asociados al régimen de zonificación aplicable, no obstante, en razón de tratarse de un uso o actividad preexistente a la aprobación del POT, el mismo será permitido, al considerarse que existe una situación jurídica consolidada o un derecho adquirido en favor del particular, la cual perdurará hasta que la actividad no cese de realizarse o prevalezca la situación que originó dicha condición. Estos usos no podrán ser objeto de ampliaciones, o ser sometidos a nuevos procesos constructivos, y únicamente se permitirán obras de mantenimiento y conservación, destinadas a preservar el inmueble.

Artículo 163. Naturaleza de los derechos adquiridos al amparo de licencias comerciales con plazo definido. Todos los derechos adquiridos y situaciones jurídicas consolidadas, con fundamento en licencias comerciales otorgadas a particulares, y que ostenten la naturaleza de usos preexistentes no conformes, según lo indicado en el artículo anterior, se mantendrán vigentes en el tanto no expiren dichos permisos, pudiendo renovarse los mismos únicamente a solicitud del interesado, siempre y cuando

no se encuentren vencidos. En caso contrario, el derecho adquirido o la situación jurídica existente se considerará fenecida, y el nuevo permiso o licencia se deberá tramitar en cumplimiento de la normativa desarrollada por el POT. En la emisión de las patentes comerciales con posterioridad a la entrada en vigencia del POT, la municipalidad deberá velar por el cumplimiento de los parámetros urbanísticos contemplados en el régimen de zonificación aplicable a cada predio, mediante la revisión y análisis de los certificados de uso de suelo correspondientes.

Artículo 164. Lineamientos para el Otorgamiento de Certificados de Conformidad para Usos No Residenciales. Para la emisión de certificados de uso del suelo y el otorgamiento de licencias constructivas y patentes comerciales, se incluye como parte del Anexo Quinto del POT, la *Tabla Genérica de Usos, Actividades y sus Características*, instrumento que permite evaluar la actividad solicitada por el administrado, con independencia de que dicha actividad se encuentre o no indicada en dicha tabla. En la tramitación de los certificados de uso de suelo y otras licencias municipales, se deberá consignar todas las características de la actividad solicitada por el administrado que se encuentran indicadas en esta tabla.

De conformidad con lo indicado, el municipio podrá solicitar al interesado información adicional, que permita conocer con detalle las características de la actividad o uso a desarrollar en el predio y analizarlas en función de los factores de molestia o riesgo y los límites establecidos para cada uno de ellos.

En aquellos casos donde el particular pretenda llevar a cabo una actividad que presente características de varias actividades indicadas en la tabla genérica de usos, actividades y sus características, se deberá considerar la actividad de mayor impacto como la que define si la misma puede llevarse a cabo en un predio determinado.

Artículo 165. Naturaleza de los Usos no Residenciales Condicionales. Los usos definidos como condicionales, de conformidad con lo indicado en la Tabla Genérica de Usos, Actividades y sus Características, en función de la zona y el tipo de actividad, correspondiente y parte del anexo quinto del POT, deberán cumplir con los requerimientos establecidos en el *Procedimiento y criterios para determinar la conformidad de usos del suelo y actividades no residenciales, condicionantes y medidas de control por factor de molestia o riesgo*, incluido en el anexo quinto del Plan, para cada factor de molestia o riesgo asociado al uso o actividad solicitada. El cumplimiento de los requerimientos anteriores se tendrá como satisfactorios siempre y cuando se logre mantener el factor de molestia dentro del límite establecido para la subzona de uso.

La imposibilidad del administrado de adecuar el terreno o la edificación a las condiciones establecidas en este anexo, obligará al municipio a rechazar las solicitudes de licencia comercial y constructiva que realice el administrado. De previo al otorgamiento de licencias comerciales por parte del Departamento de Patentes de la Municipalidad, se deberá aportar el criterio favorable de la Sección de Infraestructura Privada, o en quién se delegue tal función, sobre el cumplimiento de las condiciones

establecidas en el anexo quinto del POT.

Artículo 166. Otorgamiento del Certificado de Conformidad de Uso del Suelo para Actividades No Residenciales. Cuando, en función de las características de la actividad solicitada por el administrado, se valore un uso no residencial como un uso conforme pero que debe cumplir con una serie de requisitos o medidas de control en razón de las molestias potenciales o riesgos que pueda generar la misma, se deberá consignar en el certificado, el uso conforme del uso o actividad.

No obstante, lo anterior, en el mismo certificado, se deberá indicar lo siguiente:

- a) Con base en lo indicado en la solicitud de certificado de uso del suelo por parte del administrado, respecto a las características de la actividad, la edificación y el predio, se deberán consignar los factores de molestia o riesgo potencial en los que puede incidir la actividad solicitada, así como las medidas de control a cumplir por el administrado para poder desarrollar la misma, en cumplimiento de la normativa aplicable.
- b) Se deberá consignar en el certificado de igual forma, el análisis de posibilidades del predio o de la edificación, para cumplir con las medidas de control establecidas según el factor de molestia o riesgo, al momento de la solicitud del certificado de uso del suelo.
- c) Si por las características del predio o la edificación es posible realizar mejoras o modificaciones que permitan el funcionamiento de la actividad, se le deberá indicar al administrado que hasta que estos cambios no se den, no será posible emitir una licencia comercial en el predio, sin que lo anterior, por otro lado, exima a los propietarios de la tramitación del permiso de construcción. La municipalidad podrá constatar la concreción de las mejoras o modificaciones necesarias en el predio, mediante sus dependencias administrativa.
- d) La dependencia municipal encargada de analizar y dictaminar las licencias de construcción, deberá constatar que el permiso de construcción se ejecutó de conformidad a las condiciones y requisitos a partir de las cuales se otorgó la licencia, con el fin de asegurar el cumplimiento de la obra con las condiciones establecidas en el POT.

Será motivo de rechazo de un certificado de uso de suelo, la imposibilidad del administrado de realizar las obras de mejora necesarias para cumplir con las condiciones y medidas de control establecidas en el anexo quinto del POT, dadas las características del predio o la edificación.

Artículo 167. Recursos. De conformidad con lo indicado en el artículo 171 del Código Municipal, los certificados de uso de suelo podrán ser sometidos a los recursos de revocatoria y apelación en subsidio, en caso de inconformidad con lo resuelto en un primer término por parte de las autoridades municipales.

SECCIÓN QUINTA. ÁREAS DE CONTROL ESPECIAL

Artículo 168. Delimitación de las áreas de control especial. De conformidad con lo indicado en el mapa de zonificación del POT, se establecen dos áreas de control especial (ACE), las Áreas de Control Ambiental (ACA) y las Áreas de Renovación Urbana (ARU). Dichas áreas establecen disposiciones especiales, que deberán ser articuladas con los parámetros de las zonas en las cuales se sobreponen.

Artículo 169. Área de Control Ambiental. El Área de Control Ambiental (ACA) corresponden a un área delimitada alrededor del perímetro de los ríos, quebradas y nacientes que se identifican en el cantón, ACA ha sido establecido para garantizar un adecuado tratamiento urbano-ambiental de dichos predios, en razón de su cercanía con las zonas de protección forestal.

En los predios ubicados dentro de las ACA es permitido construir, de conformidad con los parámetros aplicables según la zona en la cual se ubique el predio en cuestión, y de forma adicional, se deberán cumplir una serie de medidas dispuestas para asegurarla integridad ambiental de los suelos aledaños a las áreas de protección.

Las ACA delimitan en su totalidad, las áreas I-A y I-B identificadas en el mapa de zonificación ambiental del cantón de San Pablo, las cuales corresponden, de conformidad con la clasificación de los IFAS, a las áreas de mayor fragilidad, mismas que reciben dicha clasificación en el caso particular de San Pablo, por el alto nivel de riesgo que presentan estos predios por ser propensos a deslizamientos e inundaciones.

En razón de lo anterior, se establece en el artículo 207 del POT, las disposiciones que deberá cumplir cualquier interesado en edificar en los predios ubicados en esta zona, con la finalidad de mitigar dichos factores y reducir el riesgo potencial presente en dichos predios.

Artículo 170. Áreas de Renovación Urbana. De conformidad con el artículo 52 de la Ley de Planificación Urbana, se establece en el mapa de zonificación del POT, las Áreas de Renovación Urbana, sobre las cuales se aplicarán las disposiciones especiales contempladas en el capítulo sexto del presente reglamento.

CAPÍTULO QUINTO. CONSTRUCCIONES

SECCIÓN PRIMERA. ARTICULACIÓN DEL POT CON LA NORMATIVA INVU

Artículo 171. Alcance de la Norma Local. El presente capítulo establece las disposiciones normativas aplicables en el cantón de San Pablo a las edificaciones y

demás proyectos de infraestructura urbana, tanto públicos como privados, en materia de planificación, diseño, construcción, modificación, ampliación, reparación y demolición de dichas obras. En la aplicación de estas disposiciones, se deberán aplicar los principios y lineamientos establecidos en los artículos 5 y 6 del capítulo primero del POT.

Artículo 172. Prevalencia de la Norma Local en materia constructiva. De conformidad con las competencias en materia de planificación urbano-territorial otorgada a las municipalidades por el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, se dispone que toda aquella normativa de alcance nacional o regional que contradiga lo dispuesto en el presente capítulo, no será aplicable, por estar tácitamente derogada en favor de la prevalencia de la normativa local, incluida en el POT.

Artículo 173. Aplicación Supletoria del Reglamento de Construcciones del INVU. En todos aquellos aspectos y contenidos no regulados por el presente capítulo, se aplicará, cuando proceda y de forma supletoria, la normativa contemplada en el Reglamento de Construcciones del INVU, referidas al diseño y edificación de las obras.

SECCIÓN SEGUNDA: RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN A LAS CONDICIONES GENERALES DE LA NORMATIVA INVU

Artículo 174. Licencia de Construcción. Para la realización de toda obra o edificación, ya sea de naturaleza pública o privada, se deberá tramitar y obtener de forma previa, la licencia o permiso de construcción respectivo. Las edificaciones y obras previstas por el Estado o las instituciones autónomas deberán solicitar y tramitar el permiso de construcción respectivo, en cumplimiento de la jurisprudencia de la Sala Constitucional emanada del fallo 4587-2010.

El plazo de vigencia de la licencia constructiva para el inicio de la ejecución de la obra será de un año, contado a partir del día de la emisión del permiso, no obstante, de previo al vencimiento del plazo de la licencia, el interesado podrá solicitar una prórroga del permiso que, en todo caso, no podrá ser mayor a seis meses. El propietario o profesional responsable debe informar al municipio del día de inicio de la obra, al menos cinco días hábiles antes de iniciar labores, a efectos de que el inspector municipal levante un acta de inicio de obras, la cual servirá como referencia para determinar si el proyecto inició dentro del plazo o no.

Una vez iniciada la ejecución de la obra, no habrá un plazo determinado para la finalización de la misma, no obstante, el ejecutor del permiso deberá procurar que la construcción tarde el menor tiempo posible con el fin de evitar molestias a los vecinos. Para velar por el cumplimiento del presente lineamiento, la municipalidad podrá solicitarle en distintos momentos del proceso constructivo al titular de la licencia, estimaciones sobre el avance y fecha de finalización de la misma, con la finalidad de que dichas estimaciones sirvan como referencia para valorar la adecuada ejecución de la

obra, o en su defecto, que sirvan como parámetro para la eventual imposición de requerimientos adicionales a los contemplados inicialmente en la emisión del permiso.

La licencia deberá ser tramitada por un profesional responsable, de acuerdo con los requisitos establecidos en el Reglamento Municipal para la Tramitación Licencias de Construcción y otras licencias administrativas. Asimismo, el profesional responsable deberá acatar lo dispuesto en la Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, Ley N°3663 y sus reformas o la normativa que la sustituya, sin perjuicio de las normas vigentes en la materia que les compete.

De previo a emitir y otorgar la licencia de construcción, la Municipalidad debe verificar que la obra a realizar sea conforme a los términos del certificado de uso del suelo.

Artículo 175. Licencia de Obras en Espacio Público. Para la realización de proyectos constructivos que requieran de la realización de trabajos de habilitación urbana en vías públicas existentes, y que por lo tanto impliquen una afectación temporal de dichas vías, se deberá tramitar y obtener de previo a la realización de dichas obras, la correspondiente licencia de obras en espacio público, por parte de la municipalidad. La licencia de obras, al igual que la licencia de construcción, deberá ser tramitada de acuerdo con los requisitos establecidos en el Reglamento Municipal para la Tramitación Licencias de Construcción y otras licencias administrativas.

Artículo 176. Obras menores. De conformidad con lo indicado en el artículo 83 bis de la Ley de Construcciones, todo propietario de un inmueble edificado puede hacer reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y otras obras de carácter menor, por cuenta propia o de terceros, sin que para ello requiera tramitar la licencia de construcción contemplada en el artículo 174 del POT. Para efectos de la aplicación del presente artículo, se considerará obra menor toda obra menor a 30 metros cuadrados de área, que no incluya modificaciones al sistema estructural, eléctrico o mecánico del inmueble, y cuyo costo no exceda el equivalente a diez salarios base, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N.º 7337, de 5 de mayo de 1993.

El propietario deberá, no obstante lo anterior, tramitar y obtener la licencia de obra menor ante la municipalidad, de conformidad con el procedimiento establecido en el Reglamento Municipal para la Tramitación Licencias de Construcción y otras licencias administrativas.

Artículo 177. Publicidad en sitio de los proyectos. En todo proyecto para el cual sea necesario tramitar una licencia de urbanización o de construcción, se deberá colocar un rótulo en donde se detallen los detalles del proyecto, con la finalidad de informar a la comunidad acerca del mismo. Dicho rótulo deberá indicar, como mínimo, lo siguiente:

- a) Titular, Número y Fecha del Permiso Otorgado.
- b) Tipo de Proyecto (Casa de habitación, Condominio, Urbanización, etc.)

c) Profesional Responsable del Proyecto.

Artículo 178. Certificado de Habitabilidad. Concluida la construcción u obra para la cual se tramitó y otorgó el permiso de construcción y antes de que se proceda a ocupar el inmueble, el responsable de la obra deberá comunicar a la municipalidad, acerca de la terminación de la obra y la culminación de la licencia de construcción solicitada, a efectos de que la institución pueda verificar la ejecución y finalización de las obras, de conformidad con las condiciones y requisitos establecidos en la licencia de construcción otorgada. Lo anterior, en concordancia con lo indicado en el artículo 89 de la Ley de Construcciones.

Dicho trámite es indispensable para el otorgamiento del certificado de habitabilidad, por medio del cual la municipalidad autorizará el uso de las nuevas construcciones, requisito indispensable para que se pueda ocupar el inmueble. Se deberá aportar como parte del trámite solicitado, los siguientes documentos:

- a) Nota donde se comunica de la terminación de la obra y licencia de construcción autorizada, firmado por el interesado (propietario, profesional responsable o representante del proyecto), con indicación de los medios de notificación ofrecidos para recibir las comunicaciones de la municipalidad (correo electrónico y números de teléfono de contacto.)
- b) Copia completa del Cuaderno de bitácora de obra del CFIA del proyecto autorizado y registrado en la licencia municipal de construcción.
- c) Copia de la Constancia de Recibido de cierre de bitácora de proyecto del CFIA.

Recibida la solicitud de inspección final de la obra por parte de la municipalidad, se procederá a coordinar y realizar una fiscalización de las obras constructivas y de la licencia municipal de Construcción autorizada, con el fin de constatar y verificar que la obra se haya ejecutado de acuerdo con la licencia constructiva otorgada y demás disposiciones aplicables. Comprobada la inexistencia de irregularidades, la municipalidad otorgará el certificado de habitabilidad respectivo, en un plazo máximo de 5 días hábiles, contabilizado a partir del día siguiente en que se realizó la inspección. En el caso de que existan incumplimientos o infracciones, la Municipalidad no autorizará el uso u ocupación de la construcción por parte del dueño del inmueble, arrendante, poseedor o tercero, así como el desarrollo de cualquier tipo actividad de lucrativa o comercial, hasta tanto no se subsane en su totalidad dichos incumplimientos o infracciones. Lo anterior incluye la suspensión de patentes y permisos municipales previamente otorgados, en el supuesto de que la licencia constructiva haya sido aprobada para un proyecto de remodelación de una construcción preexistente, en el que ya realizaba una actividad lucrativa.

La Municipalidad procederá de igual forma, a reportar al profesional responsable de la obra ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, en el supuesto

de que las infracciones detectadas, se refieran a incumplimientos de la Ley de Construcciones.

Artículo 179. Edificaciones de Uso Mixto. El uso mixto es una propiedad inherente al régimen de zonificación, y conforme a las disposiciones del artículo 104 del POT, se encuentra generalizado en todo el territorio local, y se aplica conforme a los parámetros específicos definidos para cada zona, en el capítulo cuarto del POT. Las edificaciones en el cantón podrán albergar todos los usos que sean conformes a la zonificación en que se ubique el inmueble, y deberán respetar los parámetros urbanísticos definidos para la zona o subzona correspondiente.

Artículo 180. Proyectos bajo el Régimen de Propiedad en Condominio. Las construcciones edificadas o incorporadas al Régimen de Propiedad en Condominio se rigen en lo que respecta a su diseño interno y régimen de propiedad, por las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento. De forma complementaria a lo indicado, se deberán aplicar las disposiciones de la sección tercera del capítulo tercero del POT.

Artículo 181. Conversión al régimen de condominio de proyectos edificados. Cuando exista interés en convertir al régimen de condominio un proyecto constructivo previamente edificado, en los términos contemplados en el inciso d) del artículo primero de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, se deberá únicamente presentar una declaración jurada ante la instancia municipal encargada de tramitar los permisos de construcción, para que ésta otorgue su aval mediante la emisión de la licencia de condominio respectiva, sin necesidad de que dicho trámite requiera de la autorización por parte del Concejo Municipal.

Por medio del permiso o licencia de condominio, la administración local verificará que no exista área pública comprometida por el cambio de régimen, y que la infraestructura existente en el predio cumpla con las condiciones mínimas dispuestas en el POT y el marco legal aplicable. La presente gestión administrativa se podrá realizar, en los términos indicados, siempre que la conversión al régimen de condominio no requiera de remodelaciones, ampliaciones u obras adicionales, en caso contrario, se deberá tramitar la licencia de construcción respectiva.

Artículo 182. Sanciones. Sin perjuicio de las sanciones indicadas en el artículo 22 del Reglamento de Construcciones del INVU, los profesionales, propietarios, empresas o contratistas que incumplan las disposiciones del POT, estarán sujetos a ser sancionados, en los términos indicados en los artículos 24 y 25 de este Reglamento.

SECCIÓN TERCERA: RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN A LAS DISPOSICIONES SOBRE EDIFICACIONES DE LA NORMATIVA INVU

Artículo 183. Parámetros urbanísticos aplicables a todas las edificaciones. Para determinar la cobertura, antejardín, retiros, patios de luz/iluminación/ventilación y

alturas, de cada edificación, la municipalidad deberá aplicar las disposiciones incluidas en el capítulo cuarto del POT, referidas al régimen de zonificación, al momento de otorgar la licencia constructiva. Quedan derogadas, por lo tanto, las disposiciones sobre dichos parámetros incluidas en los capítulos VI, VIII, IX, XI, XII, XIII, XIV y XV del Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 184. Construcciones en Urbanizaciones. Las disposiciones sobre usos permitidos, cambios de uso de suelo, otorgamiento de patentes en urbanizaciones, contempladas en el Reglamento de Construcciones del INVU, quedan derogadas en favor de las disposiciones incluidas en el capítulo tercero del POT, así como la normativa local complementaria, aprobada por la municipalidad.

Artículo 185. Flexibilización de separación de usos en edificios para comercios u oficinas. En el interés de promocionar el uso mixto en el cantón de San Pablo, conforme a lo indicado en el capítulo cuarto del POT, no se requerirá la separación portabiques y cielo rasos, de las partes destinadas a comercio y oficinas, de la parte residencial, en edificaciones de uso mixto. En razón de lo anterior, no es aplicable en el territorio local, el artículo 176 del Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 186. Cálculo de estacionamientos. Para el cálculo de estacionamientos correspondientes a los distintos usos o actividades, se deberán aplicar las siguientes disposiciones específicas en cuanto a estacionamientos:

A. Para usos residenciales y no residenciales:

a. En los usos residenciales se permitirá como máximo 2 espacios de estacionamiento por unidad de vivienda, con un área máxima por espacio de estacionamiento de 14 metros cuadrados.

b. Para usos no residenciales se permitirá como máximo un 40 % del área del predio dedicada a estacionamientos para parqueos en superficie.

c. Para parqueos en sótano sin importar su uso, no podrá dedicarse más del 40% del área total construida a parqueo.

d. Los estacionamientos para personas con discapacidad las dimensiones deben ser las establecidas en la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, N°7600 y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N° 26831-MP.

Las áreas de circulación dentro del parqueo serán tomadas en cuenta para los incisos b. y c.

B. En coherencia con la descarbonización, la movilidad sostenible y el transporte eléctrico (Plan de descarbonización al 2050 MINAE y Ley de incentivos y promoción para el transporte eléctrico):

a. Por cada 20 estacionamientos dispuestos en un proyecto deberá de ubicarse al menos un estacionamiento para vehículos eléctricos el cual deberá de contar con estación de recarga.

b. Como máximo se permitirá que el 10% de las plazas de estacionamiento de un proyecto esté destinada para motocicletas.

c. Al menos el 5% de los estacionamientos dispuestos deberán de ser parabicicletas, idealmente ubicados a nivel de calle y como máximo un nivel por debajo o encima del nivel de ingreso disponiendo de medios que faciliten la llegada a dicho nivel como rampas, ascensores, montacargas similares.

d. Para usos residenciales podrá reemplazarse hasta el 80% del requerimiento de estacionamientos por parqueos para bicicleta y para proyectos de vivienda de interés social, cuyo valor sea igual o esté por debajo del valor máximo de solución de vivienda establecido por el BANHVI, hasta el 100%.

C. De requerir parqueos adicionales podrán solicitarse, mediante compensación bajo las siguientes condiciones:

a. Para usos residenciales una plaza más de parqueo por unidad habitacional, compensando el 30% del valor del área del suelo requerido para las plazas de parqueo adicional según el valor registrado del terreno en el que se realiza el proyecto.

b. Para usos no residenciales y parqueos en sótano podrá otorgarse hasta un 25% más del área permitida en los incisos b. y c. para ocuparse como áreas de parqueo, compensando el 35% del valor del área del suelo requerido para área de parqueo adicional según el valor registrado del terreno en el que se realiza el proyecto. En lo que respecta a los lineamientos adicionales, se deberá aplicar lo dispuesto en el capítulo XX del Reglamento de Construcciones del INVU.

SECCIÓN CUARTA. DISPOSICIONES SOBRE ÁREAS MÍNIMAS DE DRENAJE DE AGUAS RESIDUALES.

Artículo 187. Área mínima de drenaje para sistemas individuales de tratamiento de aguas residuales domiciliarias. De conformidad con el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, el área libre de drenaje para el tratamiento de aguas residuales domiciliarias, para cada construcción en particular, se define tomando en consideración las características del suelo, en especial la capacidad del mismo para infiltrar toda el agua que se procesa con técnicas sanitarias individuales como el tanque séptico o similar.

Para ello, se deberán elaborar pruebas de infiltración de conformidad con las pautas establecidas en el artículo 10.2.6 y siguientes del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias. El profesional responsable deberá adjuntar a la memoria de cálculo correspondiente una declaración jurada, en donde indique que siguió las recomendaciones técnicas del Código para realizar las pruebas respectivas.

Artículo 188. Criterios y parámetros mínimos para determinar el área mínima de drenaje. La determinación del área mínima de drenaje y el sistema de absorción para cada caso en específico, deberá cumplir, como mínimo, con lo indicado en la siguiente tabla:

Tasa de infiltración	Manejo de efluente del sistema	Área mínima de drenaje por persona (sistema individual)*
Igual a 3 min/cm	Zanjas de drenaje y/o pozos de absorción	6 m ²
Superior a 12 min/cm hasta 24 min/cm	Zanjas de drenaje, no se permiten pozos de absorción	11 m ²
Superior a 24 min/cm	No se permiten sistemas de absorción	-

No se permiten sistemas de tratamiento individual cuando la tasa de infiltración sea menor a 3 min/cm.

Artículo 189. Características del área de drenaje. En concordancia con las indicaciones establecidas en el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, las áreas de drenaje de los tanques sépticos no pueden ser impermeabilizadas ya que, de esta manera, no se garantiza la salida de gases y la evapotranspiración que se obtendrá de la actividad biológica y la acción de los rayos solares. De conformidad con lo anterior, se deberá respetar las siguientes disposiciones, en relación con la habilitación de dichas áreas:

- a) El área de drenaje debe mantenerse preferiblemente como área verde. No obstante, se permite que la misma esté cubierta con zacate block y cubiertas de techo que permitan el paso de los rayos solares, siempre y cuando se aumente la misma, considerando un factor de revestimiento superior (r_c) cercano a uno.
- b) Las losas de concreto, adoquines, pavimentos o concretos permeables no están permitidos, si los mismos no garantizan la salida de gases y la evapotranspiración, en los términos en que se dan ambos procesos, en el suelo descubierto o manteniendo el mismo como área verde. Tampoco se permiten cubiertas de techo que no permitan el paso de los rayos solares.
- c) El área de drenaje no debe estar confinada por paredes que impidan la salida de gases. Tampoco se permiten construcciones en segundo nivel, aún cuando en el primer nivel el área de drenaje no esté confinada por paredes.

Artículo 190. Elaboración de estudios detallados por parte de la municipalidad. La municipalidad podrá realizar pruebas de infiltración en su jurisdicción, para construir un mapa de isóneas que permita definir la tasa de infiltración en función de las características del suelo del cantón. Dicho mapa servirá como referencia para establecer la superficie mínima de las áreas de drenaje y contrastar las pruebas de infiltración presentadas en cada caso particular.

Asimismo, dichos insumos se podrán utilizar de igual forma, para delimitar las pautas de diseño y el cálculo de dimensiones de los subsistemas de drenaje de los sistemas individuales para el tratamiento de aguas residuales domiciliarias.

La municipalidad también podrá elaborar estudios de tránsito de contaminantes, utilizar mapas de vulnerabilidad hidrogeológica y realizar estudios detallados que permitan determinar el riesgo de contaminación de los mantos acuíferos y, con base en ellos, establecer parámetros y disposiciones más precisas que garanticen la eficiencia de los sistemas de tratamiento individual, los sistemas de absorción y la minimización del riesgo de contaminación de los mantos acuíferos.

SECCIÓN QUINTA. COMUNICACIÓN VISUAL EXTERIOR

Artículo 191. Normativa Aplicable. Toda comunicación visual exterior, ubicada sobre vías cantonales, deberá cumplir las disposiciones sobre mobiliario urbano y configuración del espacio público, incluidas en los capítulos tercero y séptimo del POT. En lo que respecta a la publicidad exterior ubicada sobre rutas nacionales, se deberán acatar las disposiciones del POT, en todo aquello que no esté expresamente regulado por el Reglamento de los Derechos de Vía y Publicidad Exterior, Decreto Ejecutivo N°29253-MOPT.

Artículo 192. Competencias Municipales. La municipalidad deberá velar porque la colocación de comunicación visual exterior no ponga en riesgo o interfiera con la seguridad peatonal, la cual es una competencia municipal tanto en vías cantonales como en rutas nacionales. La municipalidad, en caso de que sea informada de cualquier situación que pueda generar riesgo o molestias al peatón, como consecuencia de la colocación de publicidad exterior sobre rutas nacionales, deberá realizar las acciones de coordinación administrativa con el MOPT para rectificar la situación, y en caso de negativa por parte del Ministerio, se deberá interponer las acciones legales correspondientes, afín de que se logre normalizar la situación de forma definitiva, en favor del administrado.

Artículo 193. Licencia de Publicidad Exterior. Para colocar o fijar cualquier rótulo, se deberá solicitar autorización a la Municipalidad, de conformidad con el procedimiento indicado en el Reglamento de Municipal para la Tramitación Licencias de Construcción y otras licencias administrativas. En caso de rótulos de funcionamiento, el permiso respectivo se deberá otorgar dentro del trámite de la patente del negocio y no se cobrará por éste separadamente, sino que se incluirá dentro del costo de la patente.

La licencia para la colocación de rótulos tendrá una vigencia de dos años, a partir del cual se deberá solicitar una inspección municipal y tramitar su renovación, para poder continuar exhibiendo el rótulo. En caso de existir alguna alteración en sus condiciones tales como cambios no autorizados, realizados posteriormente a su colocación, malas condiciones por falta de mantenimiento o, si en algún aspecto viola este reglamento, no

se autorizará la renovación de la licencia hasta que se solventen las deficiencias detectadas.

Artículo 194. Superficie del Rótulo. En todas las zonas, con excepción de la zona de Centro de Empleo (MCE) y los cuatro tipos de la zona de Ejes Viales (MEV 1-4), los rótulos no podrán exceder de un metro cincuenta centímetros de superficie, y deberán colocarse paralelos a la calle. Para el caso de la Zona MCE y los cuatro tipos de la zona MEV, El tamaño máximo del rótulo será de 3 metros cuadrados y se admitirá uno solo por patentado, debiendo ubicarse paralelamente a la fachada y a una altura no menor de 2,50 metros.

Artículo 195. Prohibiciones. Queda prohibida la exhibición de rótulos en los siguientes casos:

- a) A menos de tres metros de los rótulos de señalamiento y nomenclatura vial, ambos en cualquier dirección.
- b) En lugares donde obstaculice la visibilidad de los rótulos de señalamiento vial
- c) Con concentraciones intensas de luz, reflexiones o luces intermitentes, así como con contrastes perjudiciales que puedan perturbar la visibilidad de los conductores o transeúntes.
- d) En linderos de colindancia con otros predios.
- e) En vallas que no cumplan el retiro con los predios vecinos colindancia.

SECCIÓN SEXTA. DEMOLICIONES

Subsección Primera: Fiscalización Municipal de las construcciones

Artículo 196. Facultades municipales para fiscalizar el interés público en procesos constructivos. La municipalidad de San Pablo, en materia de demoliciones, deberá implementar y velar por el cumplimiento del marco normativo general dispuesto en esta materia, incluido en la Ley de Construcciones N° 833, así como lo referente a disposiciones en materia de seguridad, incluidos en el Reglamento de Seguridad en las Construcciones, Decreto Ejecutivo N° 25235-MTSS. De igual forma, y sin perjuicio de las competencias que otras leyes y disposiciones normativas conceden en esta materia a otras instituciones y organismos públicos, corresponde a la Municipalidad de San Pablo velar por el cumplimiento de las leyes vigentes que regulan lo referente a construcciones y obras civiles, así como las otras normas que tengan relación con esta materia.

De conformidad con lo anterior y de forma específica, le corresponde al gobierno local velar porque todas las edificaciones y obras del Cantón reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad y belleza, tanto en las vías públicas como en las construcciones en general que se ejecuten en terrenos de su jurisdicción.

Para cumplir con esta obligación, además de acudir a las otras instituciones del Estado y coordinar con ellas la ejecución e implementación de lo que le impone el marco jurídico aplicable, la municipalidad tendrá las siguientes facultades:

a) **Facultad para notificar:** Los inspectores municipales y demás funcionarios que sean comisionados de forma expresa por la administración, se encuentran facultados para notificar todos los acuerdos, comunicados y resoluciones que sean necesarios para resolver las quejas, denuncias y solicitudes que provengande los administrados, en relación con las obras en ejecución que no cuenten con permiso municipal, así como las obras con permisos municipales otorgados o presumiblemente otorgados por la municipalidad. Para estos efectos los funcionarios municipales, tendrán fe pública en cuanto a lo que consignen en la razón de notificación.

b) **Facultad para realizar inspecciones:** Los inspectores municipales están facultados para realizar inspecciones y levantar actas, a efectos de verificar el cumplimiento y otorgamiento de los permisos municipales respectivos, así como el cumplimiento del marco normativo aplicable en materia de construcciones y obras. Las inspecciones a construcciones y obras, se deberán realizar, en cualquiera de los casos siguientes:

i. Cuando la Municipalidad, por medio de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones y obligaciones que la ley impone, descubra o detecte la realización de proyectos de construcción o desarrollo urbanístico, que se encuentren violentando la normativa en materia de construcciones y actividades afines.

ii. Cuando por motivo de una denuncia presentada por un tercero, sea necesaria la realización de la inspección, a efecto de verificar la existencia de actos contrarios a las disposiciones establecidas en materia de construcción y actividades relacionadas.

iii. Cuando la ley o alguna autoridad judicial así lo indiquen.

iv. Cuando por motivo de la presentación de una solicitud de permiso de construcción, remodelación, ampliación, desarrollo urbanístico, etc., la municipalidad deba verificar o comprobar el cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios correspondientes.

v. Cuando por motivo de la aprobación de un permiso de construcción u otro similar, la municipalidad requiera realizar un seguimiento periódico al desarrollo de la obra, a efecto de verificar que el proyecto aprobado se apegue a lo establecido en el permiso y cumpla con la legislación correspondiente.

Artículo 197. Contenido del Acta de Inspección. Las actas que se deberán levantar por parte de los funcionarios municipales, con posterioridad a las inspecciones de las construcciones u obras, según sea el caso, deberán contener, como mínimo, los siguientes requisitos:

- a) Lugar, hora exacta y fecha en que se inicia el acta de inspección, y su respectiva motivación.
- b) El nombre completo y demás calidades del funcionario responsable de realizarel acta de inspección, así como de los testigos, en caso de que los hubiere.
- c) De forma clara, circunstanciada, precisa, y organizada, se deberán incluir los hechos que se logran percibir por medio de los sentidos, así como las circunstancias que sean necesarias para la valoración de los mismos.
- d) Las fotos, videos, grabaciones magnetofónicas, o cualquier otro mecanismo tecnológico que facilite o posibilite la verificación y prueba efectiva de los hechos consignados en el acta respectiva.
- e) En el cierre del acta de inspección se deberá consignar la hora exacta en que se terminó la labor, la firma del funcionario, el nombre y las calidades de Ley, consignando claramente la dirección exacta, teléfonos y números de cedula de los testigos del acta.
- f) Se establecerá una razón de notificación del acta de inspección para el administrado la cual se le entregará en el sitio si estuviera presente o bien se le entregará a las personas responsables de la obra o en su defecto, se le enviaráal lugar señalado para recibir notificaciones como consta en el expediente.
Si la persona no quisiere firmar la notificación, así se hará constar por medio de una razón al pie del acta respectiva dando fe de esa situación. En aquellos casos en que el infractor no haya cumplido con el ordenamiento jurídico, se procederá a consignar en el acta que dicha persona es consciente de que construyó por su propio riesgo.

Subsección Segunda: Procedimiento de Clausura y Demolición

Artículo 198. Clausura de Obra. Las autoridades municipales están facultadas para proceder a la clausura de la construcción u obra, ante la constatación de cualquiera de las infracciones contempladas en el artículo 89 de la Ley de Construcciones, sin responsabilidad para la Municipalidad, mediante la colocación de sellos que impidan el acceso y uso del inmueble. Para ello, la administración local podrá acudir a los miembros de la Fuerza Pública, u otras autoridades legales o administrativas, en caso de que fuese necesario.

Para los efectos que conciernen a la ejecución de la clausura de la construcción u obra, los funcionarios municipales podrán marcar con sellos el inmueble en proceso constructivo o terminado, que se encuentra sin autorización municipal o en incumplimiento del permiso otorgado, y evitar así que el administrado pueda seguir realizando o ejecutando la obra o dar uso del mismo. De forma complementaria a lo indicado en el artículo 89 de la Ley de Construcciones, la clausura de la construcción u obra, por parte de la municipalidad, procederá en los siguientes casos:

- a) En los casos de construcciones iniciadas, sin concluir, que no posean el respectivo permiso de construcción.
- b) En los casos de construcciones que incumplan los términos y especificaciones indicados en el permiso de construcción.

- c) En los casos de construcciones terminadas, que no hayan obtenido el certificado de habitabilidad respectivo, de conformidad con lo indicado en el artículo 178 del POT.
- d) En los casos de edificaciones ya construidas, en las que se encuentren realizando ampliaciones o remodelaciones, sin la respectiva licencia.
- e) En los casos de construcción de algún tipo de obra que violente las disposiciones vigentes en materia de construcciones.
- f) En los casos en que se demuestre que el diseño y la construcción antisísmica, o cualquier otro elemento de la edificación u obra, no cumplan con los parámetros establecidos, lo cual representa un peligro para la vida e integridad física de las personas ya la propiedad. Se incluye en el siguiente caso, aquellas edificaciones u obras que, por motivo del uso o el transcurso del tiempo, y previa valoración técnica de la municipalidad, presentan un deterioro en su estructura, susceptible de generar riesgos a la vida y a la integridad física de las personas, o de las propiedades vecinas.
- g) Cuando los informes solicitados en relación con el avance de la obra o construcción según corresponda, no sean remitidos por parte del responsable.
- h) Cuando la Municipalidad compruebe el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable, durante la ejecución de la licencia, por parte del titular del permiso otorgado.
- i) Cuando se ejecute una obra modificando en parte o radicalmente el proyecto respectivo, aprobado por la Municipalidad.
- j) En el caso de se logre demostrar alguna falsedad en los documentos presentados por el permisionario o que alguno de ellos haya sido revocado de alguna manera.
- k) En el caso de que alguno de los documentos presentados por parte del interesado para obtener la licencia constructiva, haya sido revocado por la entidad que lo emite, invalidando el permiso de construcción otorgado.

Artículo 199. Ruptura o desobediencia de sellos por los administrados o por terceros. Los sellos que coloque la Municipalidad con el fin de clausurar, evitar, restringir o impedir el desarrollo o uso de una construcción u obra, son un patrimonio público y oficial y se utilizan para efectos fiscales y administrativos, por lo tanto, el administrado tiene la obligación de cuidar y velar por la protección de estos sellos. Si la Municipalidad determinara que se han roto, retirado, removido, tapado, alterado o eliminado estos sellos por cualquier mecanismo, deberá comunicarlo al Juzgado Contravencional de Menor Cuantía o a la Fiscalía correspondiente, mediante denuncia formal, para que se proceda con la tramitación de las sanciones correspondientes, de conformidad con las disposiciones del Código Penal.

Artículo 200. Diligencias preliminares a la orden de demolición. Cuando la municipalidad constate la realización de una infracción por parte de un particular, de conformidad con lo indicado en el artículo 89 de la Ley de Construcciones, o bien constate la existencia de alguna de las situaciones indicadas en el artículo anterior, se procederá de inmediato a la clausura de la obra, imponiendo los sellos correspondientes

por parte de los funcionarios municipales.

Una vez realizada la clausura del local, se le otorgará al infractor un plazo de treinta días naturales para que proceda a normalizar la situación del inmueble.

Si vencido el plazo fijado, el infractor no pudiere cumplir con la presentación de los requisitos para obtener el permiso respectivo o normalizar la situación de incumplimiento percibida, la Municipalidad podrá conceder un segundo plazo improrrogable de 15 días naturales, para que el infractor cumpla definitivamente con lo exigido por la municipalidad, bajo advertencia de que en caso de no cumplirlo, se

procederá por parte de la municipalidad, con la demolición de la obra, de conformidad con las disposiciones del ordenamiento jurídico vigente y del POT.

Si el administrado cumpliera satisfactoriamente con lo prevenido, en cualquiera de los dos plazos otorgados, la Municipalidad podrá otorgar el permiso correspondiente con la aplicación de las multas que procedan, y levantar la clausura del local, o bien podrá ordenarle que modifique, repare, subsane o destruya la totalidad o la parte de la obra que no se ajuste al proyecto constructivo, o que violenta la Ley de Construcciones, la Ley de Planificación Urbana, o las disposiciones del POT.

En lo que respecta a la clausura de una obra por incumplimiento de la normativa en materia de construcciones, de conformidad con lo indicado en el inciso f) del artículo anterior, se otorgará un plazo de 10 días naturales a efecto de que el interesado proceda por su cuenta a realizar la demolición. Si transcurrido ese plazo el interesado no realizara lo solicitado, la Municipalidad iniciará el proceso de demolición.

Las notificaciones sobre los plazos otorgados para normalizar la situación de la construcción u obra en cuestión, deberá ser entregada personalmente al propietario de la obra, o en su defecto al maestro de obras o persona encargada de la obra, debiéndose entregar el original al notificado, mientras que la copia se deberá incorporar al expediente administrativo del inmueble. En cualquiera de estos casos, será obligatorio anotar en el documento el nombre completo, número de cédula y firma de la persona que recibe el comunicado, y en caso de que la persona se negara a firmar o a brindar los datos requeridos, el inspector lo hará constar en la notificación.

Artículo 201. Demolición de Obra. La sanción de demolición cabrá contra todas las obras que no hayan presentado los requisitos establecidos por ley, y de igual manera para todas aquellas obras que no se ajustan al Ordenamiento Jurídico. Lo anterior, siempre y cuando se hubiera agotado por parte de la Municipalidad el procedimiento administrativo señalado en el artículo anterior, quedando demostrada la renuencia del infractor para regularizar su situación, o bien la imposibilidad jurídica o material de hacerlo, por parte del mismo.

Artículo 202. Ejecución de la Demolición. Una vez cumplidos los plazos otorgados

al infractor, sin que se haya procedido a normalizar la situación por su parte, la dependencia municipal encargada de tramitar el proceso deberá presentar a la alcaldía, un informe detallado del procedimiento realizado, en el cual se deberá incluir necesariamente, la recomendación de demolición de la construcción u obra. La administración tendrá un plazo máximo de quince días hábiles, para emitir la orden de demolición de la obra.

Se procederá a notificar al administrado sobre la orden de demolición, y éste deberá proceder con la demolición dentro del plazo de 20 días naturales, una vez se encuentre la resolución en firme y sin perjuicio de la prerrogativa que asiste al potencial infractor de acudir a la vía recursiva contemplada en el Código Municipal. En caso de que no se cumpla en el plazo acordado con la demolición solicitada, la Municipalidad ejecutará dicha acción por orden de la Alcaldía Municipal, la cual no podrá abstenerse de emitir dicha orden por razones de oportunidad o discrecionalidad, sino únicamente por criterio técnico y justificado en contrario, el cual deberá ser comunicado a la dependencia municipal encargada de tramitar el proceso, así como al Concejo Municipal, en un plazo de 5 días hábiles, posterior a la recepción de la solicitud de emisión de la orden de demolición.

La realización de la demolición, de la cual se deberá levantar un acta por parte de la asesoría legal de la municipalidad, se llevará con recursos propios municipales, o en su defecto contratados por el gobierno local, pudiendo contar con la coordinación de otras instituciones y la compañía de la Fuerza pública para el ingreso a la propiedad, durante el proceso de demolición. En caso de que al momento de emitir la Orden de Demolición por parte de la Municipalidad el bien a demoler se encuentre habitado, se deberá coordinar y tramitar con el Ministerio de Seguridad, de previo a realizar la demolición, la solicitud de Desalojo Administrativo de las personas ocupantes del inmueble, y de igual forma, se deberá coordinar con el PANI, CONAPAM, la Policía de Tránsito, SENASA, Migración y Extranjería, entre otras instituciones cuyo apoyo sea necesario, el protocolo y realización del acto de demolición propiamente dicho, para garantizar la seguridad e integridad de los afectados, sus vecinos y los funcionarios a cargo del acto.

Artículo 203. Disposición de Materiales. Se concederá un plazo de cuarenta y ocho horas al infractor, para que proceda a coordinar el retiro del sitio, del material resultante de la demolición. En caso de no proceder conforme a lo solicitado, la Municipalidad podrá disponer de dicho material, para garantizar su adecuada disposición y tratamiento.

En el manejo de los escombros producto de las demoliciones, se deberán respetar las disposiciones sobre la disposición de este tipo de materiales, incluidas en la Ley para la Gestión Integral de Residuos N° 8839, su Reglamento Decreto Ejecutivo N° 37567-S-MINAET-H y sus reformas o la normativa que la sustituya.

Artículo 204. Procedimiento para el cobro de la demolición realizada por la

municipalidad. Una vez que la Municipalidad haya realizado la demolición, se deberá trasladar los costos al administrado que no ejecutó la orden de demolición respectiva, para proceder al cobro de los gastos en que tuvo que incurrir la municipalidad, por concepto de dicha acción. El funcionario responsable de supervisar y coordinar el procedimiento, deberá comunicar en un plazo de 10 días hábiles con posterioridad a la ejecución de la demolición, la realización de la misma a las dependencias financieras de la municipalidad, a efectos de que se inicie el procedimiento de cobro administrativo, mediante la notificación al infractor.

En la comunicación que dirija la municipalidad al sujeto de cobro, se deberá indicar lo siguiente:

- a) El monto total del costo efectivo, mismo que deberá incluir el gasto correspondiente al recurso humano utilizado, así como el costo de la maquinaria utilizada.
- b) El lugar o cuenta bancaria en que podrá ser cancelado.
- c) La prevención de que, de no cumplir con el pago en el tiempo establecido, deberá cancelar por concepto de multa, un cincuenta por ciento del valor de la obra o servicio.
- d) La advertencia de que pasados los ocho días, la Municipalidad podrá cobrar judicialmente el costo, sin más trámite.
- e) La advertencia de que, además de la multa deberá cancelar los intereses moratorios correspondientes.

Artículo 205. Recursos. Contra las diligencias de notificaciones, el acta de clausura y la resolución de demolición, caben los recursos señalados en el artículo 171 y siguientes del Código Municipal.

SECCIÓN SÉPTIMA. EDIFICACIONES EN ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA Y ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL

Artículo 206. Edificaciones en Áreas de Renovación Urbana (ARU). De previo a otorgar los permisos constructivos para edificar, remodelar, restaurar o modificar un inmueble o un conjunto de inmuebles, comprendidos dentro de un programa de renovación urbana, se deberá constatar la aprobación previa del programa, de conformidad con las disposiciones del capítulo sexto del POT.

Artículo 207. Lineamientos para Edificaciones en Áreas de Control Ambiental (ACA). Para las edificaciones proyectadas en los predios comprendidos en las Áreas de Control Ambiental, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos en lo que se refiere a la edificación de las construcciones y obras. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en Reglamento de Desarrollo Sostenible de San Pablo, en relación con las condiciones de uso de los terrenos de fragilidad ambiental I-A y I-B presentes en el cantón, los cuales conforman en su totalidad las ACA definidas en el presente Reglamento:

- a) En áreas con pendiente igual o mayor al 20%, se prohíbe la eliminación de especies forestales cuyo diámetro del tronco sea igual o superior a 15 cm a la altura del pecho (1.25 m.), independientemente de la especie arbórea en particular. En terrenos con pendiente menor a la indicada anteriormente, se debe mantener un porcentaje del 25% de los individuos forestales presentes en la propiedad. Para los casos que amerite, será necesario tramitar la autorización de corta de árboles respectiva ante el SINAC.
- b) De previo a otorgar licencias de urbanización o construcción en predios ubicados en las ACA, es necesario realizar lo siguiente:
- Estudios específicos y medidas de mitigación para el control de la erosión (en terrenos con pendientes mayores al 10%) escorrentía (en todos los casos) y estabilidad de taludes (en terrenos con pendiente mayor a 15%).
 - Estudios que descarten o establezcan medidas de mitigación para proteger edificaciones e infraestructura de inundaciones y deslizamientos. En el caso de propiedades que limiten o presenten colindancia con cursos de agua, es necesario un dictamen de la CNE sobre la posible afectación por estas amenazas y las recomendaciones técnicas que surjan al respecto, las cuales condicionarán el otorgamiento de la respectiva licencia por parte del municipio.
 - En proyectos urbanísticos, se debe procurar la ubicación de áreas verdes y parques lineales en estos sitios.
- c) Es obligatorio el uso de sistemas de tratamiento colectivo (plantas de tratamiento) que cumplan con los parámetros físico-químicos y biológicos mínimos del Reglamento de Vertidos.

Para aquellos predios no ubicados en las ACA, de igual forma se deberán respetar y aplicar los siguientes lineamientos ambientales de alcance general, en aquellos casos en que sean aplicables:

- Estudios específicos y medidas de mitigación para el control de la erosión (en terrenos con pendientes mayores al 10%) escorrentía (en todos los casos) y estabilidad de taludes (en terrenos con pendiente mayor al 15%)
- Es obligatorio el uso de sistemas individuales mejorados diferentes al tanque séptico convencional como mínimo (FAFA, Tanque Mejorado, por ejemplo) en aquellos terrenos con tasas de infiltración inferiores a 12 min/cm o que se ubiquen en vulnerabilidad hidrogeológica moderada.

CAPÍTULO SEXTO. RENOVACIÓN URBANA

SECCIÓN PRIMERA. ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA

Artículo 208. Alcance del concepto de renovación urbana en el POT de San Pablo. Por medio de las disposiciones incluidas en el presente capítulo del POT, y en concordancia con el capítulo sexto de la Ley de Planificación Urbana y la normativa

complementaria que pueda aprobar la municipalidad para la implementación del presente capítulo, se establecen las normas generales que deberán adoptarse para conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas disfuncionales, deterioradas o en proceso de decadencia ubicadas en el territorio local, cuya renovación sea considerada estratégica por parte del Gobierno Local.

Tanto para delimitar estas áreas, como para aprobar los proyectos a ellas vinculados deberá garantizarse la coherencia entre las políticas, normas, instrumentos y proyectos de ámbito nacional, regional y local. Los procesos de renovación promoverán, conforme a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley Orgánica del Ambiente, el desarrollo y el reordenamiento de las ciudades, mediante el uso intensivo del espacio urbano, con el fin de liberar y conservar recursos para otros usos o para la expansión residencial futura.

Artículo 209. Delimitación de las Áreas Potenciales de Renovación Urbana (ARU). Las áreas potenciales de renovación urbana existentes en el cantón, han sido incluídase identificadas en el mapa de zonificación, bajo la denominación de “renovación urbana”. Dichas zonas, las cuales se delimitan mediante una cobertura adicional sobrepuesta al régimen de zonificación incluido en el mapa, quedarán debidamente constituidas como Áreas de Renovación Urbana, a efectos de aplicar sobre las mismas la normativa legal y reglamentaria correspondiente a dichas áreas, una vez sea aprobado el programa de renovación respectivo para cada área, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley de Planificación Urbana.

A partir del día de la aprobación de los programas de renovación respectivos, y por el término de cinco años, dichas áreas deberán soportar las restricciones o lineamientos para transformar el suelo o edificar proyectos. Vencido dicho plazo, el programa se tendrá por finalizado y se deberá nuevamente aplicar la zonificación vigente dispuesta en el POT, sin que existieren condiciones o restricciones particulares sobre dichos predios.

SECCIÓN SEGUNDA. PROGRAMAS DE RENOVACIÓN URBANA

Subsección Primera: Clasificación de los Programas de Renovación Urbana

Artículo 210. Objetivo de los Programas de Renovación Urbana. El objetivo de los programas de renovación urbana es promover una rehabilitación, regeneración o reconfiguración en espacios deteriorados o disfuncionales del territorio local, por medio de la definición de una serie de acciones concretas que intervienen el espacio público y privado de la zona urbana, objeto de la intervención.

Artículo 211. Delimitación conceptual de los Programas de Renovación. En la formulación de todo programa de renovación, se deberá respetar los principios y los

lineamientos generales incluidos en los capítulos 5 y 6 del presente reglamento, y de igual forma, dichos proyectos deberán ser compatibles con el modelo de ocupación territorial, de conformidad con lo indicado en el artículo 4 del POT.

Artículo 212. Facultades municipales sobre el dominio público y privado en la ejecución de Programas de Renovación Urbana. En cualquiera de sus modalidades de ejecución, los programas de renovación urbana, en concordancia con lo indicado en el artículo 53 de la Ley de Planificación Urbana, otorgarán a la municipalidad la potestad de abrir o cerrar calles, así como rectificar su trazado.

De igual forma, en el marco de un programa de renovación urbana, la municipalidad podrá promover la remodelación y reparcelamiento de inmuebles, para lo cual la municipalidad podrá arreglar mediante convenio con los propietarios, su reubicación o eventual compensación en especie, sin perjuicio de la facultad de los propietarios de rechazar dicha propuesta y someterse a un proceso expropiatorio. La municipalidad podrá comprar, permutar y vender inmuebles comprendidos dentro de un programa de renovación urbana, con la finalidad de desarrollar proyectos de vivienda en el cantón.

Artículo 213. Promoción de los Programas de Renovación por iniciativa pública o privada. Los proyectos de renovación urbana podrán ser promovidos en las áreas de renovación, por la municipalidad, instituciones públicas, una SPEM, desarrolladores inmobiliarios y particulares en general, o cualquier combinación de los anteriores actores.

Artículo 214. Tipología de los Programas de Renovación. En consideración de las eventuales limitaciones excepcionales a la propiedad privada que pueden recaer sobre los predios sujetos a los Programas de Renovación, al amparo de las prerrogativas legales contempladas en la Ley de Planificación Urbana, y con la finalidad de evitar un uso incorrecto de las técnicas de renovación en el territorio local, la municipalidad podrá aprobar únicamente los Programas de Renovación que técnica y legalmente logren demostrar la correlación entre la naturaleza y finalidad del programa, y las deficiencias existentes en el Área de Renovación, sobre la cual se propone realizar el mismo.

De conformidad con lo anterior, y atendiendo a los diferentes tipos de intervención puntuales que se puedan requerir para resolver las deficiencias urbano-estructurales o urbano-funcionales en el cantón de San Pablo, únicamente se podrán aprobar Programas de Renovación que sean compatibles con las siguientes tipologías:

a) **Programa de Renovación para la Regeneración y Rehabilitación de Áreas Urbanas Disfuncionales y en Estado de Deterioro:** Programas formulados para la regeneración y rehabilitación de áreas estratégicamente ubicadas en la ciudad que fueron previamente urbanizadas mediante procesos formales con anterioridad a la aprobación del POT, pero que debido a diversos factores, han perdido funcionalidad o se encuentran en estado de deterioro estructural. De conformidad con lo anterior, y atendiendo a los principios y lineamientos de ordenamiento territorial aplicables en el cantón, establecidos en los artículos 5 y 6 del POT, se requiere rehabilitar o intervenir

dichas áreas en virtud de su potencial de aprovechamiento, dada la existencia de suelo urbano consolidado y la existencia de servicios básicos disponibles, para lograr una mayor ocupación y diversidad de usos en dichas áreas, por medio de una transición ordenada y gradual hacia otras funciones y una mejora sustancial del tejido urbano existente, con la finalidad de potenciar el uso mixto, una renovación de los inmuebles existentes, o ambas dinámicas, en los predios sujetos al programa.

Dentro de las condiciones especiales que se podrán aprobar en el marco de este tipo de programas de renovación, se podrá aumentar el aprovechamiento de los predios y las edificaciones existentes, de conformidad con los términos establecidos en el capítulo cuarto del POT, con el propósito de habilitar proyectos de usos mixto, y promover el mejoramiento y conservación del espacio público.

b) **Programas de Mejoramiento Barrial:** Los Programas de Mejoramiento Barrial (PMB), serán propuestos para intervenir áreas ubicadas en la ciudad que fueron previamente ocupadas, y que presentan una habilitación urbana deficiente o inconclusa, debido a los procesos informales de urbanización a las que fueron sometidas, con anterioridad a la aprobación del POT.

De conformidad con lo anterior, y atendiendo a los principios y lineamientos de ordenamiento territorial aplicables en el cantón, establecidos en los artículos 5 y 6 del POT, se requiere promover acciones concretas para reducir los factores de riesgo natural en dichas áreas, habilitar una mejor configuración del espacio público y su infraestructura, así como solventar las deficiencias estructurales de los inmuebles ubicados en dichas áreas.

Artículo 215. Programas Concertados de Renovación Urbana. De existir las condiciones y necesidades que a juicio de la Municipalidad, justifiquen la combinación de ambos tipos de programas en un programa concertado, podrán aprobarse conjuntamente un programa que combine ambas tipologías incluidas en el artículo anterior.

Artículo 216. Responsabilidad económica de la municipalidad sobre los gastos registrales originados por los Programas de Renovación. Los propietarios afectados por los Programas de Renovación, se consideran exentos de gastos referentes a la inscripción de escrituras ante el Registro Público, originados por la implementación de dichos programas. Dichos gastos deberán ser asumidos por la municipalidad.

Artículo 217. Aval Técnico-Legal de los Programas de Renovación Urbana. El aval técnico-legal del Programa de Renovación Urbana, de conformidad con las tipologías contempladas en el presente Reglamento, deberá ser otorgado por el Departamento de Ordenamiento Territorial y la Asesoría Jurídica de la Municipalidad, respectivamente.

Artículo 218. Aplicación de instrumentos de Gestión de suelo en Proyectos de Renovación Urbana. En los proyectos de renovación se podrá hacer uso de los instrumentos de gestión del suelo incluidos en el POT y en los reglamentos

complementarios al POT, que serán promovidos y aprobados por la municipalidad, con el objetivo de promover la inversión y ejecución de las obras proyectadas. Lo anterior en estricto apego al Capítulo Sexto de la Ley de Planificación Urbana y en especial al Artículo 53 de la misma.

SECCIÓN TERCERA. COMUNICACIÓN Y FISCALIZACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE RENOVACIÓN URBANA

Artículo 219. Comunicación de los Programas de Renovación Urbana. La municipalidad deberá comunicar la aprobación de los programas de renovación urbana, en un plazo no mayor a un mes, mediante una publicación en su página web y en las redes sociales de la corporación, en donde se detalle el Área a ser sometida al programa, los objetivos del programa, el alcance de las intervenciones propuestas, y cualquier otra información que se estime necesaria para informar debidamente a la población local, en particular aquellos que serán afectados por las disposiciones del programa.

La municipalidad deberá promover como mínimo la realización de un taller de participación ciudadana en el área sujeta al programa, con la finalidad de presentar el alcance del proyecto a la comunidad afectada y de igual forma, evacuar las dudas y cuestionamientos que puedan existir, cuando el proyecto haya sido originado por la propia municipalidad, por otra institución pública o por una colaboración institucional. Cuando el programa haya sido originado por iniciativa privada, la realización del taller correrá por cuenta del promotor del programa.

Artículo 220. Fiscalización de los Proyectos de Renovación Urbana. La fiscalización técnica-constructiva de los Proyectos de Renovación Urbana, se deberá realizar de forma obligatoria, para asegurar el cumplimiento de los objetivos propuestos en los proyectos de renovación urbana, durante todo el periodo de ejecución de las obras. Dicha fiscalización, conforme lo establecido en el artículo 22 del POT, corresponderá al Departamento de Ordenamiento Territorial de la municipalidad.

CAPÍTULO SÉPTIMO. MOVILIDAD Y CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

SECCIÓN PRIMERA. LINEAMIENTOS DE MOVILIDAD APLICABLES AL TERRITORIO LOCAL.

Artículo 221. Objeto. Por medio del presente capítulo, se define el marco normativo que delimita los conceptos, principios y lineamientos de movilidad que deben ser implementados en San Pablo, para asegurar una utilización de la red vial cantonal acorde con el Modelo de Ocupación Territorial promovido por el POT. De igual forma, se delimitan los parámetros aplicables a la configuración del espacio público en el cantón.

Artículo 222. Articulación del POT con el concepto del Desarrollo Orientado al Transporte (DOT). De conformidad con el Modelo de Ordenamiento Territorial promovido por el POT, y en concordancia con los lineamientos de movilidad indicados en el artículo 6 del presente instrumento, el Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), definido como un modelo de gestión urbana orientado a la articulación de infraestructura y medios de transporte públicos e intermodales con actividades o usos de suelo compatibles con los medios de transporte y dimensiones de las vías, es parte integral de la estructura conceptual que delimita el MOT, y como tal, sus conceptos y principios son incluidos en dicho Modelo.

Artículo 223. Planteamiento Intermodal de la Movilidad en San Pablo. La gestión de la movilidad en San Pablo debe ser abordada desde un enfoque de intermodalidad, lo cual implica que las diferentes vías existentes y futuras, según sus características y considerando el volumen de tráfico vehicular para el cual han sido o serán diseñadas, deberán soportar o permitir la circulación de distintos tipos de vehículos de transporte, públicos y privados, según sus características estructurales y su naturaleza.

Artículo 224. Priorización de la movilidad alterna al transporte motorizado individual. La municipalidad deberá priorizar la inversión en infraestructura y la colaboración con otras entidades, para el apoyo a proyectos de infraestructura que beneficie el movimiento de las personas en medios distintos al vehículo motorizado por combustión particular, invirtiendo en infraestructura para el transporte público de personas, así como la movilidad peatonal, ciclista y motorizada por energía eléctrica o energías renovables, privilegiando estas inversiones sobre proyectos y soluciones orientadas a fomentar el transporte motorizado por combustión individual.

SECCIÓN SEGUNDA. CLASIFICACIÓN Y CONFIGURACIÓN DE VÍAS

Artículo 225. Competencias municipales en vías cantonales y vías nacionales. De conformidad con el artículo primero de la Ley General de Caminos Públicos, las vías terrestres del cantón de San Pablo se encuentran clasificadas, conforme al ente estatal local que las administra, en vías nacionales y vías cantonales. Las vías cantonales se dividen en calles locales, caminos vecinales y caminos no clasificados, y son administrados de forma directa por la municipalidad, mientras que en lo que respecta a las vías nacionales, la administración y tutela le corresponde al Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

No obstante lo indicado en el párrafo anterior, y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 189 del POT, en materia de seguridad peatonal en vías nacionales, la municipalidad tendrá la labor de vigilar y en dado caso coordinar con el MOPT las acciones que se requieran para garantizar el disfrute y resguardo de dicho derecho.

Artículo 226. Jerarquización de vías nacionales y vías cantonales. La jerarquización tanto de vías nacionales como vías cantonales presentes en el territorio local, permite

determinar la importancia y naturaleza de cada vía, según características y consideraciones propias de las mismas. Dicha jerarquización, la cual se describe a continuación, se puede observar de forma gráfica en el Mapa de jerarquía de vías existentes, incluido como anexo noveno del POT:

1. Las Vías Nacionales, conforme a lo indicado en el artículo anterior, se encuentran bajo administración del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), y con fundamento en las disposiciones normativas vigentes y los análisis realizados en el territorio local, el derecho de vía debe ser de 20 metros como mínimo. Estas vías se dividen en las siguientes categorías:

a) **Vías Nacionales Primarias N1:** Corresponden a una red de vías troncales caracterizadas por volúmenes de tránsito altos y con una alta proporción de viajes internacionales, interprovinciales o de larga distancia (autopistas y carreteras de acceso restringido de cuatro o más carriles). Se consideran como parte de esta categoría la Ruta Nacional 5 y la ruta nacional 3, la cual sirve además como límite territorial con el cantón de Heredia; para ambas vías se sugiere un diseño transversal de la vía de 24 metros.

b) **Vías Nacionales Secundarias N2:** Estas vías conectan cabeceras cantonales importantes, así como otros centros de población, producción o turismo, que generan una cantidad considerable de viajes interregionales o intercantonales; además presentan un flujo vehicular de tránsito promedio diario anual estimado entre 30.000 y 50.000 vehículos y son llamadas vías radiales o similares. Se consideran como parte de esta categoría la Ruta Nacional 112 y la ruta nacional 115, para las cuales se sugiere un diseño transversal de la vía de 20 a 24 metros.

c) **Vías Nacionales Terciarias N3:** Se describen como las vías que sirven de colectoras del tránsito para las carreteras primarias y secundarias, que constituyen las vías principales para los viajes dentro de una región o entre distritos importantes. Se considera como parte de esta categoría la Ruta Nacional 503 que va hacia San Rafael, para la cual se sugiere un diseño transversal de la vía de 20 a 24 metros.

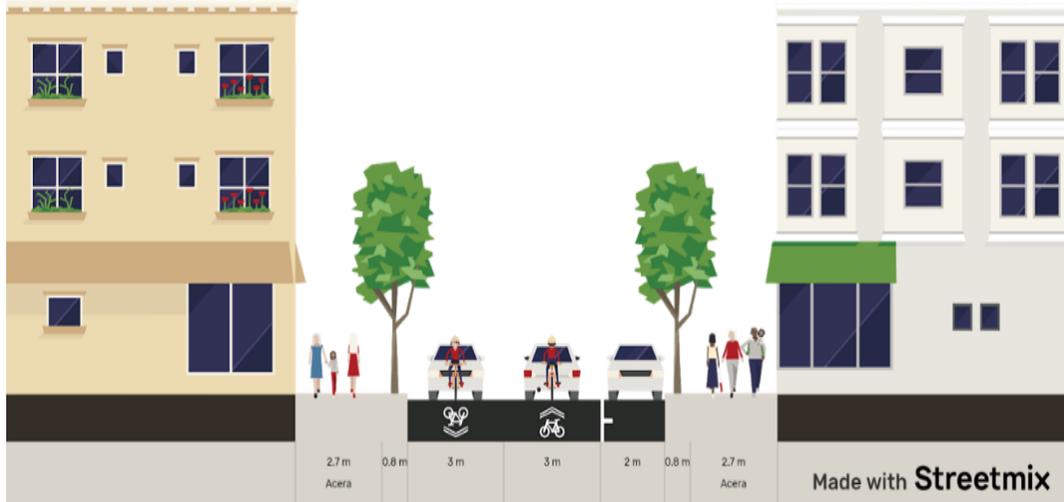
d) **Vías de Travesía N4:** Corresponden esta clasificación a carreteras que atraviesan el cuadrante de un área urbana, o de calles que unen dos secciones de una carretera nacional. Se incluyen en esta categoría, entre otras existentes, la Ruta Nacional 115 que va hacia el centro de San Pablo y la Avenida Joaquín González hacia la Puebla; sobre estas vías.

2. Las vías públicas cantonales existentes se dividen en caminos vecinales, calles locales y caminos no clasificados de conformidad con lo establecido en la Ley General de Caminos Públicos. Estos no forman parte de la Red Vial Nacional y la administración recae en la municipalidad de forma directa. Estas vías se dividen en los siguientes grupos:

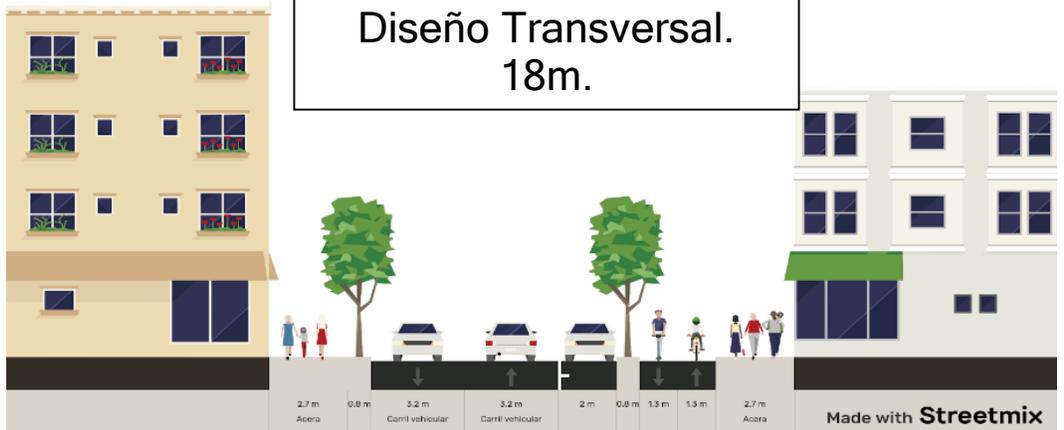
a) **Camino Vecinal (CV):** Son caminos públicos que suministran acceso directo a fincas y a otras actividades económicas rurales, además unen caseríos, cabeceras de distrito y poblados con la Red Vial Nacional y se caracterizan por tener

volúmenes de tránsito moderado y altas proporciones de viajes locales de corta distancia. Además, complementan el concepto de conectividad de la red vial para dar acceso a una zona o región. Se considera como parte de esta categoría la Calle Quintana Sur, Calle Cordero, Calle Rincón de Ricardo, Calle Gertrudis, entre otras, para las cuales se define un diseño transversal de la vía de 15 a 18 metros, de conformidad con los parámetros de diseño ilustrados en la siguiente imagen:

Diseño Transversal.
15m.



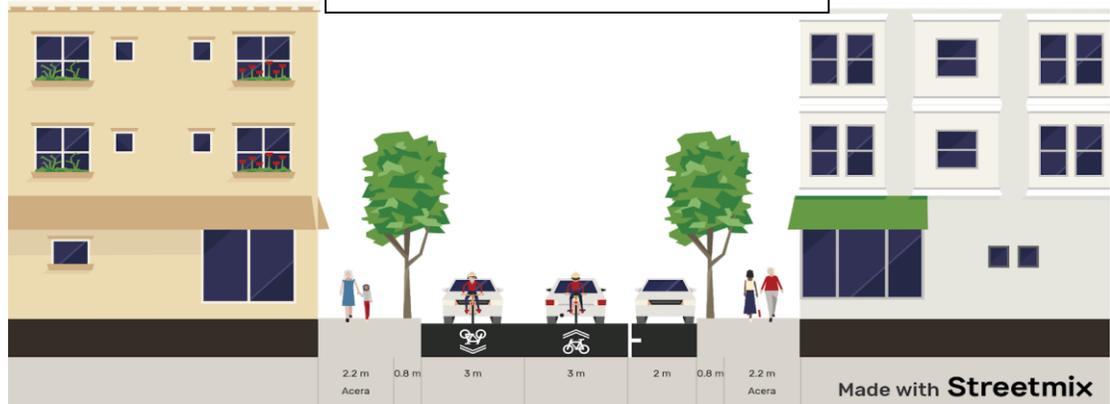
Diseño Transversal.
18m.



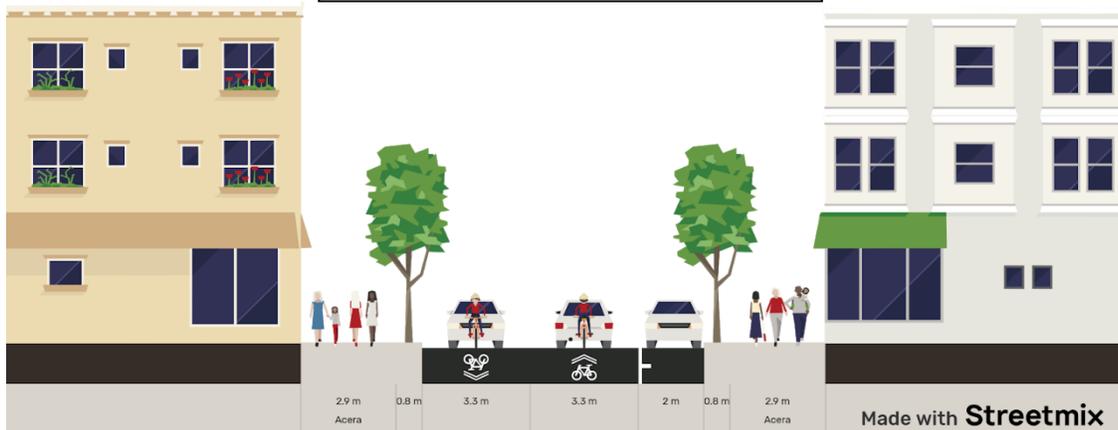
b) **Calles Locales:** Corresponden a las vías públicas incluidas dentro del cuadrante de un área urbana, no clasificadas como travesías urbanas de la Red Vial Nacional. Poseen volúmenes de tránsito muy variados y se clasifican conforme a los siguientes criterios:

i. Calle local de primer orden (C1): Constituyen una red vial continua, ya que 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. Estas calles tendrán un diseño transversal de la vía de 14 a 16 metros, y se deberán implementar los parámetros de diseño ilustrados en las siguientes imágenes:

Diseño Transversal.
14m



Diseño Transversal.
16m



ii. Calle local de segundo orden (C2): Corresponde a vías colectoras. Tendrán un diseño transversal de la vía de 12 metros o más.

iii. Calle local de tercer orden (C3): Corresponde a vías que sirvan de conexión a 100 o menos unidades de viviendas o lotes, tendrán un diseño transversal de la vía de 12 metros. Para las vías cantonales de segundo orden previamente citadas, y las vías de tercer orden, se deberán implementar los parámetros de diseño ilustrados en la siguiente imagen:



iv. Calles peatonales C4: Corresponden a esta tipología, las calles de tránsito peatonal, que dan acceso a 100 o menos viviendas o lotes. Se deberá respetar un ancho mínimo de 10 metros, y asimismo, se deberán implementar los parámetros de diseño ilustrados en la siguiente imagen:

Calles peatonales 10m.

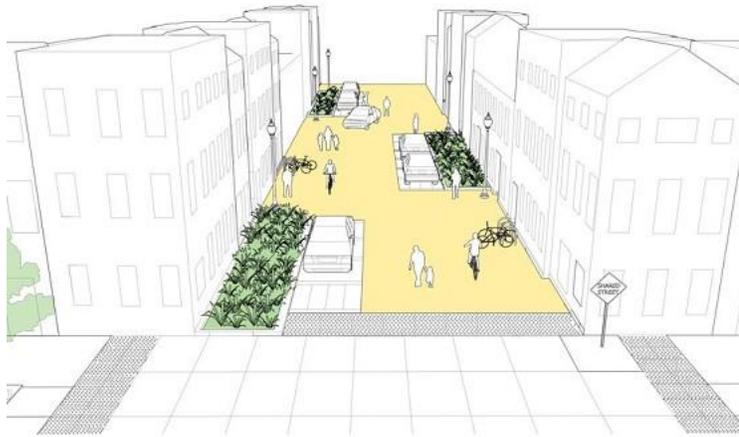


v. Calle local de condiciones especiales (C5):

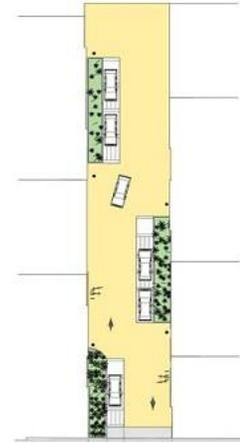
Calle local de urbanización existente (C5.1): Corresponden a las vías públicas de urbanizaciones que fueron diseñadas y construidas con base en la normativa urbanística previa. Por lo tanto, la determinación del derecho de vía en cada una de ellas deberá realizarse con base en el mosaico catastral visado por la municipalidad, posterior a la aceptación de las obras y áreas públicas del proyecto.

No se permite la constitución de nuevas vías bajo este formato, ni la ampliación de las existentes.

Calle local de uso compartido (C5.2): Estas vías, preexistentes a la entrada en vigencia del POT, cuentan con condiciones limitadas de desarrollo, ya que normalmente presentan un derecho de vía angosto, por lo que, en coordinación con los propietarios que enfrenten la vía, se definirá la configuración de la misma, buscando la pacificación del tránsito rodado para asegurar la seguridad de los peatones y niños que puedan usar la calle para encuentro y recreación, para lo cual se tomará como referencia la imagen que se presenta a continuación recomendada por la NACTO (por sus siglas en inglés)



Vista General



Vista Superior

Fuente: National Association of City Transportation Officials (NACTO), 2019.

No se permite la constitución de nuevas vías bajo este formato, ni la ampliación de las existentes.

Calle local de uso restringido (C5.3): Corresponden a las vías públicas existentes, aprobadas en aplicación del art.III.2.6.5 del anterior Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU. El uso y acceso a los predios podrá ser controlado por los propietarios, de conformidad con las disposiciones de la Ley para la Regulación de mecanismos de vigilancia del acceso a barrios residenciales con el fin de garantizar el derecho fundamental a la libertad de tránsito, Ley N°8892, y su Reglamento. La dimensión del derecho de vía en cada caso, se determinará con base en los planos de catastro de los predios resultantes. No se permite la constitución de nuevas vías bajo este formato, ni la ampliación de las existentes.

c) **Caminos no Clasificados (NC):** Caminos públicos no clasificados dentro de las categorías descritas anteriormente, tales como caminos de herradura, sendas, veredas, que proporcionen acceso a muy pocos usuarios, quienes sufragarán los costos de mantenimiento y mejoramiento.

d) **Calles Marginales o Auxiliares:** Corresponde a calles secundarias paralelas a las carreteras principales, y a criterio del MOPT, cualquier carretera especial, nacional o regional puede requerir de calles marginales para facilitar el acceso a lotes ubicados al frente de ella. De conformidad con lo anterior, la municipalidad deberá coordinar con el MOPT para hacerle saber la necesidad de habilitar una calle marginal sobre la ruta nacional 3, con un diseño transversal sugerido de la vía de mínimo 15 metros, para facilitar el acceso a las propiedades ubicadas en este sector zonificado

como MCE-1.

Para todas las vías públicas locales, se deberá procurar por parte de la municipalidad, al momento de intervenir o plantear alguna obra sobre las vías existentes que, de previo a realizar dichas intervenciones, se defina el ancho óptimo de las mismas, para garantizar la simetría y homogeneidad del derecho de vía, de conformidad con las condiciones topográficas, el uso de suelo frente a la misma y la configuración predial existente.

Para la construcción de nuevas vías, urbanizaciones y condominios deberá tomarse como referencia las dimensiones indicadas en esta sección.

Artículo 227. Jerarquía de las vías públicas proyectadas. Las vías públicas proyectadas del cantón, en lo que se refiere a su jerarquía, respetarán la clasificación establecida en el artículo anterior, no obstante, deberán utilizar para su habilitación y proyección de diseño, el ancho mayor de diseño transversal de la vía dispuesto en los artículos anteriores, de conformidad con lo dispuesto en el Mapa de Jerarquía de vías públicas proyectadas, el cual se incluye como anexo décimo al POT. En ningún caso estas vías podrán ser de uso privado.

Las vías públicas proyectadas que se indican en el Mapa Oficial del POT podrán ser modificadas cuando se cumplan las siguientes disposiciones:

1. El trazo de la vía puede variar si se respeta el punto de inicio, el punto final y si la longitud del nuevo trazo no supera en 1.3 veces el trazo original de la misma.
2. El punto de inicio o el punto final puede variarse si se conectan las mismas vías públicas y se mantiene la afectación sobre las mismas propiedades, que fueron consideradas inicialmente en el planteamiento del POT.
3. Únicamente se permite trasladar la afectación de una vía proyectada de una propiedad a otra, como parte de un planteamiento integral (plan urbanístico detallado) donde se demuestre el consentimiento de los propietarios o la debida compensación, a través de la aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 228. Jerarquía de las vías en proyectos de Expansión. Las vías a ejecutar por proyectos privados en los suelos de expansión de las zonas MCE-1, MCE-2, MCSP y MCLC, que sirvan para interconectar alguna vía existente o proyectada, deberán de respetar lo estipulado para la jerarquía C3 con un ancho mínimo de 12 metros, a menos que sea una alameda en cuyo caso podrá tener como mínimo 10 metros.

Artículo 229. Vías en proyectos nuevos fuera de las áreas de expansión. Las vías en nuevos proyectos fuera de las áreas de expansión, no podrán ser menores a 10 metros.

SECCIÓN TERCERA. ESTACIONAMIENTO EN VÍA PÚBLICAS.

Artículo 230. Ubicación de Parqueos en vía pública según la Jerarquía de las vías o su ancho. No se permitirá estacionamiento sobre la vía pública en la Ruta Nacional 3 y 5 Jerarquía N1, y en la ruta nacional 112 y 115 (Jerarquía N2), será permitido únicamente donde esté debidamente señalizado en el sitio (parquímetros). En el resto de vías vehiculares será permitido el estacionamiento, debiendo dejar libre para el tránsito vehicular, al menos 6 metros de calzada, y 1.5 metros de acera, para el tránsito peatonal, a cada lado de la vía.

Artículo 231. Distancia de ubicación de estacionamientos desde esquinas de cuadras (ochavos). Los estacionamientos para vehículos de combustión de 4 ruedas sobre la vía pública podrán iniciar a una distancia de 15 metros desde la esquina u ochavo más próxima del límite de los predios, de no existir la esquina visible por ochavos u otras situaciones geométricas o físicas similares, la distancia será medida desde el vértice de la proyección de la línea de los predios que formarían dicha esquina.

Medido de la misma forma, los estacionamientos para motocicletas, de ser necesarios, podrán ubicarse a una distancia 10 metros al igual que los estacionamientos de bicicletas, estos últimos no obstante deberán de ubicarse al nivel de la acera. Quedará criterio de la municipalidad, la necesidad de implementar dichos parqueos sobre la misma franja de parqueos en donde se ubican los vehículos de 4 ruedas, y a la distancia indicada.

Artículo 232. Parqueos para Carga y Descarga. Los vehículos de carga que requieran parqueo sobre la vía pública para descargar bienes de consumo doméstico, enseres y mobiliario por razones de mudanza, acarreo de desechos sólidos, materiales de construcción para una obra menor de ampliación o construcción de una vivienda individual, podrán ocupar hasta 3 espacios de estacionamiento para realizar dicha actividad, y podrán permanecer en dicha ubicación un tiempo máximo de 1 hora sin cobro de haber sido este último estipulado en dicha ubicación. Los vehículos de carga que transporten materias primas o bienes de consumo para descarga en áreas comerciales, industriales, de construcción, o actividades intensivas similares, no podrán bajo ninguna circunstancia descargar en la vía pública sin un permiso especial para el efecto.

Artículo 233. Parqueos para vehículos para personas con discapacidad y condiciones especiales. Fin de reducir la vulnerabilidad e incomodidad que ciertas discapacidades temporales o permanentes pueden ocasionar a ciertas personas, en todas las calles en donde se ubique la franja para estacionamiento de vehículos, deberá disponerse de al menos 2 plazas reservadas para vehículos que transporten personas con discapacidad permanente, así como personas con condiciones especiales (mujeres embarazadas, adultos mayores, personas enfermas que requieran asistencia para movilizarse y padres con niños menores de 2 años).

Estas plazas deberán de ubicarse equidistantemente a un $\frac{1}{3}$ de la distancia total de la calle medida desde las esquinas, utilizando los criterios establecidos en el artículo 231 de este Reglamento. Estas plazas deberán de estar debidamente señaladas para su identificación.

Artículo 234. Parqueos para motocicletas. Los parqueos para motocicletas podrán ubicarse a lo largo de la franja de parqueos sobre la vía pública, respetando las distancias y ubicaciones indicadas en el artículo 231 del POT. La cantidad de parqueos para motocicletas sobre una calle no podrán superar el 20% de las plazas disponibles para vehículos de 4 ruedas.

Artículo 235. Parqueos para bicicletas. Los estacionamientos para bicicletas podrán ubicarse al final de la franja de parqueos y por sobre el nivel en el área de ensanchamiento de esquinas definida en la sección cuarta del presente capítulo, de forma tal que no obstaculicen el paso de peatones. También podrán ubicarse a lo largo de la calle eliminando un parqueo para vehículos y extendiendo el nivel de la acera por sobre este espacio para la ubicación de los mismos.

Además de lo indicado, de igual forma se podrán ubicar estos parqueos a lo largo de la acera sobre las franjas verdes, procurando no obstaculizar el paso de los peatones, por lo que no podrá ubicarse más de 4 parqueos, bajo este esquema, a lo largo de la calle.

Artículo 236. Parqueos para vehículos eléctricos. Cuando se habiliten plazas para personas con discapacidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 233 del POT, se deberá ubicar de forma colindante a una de estas plazas, al menos una plaza de estacionamiento para vehículos eléctricos.

Estas plazas deberán de estar debidamente señaladas para su identificación y podrán compartir la señalización vertical con las plazas de tratamiento especial, como plazas especiales reservadas. La municipalidad podrá facilitar y permitir la instalación de estaciones de recarga junto a dichos parqueos, para promover el uso de esta tecnología.

Artículo 237. Dimensiones de los estacionamientos en vía pública. Se establecen las siguientes dimensiones para los estacionamientos de vehículos según su tipo:

- a) Para vehículos de 4 ruedas de 5 a 5.50 m. de largo, por 2 metros de ancho.
- b) Para motocicletas un espacio de 0.8 m. de ancho por 2 m. de largo mínimo.
- c) Para bicicletas un espacio de 0.5 m. de ancho por 2 m. de largo

Artículo 238. Cobro por estacionamiento en la vía pública. La municipalidad, según su conveniencia y en el ejercicio de su discrecionalidad administrativa, podrá instalar o concesionar sistemas de cobro para la administración y gestión de los estacionamientos en la vía pública mediante parquímetros o cualquier otra tecnología habilitada para tal

propósito, no obstante, dicho cobro podrá ser ejecutado únicamente para vehículos motorizados. De conformidad con lo anterior, la municipalidad podrá y deberá emitir una normativa municipal específica, para regular las tarifas, horarios y todo lo concerniente a la operación y gestión de dicho cobro, en caso de que desee implementar la modalidad de pago por estacionamiento en la vía pública.

SECCIÓN CUARTA. CONFIGURACIÓN Y DISEÑO GEOMÉTRICO DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 239. Obligación de preservar la continuidad del tejido urbano. Cuando se pretenda transformar un predio que se encuentre en una relación de colindancia con otros predios previamente transformados, el proyecto deberá aplicar los siguientes criterios de integración espacial con el tejido urbano y la trama natural, según corresponda:

- a) La integración al tejido urbano se debe dar por medio de vías públicas, accesos, áreas verdes o espacios que promuevan la vinculación espacial de las diferentes reconfiguraciones prediales con los espacios urbanos existentes, promoviendo una adecuada integración visual, física y funcional del proyecto.
- b) En la medida de lo posible, el acceso de los nuevos desarrollos deberá ubicarse frente a ríos, parques, plazas de congregación, y cualquier otro espacio público o natural.
- c) En caso de desarrollos contiguos a ríos o quebradas, estos se deberán separar de los cuerpos de agua por medio de una vía pública ya sea mediante sendas peatonales, ciclísticas, vehiculares o combinaciones de ambas y la zona de protección de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley Forestal.
- d) Cuando se urbanicen terrenos contiguos a una vía de acceso restringido, existente o proyectada, ha de separarse el tránsito propio del desarrollo en cuestión al de dicha vía por medio de calles marginales.

Artículo 240. Sistema de Cuadrantes (Amanzanamiento). Para la configuración geométrica del diseño correspondiente a las operaciones de fraccionamiento, urbanización, condominio u operaciones complejas, se deberá procurar, en la medida de lo posible, que la misma sea lo más acorde con las condiciones del terreno a transformar, e igualmente, con las de sus inmediaciones. Se debe buscar la forma más regular posible, siempre que dicho objetivo no afecte la funcionalidad del conjunto.

El tamaño y tipo de las manzanas o bloques de lotes dependerá del desarrollo urbano circundante y de las condiciones existentes en la zona, tales como la adaptabilidad a la forma y a la cabida de las parcelas, e igualmente, a la provisión de espacios públicos, estacionamientos, accesos y otras facilidades conexas. Los proyectos se diseñarán de conformidad con el sistema de cuadrantes. De no ser posible lo anterior, se podrá realizar bajo la figura de cuadra incompleta, pero con la previsión vial para un futuro acople con el desarrollo vecino.

Los cuadrantes de las urbanizaciones serán realizados según una proporción

previamente establecida por la municipalidad, en la cual el lado más extenso del cuadrante no podrá superar el doble del lado más corto. De conformidad con la fórmula anterior, el lado más corto permitido no será menor a 40 metros ni mayor que 120 metros.

Artículo 241. Alcance de la normativa relativa a Calzadas y Aceras. El derecho de vía de las carreteras y de los caminos públicos será el que indique el MOPT o la municipalidad, según corresponda, pero las características geométricas de calzada y aceras se regirán por lo establecido en este reglamento.

Artículo 242. Diseño de las vías de acceso vehicular y peatonal. El diseño geométrico de las vías de acceso a las parcelas resultantes, cuyas normas incluyen el ancho de pavimento, franjas verdes, aceras y los elementos críticos de diseño, dependerá de los accidentes topográficos, de la pendiente y de la densidad de uso proyectada, sin perjuicio de incluir otras variables similares en la justificación técnica del diseño.

Las variables identificadas en el párrafo anterior deberán ser objeto de un análisis particular y detallado en la elaboración del diseño, y cualquier omisión en relación a esta obligación, será motivo de rechazo de los permisos necesarios para su realización por parte de las autoridades competentes.

Artículo 243. Disposiciones aplicables a todos los tipos de vías. A partir de la presentación del anteproyecto por parte del interesado, la Municipalidad emitirá recomendaciones y formulará observaciones al mismo con el fin de que sean consideradas por los interesados en el diseño del proyecto. Las observaciones y recomendaciones serán formuladas a partir de los criterios enunciados en el artículo anterior.

En el caso de urbanizaciones en cuyo diseño se utilice más de un 20% del terreno para vías públicas, Municipalidad podrá exigir modificaciones si el diseño no fuere el adecuado, previa resolución justificada emitida por la Dirección de Control Urbano, para lo cual se deberá solicitar el criterio de los departamentos técnicos correspondientes.

Artículo 244. Aceras. Toda persona que desee transformar un terreno clasificado como suelo urbanizable en suelo urbanizado, deberá construir su propia acera, como parte de las obligaciones correspondientes a la habilitación urbana del predio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 del Código municipal. En todas las operaciones de transformación de suelo contempladas en el POT, se deberán respetar las siguientes disposiciones en lo referente a la construcción de aceras:

- a) El acabado y diseño de las aceras se regirá con las disposiciones estipuladas en el Reglamento de Construcciones del POT.
- b) Las aceras deberán ser firmes, continuas, sin obstáculos. Esto incluye la

continuidad entre predios.

- c) El diseño de la acera deberá garantizar el desplazamiento de personas con discapacidad de conformidad con lo preceptuado en la ley 7600.
- d) Si el acceso a un predio se encuentra en un nivel inferior al de la calzada, se deberá respetar la altura de la acera, y dirigir la pendiente hacia el predio, colocando un sistema de drenaje longitudinal, como una cuneta auxiliar.
- e) Cuando se da el caso de una acera en medio de una zona verde, como en un parque, la obra deberá tener una pendiente hacia ambos lados.
- f) En proyectos urbanísticos con fines comerciales, de servicios o mixtos el anchode la acera deberá ser de tres metros como mínimo.
- g) Las aceras deberán contar con los elementos para garantizar la movilidad inclusiva de conformidad con los dispuesto por la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, Ley N°7600, y su Reglamento.

Artículo 245. Disposiciones aplicables a las franjas verdes. Las franjas verdes deben cumplir con las siguientes disposiciones:

- a) En éstas franjas se deberá localizar el mobiliario urbano (bancas, basureros, lámparas y señalización), y asimismo la arborización, dependiendo del ancho que se disponga. Los elementos referidos correspondientes al mobiliario urbano deberán ser distribuidos de tal manera que no impidan el acceso peatonal de la acera a la calzada y viceversa. Las redes subterráneas o áreas deservicios públicos u otros servicios de telecomunicaciones se deberán ubicar en una parte de la sección de la franja verde, por lo tanto se deberán tomar en cuenta dichas redes en el diseño, lo anterior para prevenir que se presenten inconvenientes con la siembra de árboles.
- b) Parte de la franja verde podrá dedicarse a actividades comerciales. El uso del espacio público para tales fines de ser sometido a consideración del municipio que mediante resolución fundamentada aprobará o rechazará dicha solicitud, en ningun caso podrá aprobarse dichas autorizaciones sin que se estipule un pago periodico por el uso de dichos espacios.
- c) Cuando las franjas no sean iguales en ambos lados de la calzada, la franja másangosta deberá colocarse en el lado en donde se ubiquen las líneas eléctricas.
- d) Cuando el ancho de la acera y la franja verde adyacente, sea igual o mayor a tres metros, el área resultante deberá ser objeto de un proceso de arborización. Esta exigencia será extensiva a aquellos desarrollos urbanísticos de cualquier tipología que contemplen en su diseño, pisos duros tales como plazas, andenes, áreas de parqueo, senderos y similares.
- e) Si las aceras tienen una longitud mayor a cien metros, se deberá diseñar y construir un área descanso para personas mayores o con discapacidad, y así de forma continua, un área cada cien metros adicionales.

Artículo 246. Arborización en las franjas verdes. Para la arborización de las franjas verdes, se deberá tomar en consideración, los siguientes lineamientos de diseño:

- a) Las franjas verdes intermedias entre la calzada y la acera, serán arborizadas utilizando especies de árboles o arbustos que por sus características de crecimiento no interfieran con el buen funcionamiento de las obras de infraestructura. Dichas franjas

serán interrumpidas veinte metros antes de las esquinas, cuando se ubiquen de tal manera que puedan interrumpir la visión o el tránsito peatonal.

b) Se deberá reforzar la arborización de referencia y el mobiliario urbano, procurando asegurar que al menos el 50% de la arborización deba realizarse con especies endémicas de la zona.

c) La base del follaje de los árboles deberá estar ubicada a una altura superior de veinte metros con veinte centímetros para permitir la continuidad visual por parte de las personas que transiten por dichas franjas. El tipo de plantas a utilizar en las franjas verdes y de mobiliario urbano, deberá incluir especies nativas de floración vistosa y especies que den alimento a la fauna, ajustándose a las recomendaciones técnicas que al respecto dicte la Dirección Forestal del Ministerio de Ambiente, Energía.

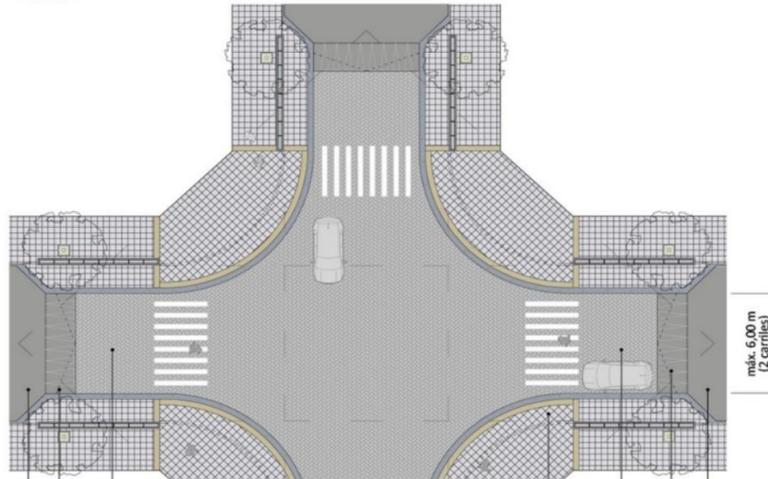
Artículo 247. Ochavos. Con el fin de garantizar la permeabilidad visual del peatón o del vehículo al circular en las esquinas de las manzanas, en todo cruce de calles, se deberán recortar las esquinas de los predios esquineros, generando un ochavo de dos metros cincuenta centímetros por cada lado. En el caso de preferirse una curva, esta deberá estar inscrita dentro de la línea de propiedad y el ochavo.

Artículo 248. Rampas. En todas las esquinas de las manzanas se construirán rampas de longitud igual al ancho del área verde, para salvar el desnivel existente entre la calle y la acera, y de igual forma, los desniveles que se generan en los costados también deberán resolverse con rampas de pendiente no mayor en un treinta por ciento de la que tiene la acera respectiva. En lo que respecta al acceso vehicular a los predios, el desnivel deberá salvarse con rampas construidas en la franja verde, y cuando no exista dicha franja verde, la rampa se deberá resolver en una longitud máxima de cincuenta centímetros.

Cuando exista una pendiente longitudinal y los andenes laterales se deban desarrollar con gradas, se deberá construir una rampa en ondulación, si la pendiente transversal del terreno lo permite, con un ancho mínimo de un metro y una pendiente máxima de ocho por ciento, procurando que el área verde no desaparezca por completo.

Artículo 249. Ensanchamiento de las esquinas. Con el fin de mejorar el cruce peatonal y en las áreas en donde sea posible debido a la presencia de dársenas o franjas de parqueo en la vía pública, se ensancharán las esquinas de las aceras para reducir la distancia del cruce peatonal a 3 metros por carril, según el siguiente esquema:

Planta



Artículo 250. Cordón y caño en las esquinas. El cordón y caño en las esquinas de calles se proyectarán en forma circular con un radio mínimo de seis metros. En el caso de zonas industriales o comerciales, o cuando existan ángulos de intersección vial de tipo agudo (el cual no podrá en todo caso ser menor a sesenta grados en las esquinas) el radio se incrementará en diez metros como mínimo.

Artículo 251. Demarcación horizontal y vertical. El señalamiento de calles y avenidas, direccionales, señalamientos de límites de velocidad, entre otros, correrá por cuenta del urbanizador, y se harán de conformidad con los diseños establecidos por el MOPT para tales fines. La altura y ubicación de estos letreros se dará conforme a lo indicado por el MOPT, y dicho señalamiento deberá hacerse de previo a la entrega de la urbanización a la Municipalidad.

Para vías de categoría C3 a C5 podrá reducirse la señalización horizontal utilizando texturas y técnicas de pacificación del tránsito rodado, para hacer estas vías más amigables y acordes al peatón y la dinámica de los barrios, buscando reducir con esto las velocidades a menos de 30 Km/hr.

Artículo 252. Entradas y salidas vehiculares. Las entradas y salidas vehiculares desde los predios particulares hacia la vía pública, deberán de cumplir las siguientes condiciones, en lo que respecta a su diseño y ubicación:

- a) Deberán estar a una distancia de 15 metros desde la esquina más próxima del límite de los predios, de no existir la esquina visible por ochavos u otras situaciones geométricas o físicas similares, la distancia será medida desde el vértice de la proyección de la línea de los predios que formarían dicha esquina, de no ser posible

cumplir con esta distancia debido a la dimensión del lote, deberá de estar en la colindancia más alejada de la esquina.

- b) De poseer una o más entradas sobre el mismo frente, estas no podrán ser mayores a 6 metros y deberán de estar separadas entre ellas al menos 3 metros.
- c) Podrán tener un ancho máximo de 9 metros, en el caso de ser una sola entrada.
- d) Por seguridad del peatón, de ninguna forma se permitirá el paso ininterrumpido de vehículos sobre todo el frente de un predio, en especial las estaciones de servicio y expendio de combustible deberán buscar brindar seguridad al peatón al pasar frente a sus locales.

Artículo 253. Diseño de intervenciones viales prioritarias. Para el tratamiento de las catorce intervenciones viales más problemáticas, las cuales han sido incluidas en el Mapa de intervenciones viales prioritarias correspondiente al anexo décimo primero del POT, se definen los siguientes criterios generales de diseño:

- a) Deberá procurarse solucionar dichas intersecciones a nivel por medio del ensanchamiento de las vías y la realización de glorietas por lo que deberá priorizarse la compra de suelo en torno a estas antes que las soluciones a desnivel.
- b) De ser necesario realizar soluciones a desnivel, deberá priorizarse realizar el diseño y ejecución de dichas intervenciones bajo el nivel actual, con el fin de provocar el menor impacto al paisaje urbano.
- c) Estas obras deberán en todo momento incluir la incorporación de jardineras y áreas verdes con sistemas de riego para su mantenimiento y de esta forma mejorar el paisaje urbano y reducir su impacto visual.
- d) El diseño de estas obras deberá en todo momento tomar en cuenta el paso de peatones y bicicletas el cual no podrá ser eliminado bajo ninguna circunstancia.

SECCIÓN QUINTA. ALINEAMIENTOS Y AFECTACIÓN DE LA PROPIEDAD POR LA PROYECCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

Artículo 254. Alineamientos en vías existentes. El alineamiento para vías existentes deberá ser calculado desde el centro de las vías, y afectará a la propiedad privada, según lo dispuesto en el artículo siguiente. Los anchos de los alineamientos proyectados para las vías existentes son los siguientes:

- a) Para Vías tipo N1 y N2, lo que disponga el MOPT en su normativa específica.
- b) Para Vías tipo C1, derecho de vía entre 14 y 16 metros.
- c) Para Vías tipo C2, derecho de vía de 12 metros.
- d) Para Vías tipo C3, derecho de vía de 12 metros.
- e) Para Vías tipo C4, derecho de vía de 10 metros.

Para 12 intersecciones de las 14 incluidas en el Mapa de intervenciones viales prioritarias, concretamente las que se ubican a lo interno del territorio cantonal, se definen alineamientos temporales de 15 metros hacia ambos lados de las vías que conforman la intersección, estos no obstante podrán ser modificados por diseños

geométricos viales específicos para cada una de las intersecciones cuando alguno de los propietarios afectados lo solicite.

Para realizar dicho diseño geométrico, la municipalidad contratará, a costas del interesado, los servicios de un experto en ingeniería vial o tránsito para el diseño de los mismos. Una vez definido el diseño, la municipalidad emitirá un acuerdo para definir el nuevo alineamiento en torno a la intersección según el diseño establecido, el cual no podrá, bajo ninguna circunstancia, eliminar el paso e infraestructura necesaria para el paso de peatones o la implementación de ciclovías, en caso de que dichas vías estuvieran proyectadas.

Artículo 255. Área Afecta. Se entenderá como área afecta de un predio, a aquella porción de terreno que se vea afectada por la proyección de los alineamientos anteriormente establecidos de una vía, según su jerarquía. Dentro de esta porción del predio, el propietario no podrá edificar estructuras fijas, y únicamente podrá construir tapias o muros perimetrales, o instalar rejas o mallas.

La municipalidad a través de las herramientas establecidas en el POT, procurará la forma de adquirir dichas porciones de tierra para la ampliación de la vía pública, según los anchos dispuestos de conformidad con la jerarquía respectiva de las vías. En casos en donde una porción del ancho de la vía cambie por efecto de cesiones de suelo previas que no han podido terminar de ser consolidadas debido a que los vecinos no han cedido sus porciones de suelo, se mantendrá el centro de la vía tomando en cuenta la línea de propiedad de los predios de toda la calle.

DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

Artículo 256. Actualización Periódica de la Tabla de Factores de Promoción de desarrollo para el cálculo de incentivos. De conformidad con lo indicado en el artículo 129 del POT, para el cálculo de los incentivos otorgables por implementación de prácticas incentivables, se establece el Factor de Promoción de desarrollo, el cual corresponde a un valor porcentual variable, según la categoría de suelo y el tipo de práctica que interesa promover con mayor vehemencia, por parte de la administración municipal. Dicho factor deberá ser revisado cada dos años por parte de las instancias técnicas de la municipalidad, la cual deberá proceder a realizar los ajustes necesarios, a efecto de que las autoridades municipales puedan presentar al INVU dicha actualización periódica, para que la misma pueda ser aprobada, y el factor actualizado.

Artículo 257. Elaboración de los reglamentos municipales complementarios al POT. La municipalidad deberá elaborar o actualizar a la mayor brevedad, los reglamentos municipales que se estimen necesarios para la correcta implementación del POT, tanto aquellos que son expresamente mencionados en el instrumento, como es el caso del *Reglamento Municipal para la Tramitación Licencias de Construcción y otras licencias administrativas*, fundamental para la implementación del Plan. Para ello, podrá si así

lo estima necesario, recurrir a los procedimientos de contratación administrativa, a efectos de contratar el personal especializado, necesario para dicha labor.

Artículo 258. Revisión del POT por motivo de caso fortuito o fuerza mayor. Sin perjuicio de los plazos de revisión periódica del instrumento contemplados en su propia normativa, la municipalidad podrá iniciar un proceso de actualización, revisión o modificación del POT, por motivos de caso fortuito o fuerza mayor, tales como desastres naturales, crisis económicas, pandemias de salud, y otras circunstancias, a efectos de ajustar su contenido, fórmulas, parámetros de aprovechamiento urbano y demás medidas contempladas, para evitar alguna situación perjudicial para un determinado sector de la población, o de la población local en general.

Artículo 259. Entrada en vigencia del POT. El POT entrará en vigencia y será aplicable a todos sus efectos, a los tres meses de su publicación en el Diario Oficial la Gaceta.

Artículo 260. Situación de Proyectos en trámite al momento de la entrada en vigencia del POT. Todos aquellos proyectos que hayan obtenido la licencia de construcción de previo a la entrada en vigencia del POT, así como todas aquellas situaciones consolidadas y derechos adquiridos al amparo del marco jurídico aplicable anterior a la aprobación del instrumento, podrán continuar su ejecución, en el tanto el hecho generador de dichos derechos o situaciones no fenezca.

Los certificados de usos de suelo otorgados de previo a la entrada en vigencia del POT, quedarán sin efecto y carecerán de validez, al momento de la entrada en vigencia del instrumento, conforme a lo indicado en el artículo anterior.

Transitorio Único. Introducción paulatina y controlada de operaciones de habilitación urbanística en suelo de expansión urbana. Dado que con la promulgación del POT se pretende atender la demanda de suelo de expansión que se identificó en los estudios que preceden este marco normativo, y a su vez se busca la ocupación del suelo de consolidación con el fin de seguir un modelo de ciudad compacta y la articulación del tejido urbano existente con el futuro, se establece un proceso de introducción paulatina y controlada de las operaciones de habilitación urbanística en el suelo de expansión, tomando en consideración la superficie del suelo de consolidación que sea sometido a operaciones de habilitación urbanística. Adicionalmente, también será objeto de esta regulación el sometimiento al régimen de propiedad en condominio de los predios identificados como suelo de expansión.

En el suelo urbanizable de expansión (URE) será permitida la ejecución de operaciones de habilitación urbanística (fraccionamientos y urbanizaciones) y el sometimiento de propiedades al régimen de propiedad en condominio en una superficie que no será mayor a un tercio de la superficie habilitada urbanísticamente en el suelo de consolidación (URC) a partir de la entrada en vigencia de este POT.

El municipio deberá levantar un registro y determinar la superficie de suelo URE que

podrá ser habilitada posteriormente al primer año calendario.

Si al año siguiente de haber habilitado suelo URE mediante esta disposición, no se ha alcanzado el tope máximo correspondiente al tercio de suelo URC habilitado urbanísticamente en el primer año de vigencia del POT, el remanente será considerado al año siguiente, por lo que podrá aumentarse la superficie de suelo URE habilitada independientemente del tope máximo establecido.

Para el cálculo y consideración de la superficie de suelo habilitado urbanísticamente o sometido al régimen de propiedad en condominio tanto en el suelo URC como en el suelo URE, se tomará como referencia los siguientes acontecimientos:

- a) En el caso de fraccionamientos se considerará el momento en que se otorga el visado de planos de catastro de los predios resultantes de los mismos.
- b) En el caso de urbanizaciones, el momento en que, mediante acuerdo municipal, se reciben y pasan al dominio público, las obras de infraestructura y áreas públicas, y se autoriza además el visado de los predios resultantes de las mismas.
- c) En el caso de condominios, se considerará el momento en que se aprueba una licencia constructiva de una edificación o conjunto de estas que vayan a ser erigidas y sometidas al régimen de propiedad en condominio simultáneamente.

Este transitorio quedará sin efecto, en el momento en que se habilite la totalidad del suelo urbanizable de expansión.

Ane XOS

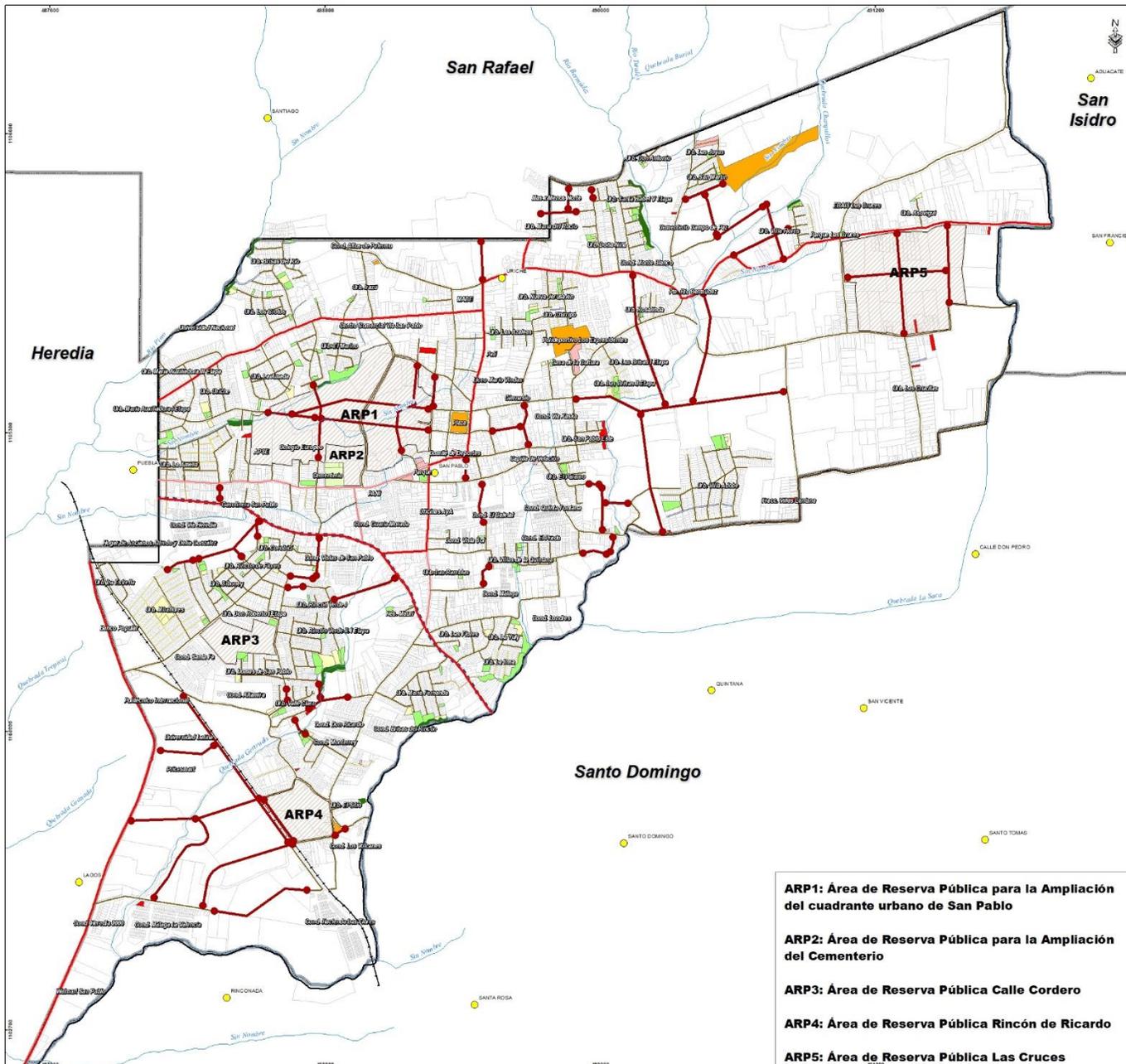
POT
PLAN REGULADOR
SAN PABLO DE HEREDIA

VAMOS
PABLEÑOS



laboratorio de diseño





- ARP1:** Área de Reserva Pública para la Ampliación del cuadrante urbano de San Pablo
- ARP2:** Área de Reserva Pública para la Ampliación del Cementerio
- ARP3:** Área de Reserva Pública Calle Cordero
- ARP4:** Área de Reserva Pública Rincón de Ricardo
- ARP5:** Área de Reserva Pública Las Cruces

Proceso de Formulación del Plan Regulador
-CANTÓN SAN PABLO-
Mapa Oficial

Simbología

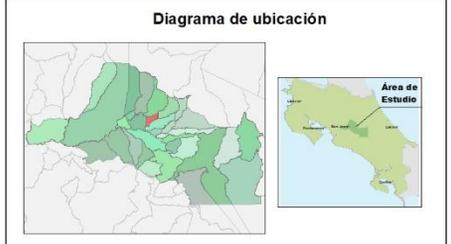
<ul style="list-style-type: none"> ● Poblados — Red Hídrica — Vías Cantonales Propuestas — Ferrocarril — Limite Cantonal — Límites Otros Cantones — Mapa Catastral — Vías Públicas — Rutas Nacionales — Rutas Nacionales de Travesía — Calles Públicas — Calles Públicas de Condiciones Limitadas — Calles Públicas de Uso Restringido — Alamedas 	<p>Propiedades Municipales</p> <ul style="list-style-type: none"> Facilidades Comunes Campo Santo Área Deportiva Parques y Juegos Infantiles Zona de Protección Servidumbre Pluvial Para Construir Varios Otros Áreas de Reserva de Uso Público
---	--

ESTE MAPA ES UN DOCUMENTO EN PROCESO DE ELABORACIÓN POR LO QUE PUEDEN DARSE CAMBIOS ENTRE ESTA VERSIÓN Y LA FINALMENTE APROBADA.

ESTE MAPA NO HA SIDO SOMETIDO A EVALUACIÓN POR PARTE DEL INVU POR LO QUE PUEDE SUFRIR CAMBIOS.

LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE DOCUMENTO NO ES DEFINITIVA.

Proyecto financiado por:
 Fondo de Preinversión
 Ministerio de Planificación
 Nacional y Política Económica
 (MIDEPLAN)



Proyección CRTM05
 Datum WGS 1984
 Transversa de Mercator

1:8.200

0 0,125 0,25 0,5 km

1:8.200

Fuente cartográfica:
 Elaboración Propia.
 Mapa Catastral de San Pablo (Agosto, 2023)
 Dirección de Desarrollo y Control Urbano.
 Sección de Planificación y Ord. Territorial

Restitución Fotogramétrica. Escala 1:1.000.
 Unidad Ejecutora: PR - Catastro y Registro.

Versión Agosto, 2023.



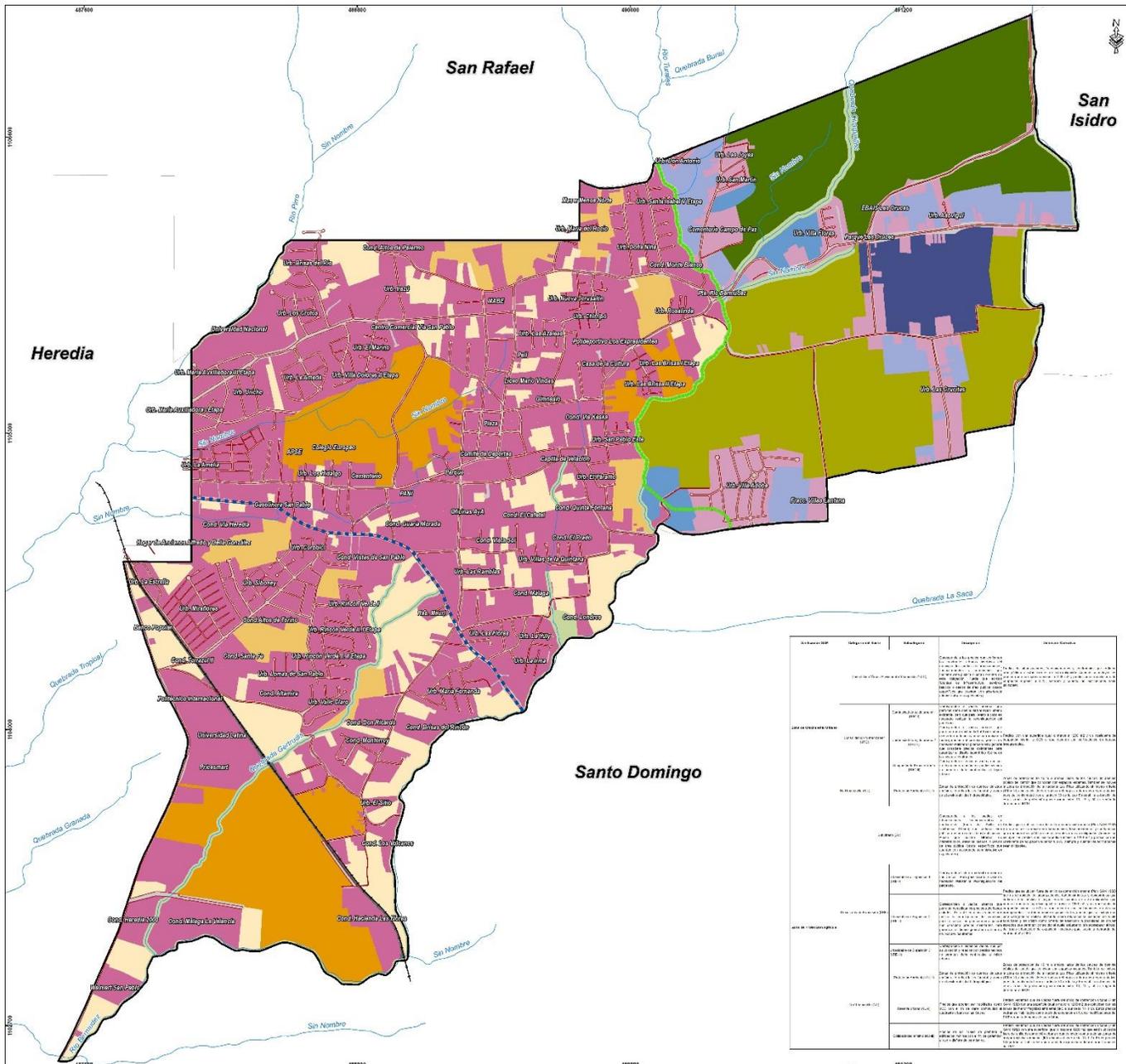
laboratorio de diseño



Anexo Segundo. Cuadro de de criterios operativos para la definición de subcategorías de suelo.

Criterio	Detalle	U	U	U	U	S	U	U	U	N	N	N
		C	R	R	R	U	R	R	R	U	U	U
		C-I	C-II	C-III		E-I	E-II	E-III	-I	-II	-III	
Definición Ambiental	Área de Protección artículo 33 Ley 7575									✓		
	Suelo no necesario para crecimiento futuro (mapa)										✓	
	Suelo de protección ambiental (mapa)											✓
Cesión de área pública previa	Si	Urbanizaciones, fraccionamientos con fines urbanísticos	✓				✓					
	Exentos	Cuadrante histórico y condominios	✓				✓					
	No han cedido AP			✓	✓	✓		✓	✓	✓		
Servicios Públicos	Agua potable		✓				✓					
	Energía Eléctrica		✓				✓				✓	
	Telecomunicaciones		✓				✓				✓	
	Alcantarillado Pluvial o Manejo Individual		✓				✓				✓	
	Alcantarillado Sanitario o Tratamiento Individual		✓				✓				✓	

Relación construcción existente - área del predio	Menor a 1200 m ²	✓				✓						
	Igual o Mayor a 1200 m ² con ocupación menor a 25% o construcción irrecuperable		✓	✓	✓		✓	✓	✓			
	Ocupación igual o mayor al 25%	✓				✓						
Ubicación respecto al Plan GAM 1982	Dentro del anillo de contención urbana	✓	✓	✓	✓						✓	
	Fuera del anillo de contención urbana					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Tratamiento (mapa)	Necesidad de reconfiguración predial (plan urbanístico detallado)	✓					✓					
	Diseño geométrico en consideración de colindantes (master plan)			✓				✓				
	Sin continuidad del tejido urbano				✓				✓			



Proceso de Formulación del Plan Regulador

-CANTÓN SAN PABLO- Clasificación del Suelo

LEYENDA

- Anillo Cont. Urbana
- Red Hidrica
- Vias Publicas
- URC-I
- URC-II
- URC-III
- URE-I
- URE-II
- URE-III
- F
- CP
- UC
- SU
- NU-I
- NU-II
- NU-III

ESTE MAPA ES UN DOCUMENTO EN PROCESO DE ELABORACIÓN POR LO QUE PUEDEN DARSE CAMBIOS ENTRE ESTA VERSIÓN Y LA FINALMENTE APROBADA.

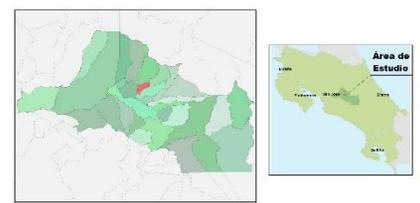
ESTE MAPA NO HA SIDO SOMETIDO A EVALUACIÓN POR PARTE DEL INVU POR LO QUE PUEDE SUFRIR CAMBIOS.

LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE DOCUMENTO NO ES DEFINITIVA.



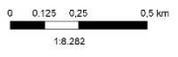
Proyecto financiado por:
Fondo de Preinversión
Ministerio de Planificación
Nacional y Política Económica
(MIDEPLAN)

Diagrama de ubicación



Clasificación	Sub categoría	Descripción	Observaciones
URC-I		Urbanización Residencial de Clase Alta	...
URC-II		Urbanización Residencial de Clase Media	...
URC-III		Urbanización Residencial de Clase Baja	...
URE-I		Urbanización Residencial Especial	...
URE-II		Urbanización Residencial Especial	...
URE-III		Urbanización Residencial Especial	...
F		Ferrocarril	...
CP		Carril Paved	...
UC		Urbano Comercial	...
SU		Urbano Servicios	...
NU-I		Natural Urbano	...
NU-II		Natural Urbano	...
NU-III		Natural Urbano	...

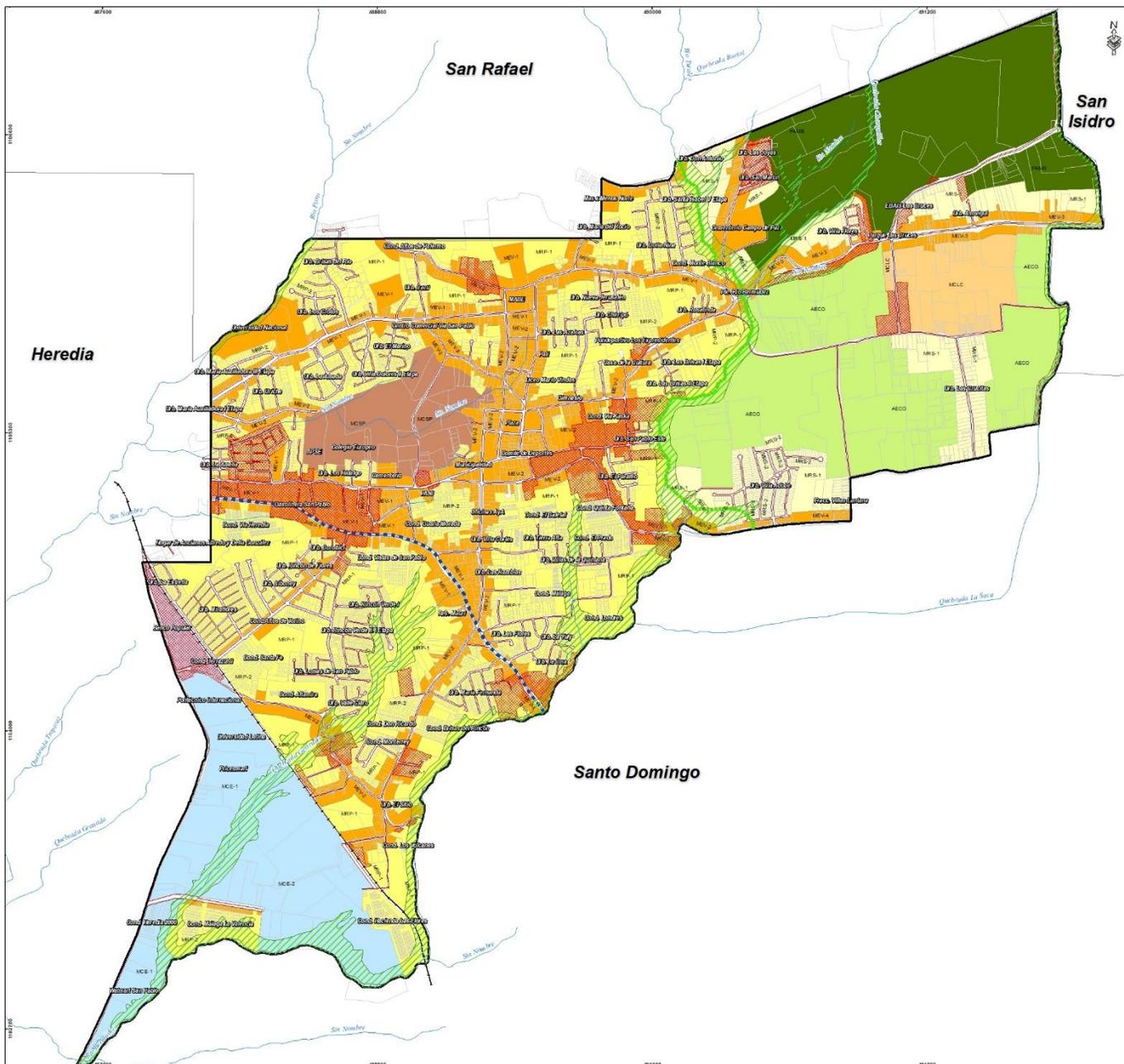
Proyección CRTM05
Datum WGS 1984
Transversa de Mercator



Fuente cartográfica:
Elaboración Propia.
Mapa Catastral de San Pablo (Agosto, 2023)
Dirección de Desarrollo y Control Urbano.
Sección de Planificación y Ord. Territorial

Restitución Fotogramétrica. Escala 1:1.000.
Unidad Ejecutora: PR - Catastro y Registro.

Versión Agosto, 2023.



Proceso de Formulación del Plan Regulador

-CANTÓN SAN PABLO- Zonificación

LEYENDA

- Anillo de Contención Urbana
- Vías Públicas
- Red Hídrica
- Mapa Catastral
- Área Control Ambiental
- Renovación Urbana
- Subzonas
- Mixto. Centralidad Las Cruces
- Mixto. Centralidad San Pablo
- Mixto. Centro de Empleo 1
- Mixto. Centro de Empleo 2
- MEV-1 Mixto. Ejes Viales 1
- MEV-2 Mixto. Ejes Viales 2
- MEV-3 Mixto. Ejes Viales 3
- MEV-4 Mixto. Ejes Viales 4
- MRS-1 Mixto. Resid. Suburbano 1
- MRS-2 Mixto. Resid. Suburbano 2
- MRP-1 Mixto. Residencial Pred. 1
- MRP-2 Mixto. Residencial Pred. 2
- Protección Ambiental
- Agroecológica

ESTE MAPA ES UN DOCUMENTO EN PROCESO DE ELABORACIÓN POR LO QUE PUEDEN DARSE CAMBIOS ENTRE ESTA VERSIÓN Y LA FINALMENTE APROBADA.

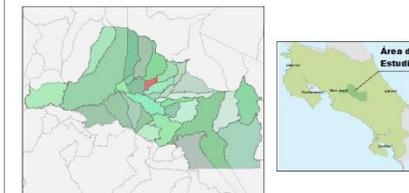
ESTE MAPA NO HA SIDO SOMETIDO A EVALUACIÓN POR PARTE DEL INVU POR LO QUE PUEDE SUFRIR CAMBIOS.

LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE DOCUMENTO NO ES DEFINITIVA.



Proyecto financiado por:
Fondo de Preinversión
Ministerio de Planificación
Nacional y Política Económica
(MIDEPLAN)

Diagrama de ubicación



Proyección CRTM05
Datum WGS 1984
Transversa de Mercator



Fuente cartográfica:

Elaboración Propia.
Mapa Catastral de San Pablo (Marzo, 2020)
Dirección de Desarrollo y Control Urbano.
Sección de Planificación y Ord. Territorial

Restitución Fotogramétrica. Escala 1:1.000.
Unidad Ejecutora: PR - Catastro y Registro.

Versión Marzo, 2020.

Anexo Quinto.

Procedimiento y criterios para determinar la conformidad de usos del suelo y actividades no residenciales, condicionantes y medidas de control por factor demolestia o riesgo

Para resolver las solicitudes de certificado de uso del suelo de aquellos usos y actividades noresidenciales se deberán considerar los siguientes instrumentos:

1. **Tabla genérica de usos, actividades y sus características.** Los usos no residenciales indicados en la tabla n° 1 “Tabla genérica de usos, actividades y sus características” se subdividen en actividades y estos a su vez en características cuando así esté indicado en dicha tabla. Lo anterior implica que, para determinar si un uso del suelo o actividad es conforme o no, en alguna zona o sub zona en específico, se debe considerar, además, las características de la actividad.

Es importante indicar, que en aplicación del artículo 160 del POT, se debe consignar en la solicitud de certificado de uso del suelo todas las características implícitas en la actividad solicitada, para determinar si la misma es factible en un sitio en específico o no. Por lo tanto, es posible que una actividad solicitada no esté explícitamente indicada en la tabla n° 1 pero si sus características; o es posible que la actividad solicitada sea una combinación de dos o más actividades indicadas en la tabla. Cuando estos casos se presenten, se deberá considerar siempre, aquellas actividades o características de las mismas, de mayor molestia o riesgo potencial, como referencia para definir si la actividad solicitada es conforme o no de acuerdo a la zona o sub zona donde se ubique.

Cada uno de los usos, actividades y características de la tabla n° 1 está indicado como permitido (P) no permitido (NP) o condicional (C) en cada uno de los seis límites de molestia potencial o riesgo, y a su vez para cada una de las 14 sub zonas donde se permiten usos no residenciales¹

Cuando una actividad o característica esté indicada como permitida (P) esto implica que la misma no tiene condicionantes que deban considerarse para otorgar el certificado de uso del suelo como conforme.

Cuando una actividad o característica esté indicada como no permitida (NP) es porque es altamente probable que un factor de molestia o riesgo esté presente y genere afectación a los vecinos, independientemente de las medidas de control que se apliquen. Por lo cual el certificado de uso del suelo para la actividad o característica será declarado como no conforme.

Cuando una actividad o característica está indicada como condicional (C) es porque existen factores de molestia o riesgo asociados a la misma que pueden afectar a los vecinos, pero que se pueden permitir si se cumplen con las condiciones y medidas de control que mantengan los factores de

¹

molestia y riesgo dentro de los límites definidos.

- Matriz de valoración de factores de molestia potencial o riesgo, condiciones y medidas de control.** De la utilización de la tabla anterior se deduce que si una actividad o característica está indicada en la tabla n° 1 como permitida (P) no es necesario utilizar los otros dos instrumentos que componen este anexo, pues el certificado de uso del suelo simplemente se declara como conforme. No obstante, si la actividad o característica está indicada como no permitida o condicional se debe utilizar la tabla n° 2 “Matriz de valoración de factores de molestia potencial o riesgo, condiciones y medidas de control” que está dividida en dos partes.

En la primera parte se determina cuáles son los factores de molestia potencial o riesgo que pueden estar ligados a la actividad o característica específica de la siguiente manera:

	Altamente probable que esta actividad, o alguna de sus características, generen este factor de molestia o riesgo y que afecte a los vecinos, independientemente de las medidas de mitigación que se apliquen. Por lo cual la actividad no se permite.
	Es probable que la actividad, o algunas de sus características, generen este factor de molestia o riesgo y afecte a los vecinos. No obstante, es posible aplicar medidas de mitigación que mantengan este factor dentro de los límites aceptables.
	Es poco probable que la actividad represente una molestia o represente un riesgo para los vecinos.

Por lo tanto, para actividades o características indicadas como no permitidas (NP) mediante esta tabla es posible saber cuáles fueron los factores de molestia o riesgo que se valoraron para considerar la actividad o característica como no permitida, los cuales corresponden a las casillas indicadas en color rojo.

Para actividades o características indicadas como condicionales (C) mediante esta tabla se identifican los factores de molestia o riesgo por los cuales se deben cumplir ciertas condiciones para llevar a cabo la actividad en el sitio de interés, por lo tanto, aquellas casillas indicadas de color naranja están asociadas a condicionantes o medidas de control que deben respetarse para permitir la actividad en el sitio; las mismas están contenidas en la segunda parte de la tabla n° 2 “Matriz de valoración de factores de molestia potencial o riesgo, condiciones y medidas de control”

La segunda parte de la tabla n° 2 “Matriz de valoración de factores de molestia potencial o riesgo, condiciones y medidas de control” únicamente se utiliza para aquellas actividades o características condicionales (C) donde es necesario establecer las condiciones o medidas de control para permitir la actividad en el sitio y que, durante el funcionamiento de la

misma, se mantenga dentro de los límites establecidos para la sub zona donde se ubique el predio.

En estos casos, se deberán considerar todas las condicionantes y medidas de control asociadas al factor de molestia potencial o riesgo que estén ligados a la actividad o característica en específico, y que deberán evaluarse en los términos establecidos en los artículos 165 y 166 del POT.

3. **Tabla de límites asociados al factor de molestia potencial o riesgo.** La tabla n° 3 corresponde a los límites establecidos para cada factor de molestia potencial o riesgo definidos en el POT. Esta tabla servirá para que la municipalidad tenga una referencia a efectos de determinar si una actividad cumple con los límites establecidos y determine los actos administrativos a llevar a cabo con el fin de que la misma se ajuste a los requerimientos de la subzona donde se ubica.

Tabla No. 1 Tabla genérica de usos, actividades y sus características.

Z o n a - L í m i t e s →			Límite de molestia o riesgo potencial permitido					
			1		2		3	
			1.1	1.2	2.1	2.2	3.1	3.2
Usos	Actividades	Características	MRP-2	MRP-1	MEV-2	MEV-1	AEO	MCE-1
			MRS-2	MRS-1	MCS-P	MEV-3	PAMB	
			MEV-4		MCLC	MCE-2		
Comercio y Servicios	Venta de bienes y prestación de servicios	Sin preparación de alimentos	C	C	C	C	C	C
		Incluye preparación y venta de alimentos al detalle	C	C	C	C	C	C
		De manera remota (Con almacenaje y despacho en otro sitio, o solo con domicilio en sitio y prestación en otro sitio)	P	P	P	P	P	P
		Comercio urbano y servicios especializados	NP	C	C	C	C	C
		Centro comercial	NP	NP	C	C	NP	C
		Supermercados	NP	NP	C	C	NP	C
		Entidades bancarias	NP	NP	C	C	NP	C
		Alojamiento	C	C	C	C	C	C
		Recreación y Ocio	NP	NP	C	C	C	C
		Servicios al turismo	C	C	C	C	C	C
	Oficinas	C	C	C	C	C	C	

Cualquier actividad de las anteriores con estas características →	Con amplificación de sonido	NP	NP	C	C	C	C
	Consumo en sitio de bebidas alcohólicas	NP	C	C	C	C	C
	Presencia de sustancias tóxicas, inflamables, explosivas o peligrosas	NP	NP	C	C	NP	C
	Presencia de sustancias o residuos biológicos	C	C	C	C	C	C
Equipamiento Social	Recintos educativos	NP	C	C	C	C	NP
	Salud y asistencia social	NP	C	C	C	C	NP
	Mercados de abastos o de artesanías	NP	C	C	C	C	C
	Recintos Religiosos	NP	C	C	C	C	C
	Recintos Culturales	NP	C	C	C	C	C
	Estaciones de Transporte	NP	NP	C	C	NP	C
	Recintos Deportivos	NP	C	C	C	C	C
Cementerio	NP	NP	C	C	C	C	
Equipamientos e infraestructuras	Telecomunicaciones	P	P	P	P	P	P
	Tratamiento y eliminación de residuos sólidos	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	Producción de energía a partir de fuentes renovables	C	C	C	C	C	C

urbanas	Reciclaje		NP	NP	C	C	NP	C
	Gasolineras		NP	NP	NP	C	NP	C
	Sitios de reunión pública		NP	C	C	C	C	C
	Estacionamiento	Vehículos livianos abierto al público	NP	C	C	C	NP	C
		Vehículos livianos privado	NP	C	C	C	NP	C
vehículos pesados, buses, vehículos de carga o maquinaria especial.		NP	NP	NP	C	NP	C	
Agropecuario	Actividades agropecuarias	No mecanizadas	NP	C	C	C	C	
		Mecanizadas	NP	NP	NP	C	C	
		Pecuarias	NP	NP	NP	NP	C	NP
	Actividades forestales de producción		NP	NP	C	C	C	C
Logístico e industrial	Industria	Producción, embalaje, almacenamiento y venta al por mayor de alimentos	NP	NP	C	C	C	C
		De bajo impacto (Forjado de metal, piedra, tapizado, reparación y elaboración de muebles)	NP	NP	C	C	C	C
		Mecanizada, automatizada y manufactura	NP	NP	NP	C	NP	C
	Almacenamiento y embalaje	De productos no contaminantes	NP	NP	C	C	C	C
		De sustancias tóxicas, peligrosas y combustibles	NP	NP	NP	C	NP	C
	Talleres de servicio de vehículos	Decoración de automóviles y reparación de llantas	NP	C	C	C	C	C
		Reparación y mantenimiento	NP	NP	C	C	C	C
	Logística y servicios		NP	NP	C	C	C	C
	Procesado de petróleo y sus derivados		NP	NP	NP	NP	NP	NP
	Depósito de materiales de construcción (Venta al por mayor y detalle)		NP	NP	C	C	C	C
Minería y Extracción	Superficies dedicadas a la extracción de materiales geológicos		NP	NP	NP	NP	NP	NP

	Recintos Culturales		~1.1	~1.1																			
	Estaciones de Transporte		~1.1	~1.1	~1.1	~1.1									(3.1)	(3.1)	(3.1)	(3.1)	(3.1)	(3.1)	(3.1)		
	Recintos Deportivos		~1.1	~1.1																			
	Cementerio																						
Equipamientos e infraestructuras urbanas	Telecomunicaciones																						
	Tratamiento y eliminación de residuos sólidos																						
	Producción de energía a partir de fuentes renovables																						
	Reciclaje														(3.1)	(3.1)	(3.1)						
	Gasolineras														~2.1	~2.1	~2.1	~2.1	~2.1		(3.1)	(3.1)	(3.1)
	Sitios de reunión pública		~1.1	~1.1																			
	Estacionamiento	Vehículos livianos abierto al público	~1.1	~1.1	~1.1	~1.1	~1.1	~1.1	~1.1												(3.1)	(3.1)	
Vehículos livianos privado		~1.1	~1.1	~1.1	~1.1	~1.1	~1.1	~1.1													(3.1)	(3.1)	

	muebles)																				
	Mecanizada, automatizada y manufactura							~2.1		~2.1	~2.1	~2.1	~2.1	~2.1					(3.1)	(3.1)	(3.1)
Almacenamiento y embalaje	De productos no contaminantes																				
	De sustancias tóxicas, peligrosas y											~2.1	~2.1	~2.1					(3.1)	(3.1)	(3.1)

Factor de Molestia o Riesgo		Sigla
Ruido y Vibraciones		R
Tránsito		T
Iluminación		I
Temperatura		Tp
Olores		O
Humo, Polvo, Gases		HPG
Presencia de sustancias o residuos peligrosos		RP
Presencia de combustible, derivados del petróleo, sustancias inflamables o explosivas	Combustibles derivados del petróleo	CPIE1
	Sustancias inflamables o explosivas	CPIE2
Presencia de sustancias o residuos biológicos	Desechos infecto - contagiosos	RB1
	Uso e intercambio de los animales, sus productos y subproductos	RB2



Altamente probable que esta actividad, o alguna de sus características, generen este factor de molestia o riesgo y que afecte a los vecinos, independientemente de las medidas de mitigación que se apliquen. Por lo cual la actividad no se permite.



Es probable que la actividad, o algunas de sus características, generen este factor de molestia o riesgo y afecte a los vecinos. No obstante, es posible aplicar medidas de mitigación que mantengan este factor dentro de los límites aceptables.



Es poco probable que la actividad represente una molestia o represente un riesgo para los vecinos.

~1.1 Indica que hasta este límite la actividad es permitida, condicionada o no permitida a causa de este factor de molestia o riesgo. Si la celda está indicada en rojo y se indica el límite 1.1, en los límites superiores, es decir, a partir de 1.2, se debe interpretar que el límite superior es naranja y así sucesivamente.

(3.2)

Indica que únicamente en este límite la actividad es permitida, condicionada o no permitida a causa de este factor de molestia o riesgo. Si la celda está indicada en rojo y el límite es (3.2) en los límites inferiores, es decir, a partir de 3.1, se debe interpretar que el límite inferior y superior son naranja y así sucesivamente.



**Tabla No. 3 Matriz de valoración de factores de molestia potencial o riesgo, condiciones y medidas de control.
Segunda parte.**



** En caso de existir mejor criterio de autoridad competente es posible permitir actividades con molestias mayores*

Tabla No. 4

Factor		Unidad de medida o criterio	Límite de molestia o riesgo potencial permitido											Fundamento técnico / normativo
			1				2				3			
			1.1		1.2		2.1		2.2		3.1		3.2	
			Con d	Parámetro	Con d	Parámetro	Con d	Parámetro	Con d	Parámetro	Con d	Parámetro	Con d	
Ruido y Vibraciones	Día	dB		65		65		70		70		75		Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido. Decreto Ejecutivo n° 39428-S
	Noche		NA	45	OB	45	OB	45	OB	55	OB	60		
	Percepción de ruidos y vibraciones en habitaciones vecinas	Percepción constante o intermitente de ruido	NA	No			OB			No		OB	No	

		vibraciones desde el interior de edificaciones vecinas										Ejecutivo n° 11492-SPPS	
Tránsito	Rango menor (Relación tipo de vehículo/frecuencia)	Tipo de vehículo Desplazamientos como punto de origen o destino por día o semana	NA	1 - 2 2-4 por día	NA	3 9-16 por día	OB	3 Más de 65 por día	OB	7 5-7 por semana	OB	10 Más de 65 por día	Reglamento de Circulación por Carretera con Base en el Peso y las Dimensiones de los Vehículos de Carga. Decreto Ejecutivo n° 31363-MOPT
	Rango mayor (Relación tipo de vehículo/frecuencia)	Tipo de vehículo Desplazamientos como punto de origen o destino por día o semana	NA	3 2-4 por semana	NA	6 5-7 por semana	OB	6 5-7 por semana	OB	6 Más de 65 por día	OB	10 Más de 65 por día	

Iluminación	Iluminancia hacia vía pública	lux, lumen/m ²	NA	50			OB	50			OB	50		Comisión Internacional de Iluminación (CIE, siglas en inglés) Guía de Iluminación Interior (1986)
	Percepción de luz en interiores	Luz constante o intermitente percibida desde el interior de edificaciones vecinas		No				No				No		Reglamento sobre Higiene Industrial. Decreto Ejecutivo n° 11492-SPPS
Temperatura	Cambios de temperatura en habitaciones vecinas	°C	NA	+/-2	OB	+/-2	OB	+/-2			OB	+/-2		Reglamento sobre Higiene Industrial. Decreto Ejecutivo n° 11492-SPPS

Olores	Percepción de olores interiores en	Olor constante o temporal percibido desde el interior de edificaciones vecinas	NA	No	OB	No	OB	No	Reglamento sobre Higiene Industrial. Decreto Ejecutivo n° 11492-SPPS
Humo, Polvo, Gases	Estado de la calidad del aire del país con respecto a los contaminantes criterio	Índice Costarricense de Calidad del Aire (ICCA)	NA	0 - 20	OB	0 - 20	OB	21 - 40	Reglamento de Calidad del Aire para Contaminantes Criterio. Decreto Ejecutivo n° 39951-S
	Percepción de humo, polvo o gases interiores en	Humo, polvo o gases constantes o temporales percibidos desde el interior de edificaciones vecinas		No		No		No	Reglamento sobre Higiene Industrial. Decreto Ejecutivo n° 11492-SPPS

VAMOS
PABLENOS



laboratorio de diseño



Vibraciones	Percepción de vibraciones en habitaciones vecinas	Percepción constante o intermitente de vibraciones	NA	No	OB	No	OB	No	Reglamento sobre Higiene Industrial. Decreto
-------------	---	--	----	----	----	----	----	----	--

		desde el interior de edificaciones vecinas									Ejecutivo n° 11492-SPPS
Presencia de sustancias o residuos peligrosos*	Residuos Peligrosos	Producción de residuos peligrosos de conformidad con lo estipulado en el Reglamento General para la Clasificación y Manejo de Residuos Peligrosos. Decreto Ejecutivo n° 41527-S-MINAE	NA	No	NA	No	OB	En los términos de reglamentos específicos de autoridad competente	OB	En los términos de reglamentos específicos de autoridad competente	Reglamento general para la clasificación y manejo de residuos peligrosos. Decreto Ejecutivo n° 41527-S-MINAE

Presencia de combustibles derivados del petróleo, sustancias inflamables o explosivas*	Combustibles derivados del petróleo	Distribución, almacenamiento y comercialización de combustibles derivados de los hidrocarburos de conformidad con lo establecido por el Reglamento para la Regulación del Sistema de Almacenamiento y	NA	No	NA	No	OB	Si	NA	No	OB	Si	Reglamento para la Regulación del Sistema de Almacenamiento y Comercialización de Hidrocarburos Decreto n° 30131-MINAE-S
--	-------------------------------------	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	--

	Sustancias inflamables o explosivas	Manipulación o almacenamiento de sustancias inflamables o explosivas	NA	No	NA	No	OB	Si	OB	Si	NA	No	OB	Si	Reglamento sobre Higiene Industrial. Decreto Ejecutivo n° 11492-SPPS
Presencia de sustancias o residuos biológicos*	Desechos infecto-contagiosos	Producción de desechos infecto-contagiosos de conformidad con lo que establece el Reglamento sobre la gestión de los desechos infecto-contagiosos que se generan en	OB	Nivel I y II	OB	Nivel I y II	OB	Nivel I y II			OB		Nivel I, II y III		Reglamento sobre la gestión de los desechos infecto-contagiosos que se generan en establecimientos que prestan atención a la salud y afines. Decreto

	establecimientos que prestan atención a la salud y afines. Decreto Ejecutivo n° 30965-S									Ejecutivo n° 30965-S
Uso e intercambio de los animales, sus productos y subproductos	Presencia de actividades sometidas al control y vigilancia de SENASA de	NA	Clase estab. 402, 403, 60104 y 60204	OB	Clase estab. 402, 403, 601, 602, 605	OB	Clase estab. 102, 402, 403, 501, 601, 602, 605, 702, 801	OB	Clase estab. 303, 402, 403, 501, 601, 602, 604, 605, 702,	Ley General del Servicio Nacional de Salud Animal. Ley n° 8495. Directriz 00 del 5 del 25/06/2013 "Establece criterios para

VAMOS PABLENOS



laboratorio de diseño



	conformidad con la Ley n° 8495.								801	la clasificación de establecimientos o actividades específicas para efecto de
--	---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	-----	---

**Anexo Sexto. Tabla de aplicación de prácticas incentivables
según categoría de suelo**

UC- Urbano Consolidado									
Código	Prioridad	Fraccionamiento				Obr			
		Frente	Área	IE_M	IO	IP	h.	RVP	RC
CD-1	G3	-	-	F	-	-	-	-	-
CD-2	G2	-	-	-	-	-	~50%	-	-
IDU-1*									
IDU-2									
IDU-3									
IDU-4	G1	~75%	~75%	CE	~50%	~50%	~50%	~50%	-
IDU-5	G2	-	-	CE	-	-	-	-	-
IDU-6*	G1	-	-	F	~25%	~25%	~25%	~50%	-
IDU-7	G1	-	-	F	-	-	~50%	~50%	-
IPA-1*	G1	~75%	~75%	F	~25%	~25%	-	-	-
IPA-2*	G2	-	-	-	~25%	~25%	~25%	-	-
IPA-3	G1	-	-	-	~50%	~50%	-	-	-
AGR-1									
ICU-1	G3	-	-	F	-	-	-	-	-
ICU-2	G1	-	-	-	~50%	~50%	~50%	~50%	-
ICU-3	G1	-	-	CE	-	-	-	-	-
ICU-4	G3	-	-	F	~75%	~60%	~75%	-	-
ICU-5	G1	-	-	CE	~50%	~50%	~25%	-	~100%

URC-I Urbanizable de Consolidación I

Código	Prioridad	Fraccionamiento							
		Frente	Área	IE_M	IO	IP	h.	RVP	RC
CD-1	G3	-	-	F	-	-	-	-	-
CD-2	G2	-	-	-	-	-	~50%	-	-
IDU-1*	G1	-	-	F	-	-	-	-	-
IDU-2	G1	-	-	F	~10%	~10%	-	-	-
IDU-3	G2	-	-	F	-	-	-	-	-
IDU-4	G2	~75%	~75%	CE	~20%	~20%	~50%	~20%	-
IDU-5	G2	-	-	-	~10%	~10%	-	-	-
IDU-6*	G1	-	-	F	~25%	~25%	~25%	~50%	-
IDU-7	G2	-	-	F	-	-	~20%	~20%	-
IPA-1*	G1	~25%	~25%	-	~10%	~10%	-	-	-
IPA-2*	G2	-	-	-	~25%	~25%	~25%	-	-
IPA-3	G2	-	-	-	~25%	~25%	-	-	-
AGR-1									
ICU-1	G2	-	-	F	-	-	~50%	-	~50%
ICU-2	G2	-	-	-	~25%	~25%	~25%	~25%	-
ICU-3	G3	-	-	CE	-	-	-	-	-
ICU-4	G3	-	-	F	~75%	~60%	~75%	~100%	-
ICU-5	G2	-	-	CE	~25%	~25%	~25%	-	~50%

URC-II Urbanizable de Consolidación II

Código	Fraccionamiento				Obras				
	Prioridad	Frente	Área	IE_M	IO	IP	h.	RVP	RC
CD-1	G3	-	-	F	-	-	-	-	-
CD-2	G2	-	-	-	-	-	~50%	-	-
IDU-1*	G1	-	-	F	-	-	-	-	-
IDU-2	G1	-	-	F	~10%	~10%	-	-	-
IDU-3	G2	-	-	F	-	-	-	-	-
IDU-4	G2	~75%	~75%	F	~20%	~20%	~50%	~20%	-
IDU-5	G2	-	-	-	~10%	~10%	-	-	-
IDU-6*	G1	-	-	F	~25%	~25%	~25%	~50%	-
IDU-7	G2	-	-	F	-	-	~20%	~20%	-
IPA-1*	G1	~25%	~25%	-	~10%	~10%	-	-	-
IPA-2*	G2	-	-	-	~25%	~25%	~25%	-	-
IPA-3	G2	-	-	-	~25%	~25%	-	-	-
AGR-1									
ICU-1	G2	-	-	F	-	-	~50%	-	~50%
ICU-2	G2	-	-	-	~25%	~25%	~25%	~25%	-
ICU-3	G3	-	-	CE	-	-	-	-	-
ICU-4	G3	-	-	F	~75%	~60%	~75%	~100%	-
ICU-5	G2	-	-	CE	~25%	~25%	~25%	-	~50%

URC-III Urbanizable de Consolidación III

Código	Prioridad	Fraccionamiento		Obrera					
		Frente	Área	IE_M	IO	IP	h.	RVP	RC
CD-1	G3	-	-	F	-	-	-	-	-
CD-2	G2	-	-	-	-	-	~50%	-	-
IDU-1*									
IDU-2	G1	-	-	F	~10%	~10%	-	-	-
IDU-3									
IDU-4	G2	~75%	~75%	F	~20%	~20%	~50%	~20%	-
IDU-5	G2	-	-	-	~10%	~10%	-	-	-
IDU-6*	G1	-	-	F	~25%	~25%	~25%	~50%	-
IDU-7	G1	-	-	F	-	-	~20%	~20%	-
IPA-1*	G1	~25%	~25%	-	~10%	~10%	-	-	-
IPA-2*	G2	-	-	-	~25%	~25%	~25%	-	-
IPA-3	G1	-	-	-	~25%	~25%	-	-	-
AGR-1									
ICU-1	G2	-	-	F	-	-	~50%	-	~50%
ICU-2	G1	-	-	-	~25%	~25%	~25%	~25%	-
ICU-3	G1	-	-	CE	-	-	-	-	-
ICU-4	G1	-	-	F	~75%	~60%	~75%	~100%	-
ICU-5	G1	-	-	CE	~25%	~25%	~25%	-	~50%

SU- Suburbano									
Código	Prioridad	Fraccionamiento			Obrera				
		Frente	Área	IE_M	IO	IP	h.	RVP	RC
CD-1	G2	-	-	F	-	-	-	-	-
CD-2	G2	-	-	-	-	-	~50%	-	-
IDU-1*									
IDU-2	G1	~50%	~50%	F	~10%	~10%	-	-	-
IDU-3									
IDU-4	G1	~75%	~75%	CE	~50%	~50%	~50%	~50%	-
IDU-5									
IDU-6*	G1	-	-	F	~25%	~25%	~25%	~50%	-
IDU-7	G1	-	-	F	-	-	~50%	~50%	-
IPA-1*	G2	~75%	~75%	F	~25%	~25%	-	-	-
IPA-2*	G2	-	-	-	~25%	~25%	~25%	-	-
IPA-3	G1	-	-	-	~50%	~50%	-	-	-
AGR-1									
ICU-1	G3	-	-	F	-	-	-	-	-
ICU-2	G1	-	-	-	~50%	~50%	~50%	~50%	-
ICU-3	G1	-	-	CE	-	-	-	-	-
ICU-4	G3	-	-	F	~75%	~60%	~75%	-	-
ICU-5	G1	-	-	CE	~50%	~50%	~25%	-	~100%

URE-I Urbanizable de Expansión I

Código	Fraccionamiento				Obrera				
	Prioridad	Frente	Área	IE_M	IO	IP	h.	RVP	RC
CD-1	G3	-	-	F	-	-	-	-	-
CD-2	G2	-	-	-	-	-	~50%	-	-
IDU-1*	G1	-	-	F	-	-	-	-	-
IDU-2	G1	-	-	F	~10%	~10%	-	-	-
IDU-3	G2	-	-	F	-	-	-	-	-
IDU-4	G2	~75%	~75%	F	~20%	~20%	~50%	~20%	-
IDU-5	G2	-	-	-	~10%	~10%	-	-	-
IDU-6*	G1	-	-	F	~25%	~25%	~25%	~50%	-
IDU-7	G2	-	-	F	-	-	~20%	~20%	-
IPA-1*	G1	~25%	~25%	-	~10%	~10%	-	-	-
IPA-2*	G2	-	-	-	~25%	~25%	~25%	-	-
IPA-3	G2	-	-	-	~25%	~25%	-	-	-
AGR-1									
ICU-1	G2	-	-	F	-	-	~50%	-	~50%
ICU-2	G2	-	-	-	~25%	~25%	~25%	~25%	-
ICU-3	G3	-	-	CE	-	-	-	-	-
ICU-4	G3	-	-	F	~75%	~60%	~75%	~100%	-
ICU-5	G2	-	-	CE	~25%	~25%	~25%	-	~50%

URE-II Urbanizable de Expansión II

Código	Fraccionamiento				Obr				
	Prioridad	Frente	Área	IE_M	IO	IP	h.	RVP	RC
CD-1	G3	-	-	F	-	-	-	-	-
CD-2	G2	-	-	-	-	-	~50%	-	-
IDU-1*	G1	-	-	F	-	-	-	-	-
IDU-2	G1	-	-	F	~10%	~10%	-	-	-
IDU-3	G1	-	-	F	-	-	-	-	~50%
IDU-4	G2	~75%	~75%	F	~20%	~20%	~50%	~20%	-
IDU-5	G2	-	-	-	~10%	~10%	-	-	-
IDU-6*	G1	-	-	F	~25%	~25%	~25%	~50%	-
IDU-7	G2	-	-	F	-	-	~20%	~20%	-
IPA-1*	G1	~25%	~25%	-	~10%	~10%	-	-	-
IPA-2*	G2	-	-	-	~25%	~25%	~25%	-	-
IPA-3	G2	-	-	-	~25%	~25%	-	-	-
AGR-1									
ICU-1	G2	-	-	F	-	-	~50%	-	~25%
ICU-2	G2	-	-	-	~25%	~25%	~25%	~25%	-
ICU-3	G3	-	-	CE	-	-	-	-	-
ICU-4	G3	-	-	F	~75%	~60%	~75%	~100%	-
ICU-5	G2	-	-	CE	~25%	~25%	~25%	-	~25%

URE-III Urbanizable de Expansión III

Código	Prioridad	Fraccionamiento		Obras					
		Frente	Área	IE_M	IO	IP	h.	RVP	RC
CD-1	G2	-	-	F	-	-	-	-	-
CD-2	G2	-	-	-	-	-	~50%	-	-
IDU-1*									
IDU-2	G1	~50%	~50%	F	~10%	~10%	-	-	-
IDU-3									
IDU-4	G2	~75%	~75%	CE	~50%	~50%	~50%	~50%	-
IDU-5									
IDU-6*	G1	-	-	F	~25%	~25%	~25%	~50%	-
IDU-7	G1	-	-	F	-	-	~50%	~50%	-
IPA-1*	G1	~75%	~75%	F	~25%	~25%	-	-	-
IPA-2*	G2	-	-	-	~25%	~25%	~25%	-	-
IPA-3	G1	-	-	-	~50%	~50%	-	-	-
AGR-1									
ICU-1	G3	-	-	F	-	-	-	-	-
ICU-2	G1	-	-	-	~20%	~20%	~20%	~50%	-
ICU-3	G1	-	-	CE	-	-	-	-	-
ICU-4	G1	-	-	F	~20%	~20%	~20%	-	-
ICU-5	G1	-	-	CE	~20%	~20%	~20%	-	~50%

NU-II No Urbanizable									
Código	Fraccionamiento				Obrera				
	Prioridad	Frente	Área	IE_M	IO	IP	h.	RVP	RC
CD-1									
CD-2									
IDU-1*									
IDU-2									
IDU-3									
IDU-4									
IDU-5									
IDU-6*	G3	~50%	~50%	F	~25%	~25%	~25%	~50%	-
IDU-7	G3	-	-	F	-	-	~50%	~50%	-
IPA-1*									
IPA-2*	G2	-	-	-	~25%	~25%	~25%	-	-
IPA-3									
AGR-1	G1	-	-	~50%	~50%	~50%	~50%	-	-
ICU-1									
ICU-2									
ICU-3	G1	~100%	~100%	CE	-	-	-	-	-
ICU-4	G2	~50%	~50%	F	~20%	~20%	~20%	-	-
ICU-5	G1	-	-	CE	~20%	~20%	~20%	-	~50%



laboratorio de diseño



NU-III No Urbanizable

Código	Prioridad	Fraccionamiento			Obrera				
		Frente	Área	IE_M	IO	IP	h.	RVP	RC
CD-1									
CD-2									
IDU-1*									
IDU-2									
IDU-3									
IDU-4									
IDU-5									
IDU-6*	G3	~50%	~50%	F	~25%	~25%	~25%	~50%	-
IDU-7	G3	-	-	F	-	-	~50%	~50%	-
IPA-1*									
IPA-2*	G2	-	-	-	~25%	~25%	~25%	-	-
IPA-3									
AGR-1	G1	-	-	~50%	~50%	~50%	~50%	-	-
ICU-1									
ICU-2									
ICU-3	G1	~100%	~100%	CE	-	-	-	-	-
ICU-4	G2	~50%	~50%	F	~20%	~20%	~20%	-	-
ICU-5	G1	-	-	CE	~20%	~20%	~20%	-	~50%



laboratorio de diseño



Anexo Séptimo. Guía de implementación específica de prácticas incentivables.

CD-1 Compra de derechos de edificabilidad.

Un proyecto que para su ejecución requiera la compra de edificabilidad para mejorar dicho índice dentro de la brecha constituida entre el parámetro de edificabilidad base y el mejorado, podrá comprar la misma después de la aplicación de prácticas de los grupos previos correspondientes según la *tabla de aplicación de prácticas incentivables según categoría de suelo*. La compra de la misma se hará en aplicación de la fórmula para la compra de derechos de edificabilidad.

CD-2 Compra de derechos de Altura

Un proyecto que para su ejecución requiera la compra de altura para mejorar dicho índice dentro de la brecha constituida entre el parámetro de altura base y el mejorado, podrá comprar la misma después de la aplicación de prácticas de los grupos previos correspondientes según la *tabla de aplicación de prácticas incentivables según categoría de suelo*. La compra de la misma se hará en aplicación de la fórmula de adquisición de altura adicional.

IDU-1 Por ceder espacio y construir vías de uso público de al menos 15 metros de ancho con alta calidad peatonal y ambiental que mejoren la conectividad del municipio (Continuidad Vial)*

En los casos en que aplique según se indique en la tabla de mejoramiento de parámetros según prácticas por categoría de suelo, se otorgará el derecho de acceder al parámetro de edificabilidad mejorado al que tiene derecho un predio, a los proyectos que propongan o acepten implementar vías de uso público de 15 m. de ancho o más que mejoren la conectividad del municipio y tengan condiciones que mejoren la infraestructura peatonal y la calidad ambiental, dichas vías deberán de asignar un máximo del 50% del ancho de la vía para la rodadura vehicular, una franja verde de entre



laboratorio de diseño



1 m. y 1.5 m.; y una acera de 2.5 m. de ancho o más. La cuantificación de la edificabilidad aplicable al parámetro mejorado se calculará según la fórmula de aplicación de prácticas incentivables para la obtención de mayor edificabilidad.

Para el cálculo de dicha fórmula se computará el valor estimado del suelo a ceder establecido por la Municipalidad según los registros de valor de suelo que estadiisponga del predio y el monto estimado o presupuestado de inversión en la infraestructura, si ambos montos superaran la necesidad de edificabilidad del proyecto, podrá operarse únicamente el valor de la tierra y parcializarse la inversión en la construcción según sea necesario.

Previo al otorgamiento del Certificado de Habitabilidad la municipalidad corroborará que la vía se haya construido con las especificaciones aprobadas por la administración municipal para la construcción de la misma.

*** No es aplicable para los casos donde la práctica sea una exigencia del POT o de la normativa nacional.**

IDU-2 Por ceder suelo al dominio público sobre el requerimiento normativo (parques, juegos infantiles y facilidades comunales).

En los casos en que aplique según se indique en la tabla de mejoramiento de parámetros según prácticas por categoría de suelo, se otorgará el derecho de acceder al parámetro de edificabilidad mejorado al que tiene derecho un predio, a los proyectos que cedan una mayor cantidad de suelo al dominio público por sobre el requerimiento actual, el área de cesión deberá de ser mayor a 50m², solo podrá hacerse una cesión menor a esta área si la misma se incorporará a otra porción de suelo que es o será de dominio público.

El valor estimado del suelo a ceder lo dictará la Municipalidad con base a los datos registrados en el mismo, este valor servirá para operar la fórmula de aplicación de prácticas incentivables para la obtención de mayor edificabilidad, para la obtención de la edificabilidad aplicable al parámetro mejorado al que puede acceder el predio en el que se realiza el proyecto.

Podrá además aumentar su ocupación en un 10% del área del predio y a su vez reducirla permeabilidad en 10% del área permeable requerida. Para obtener estos beneficios



adicionales, el proyecto deberá de haber optado al menos a un 50% del valor adicional de la edificabilidad a la que puede optar según los parámetros de la zona asignada.

Adicionalmente, la aplicación de esta práctica en SU y URE-III permite acceder en un 50% a los parámetros mejorados de frente mínimo (FM) y superficie mínima de lote (SL) si esta área es igual o superior al parámetro mejorado de superficie mínima de lote de la subzona donde se ubica.

IDU-3 Por construir un equipamiento de uso público según los requerimientos de cobertura municipal dentro del proyecto.

En los casos en que aplique según se indique en la tabla de mejoramiento de parámetros según prácticas por categoría de suelo, se otorgará el derecho de acceder al parámetro de edificabilidad mejorado al que tiene derecho un predio, a los proyectos que inviertan en la construcción de equipamientos de uso público y su habilitación, el monto estimado o presupuestado de inversión se utilizará para operar la fórmula de aplicación de prácticas incentivables para la obtención de mayor edificabilidad, para la obtención de la edificabilidad aplicable al parámetro mejorado al que puede acceder el predio en el que se realiza el proyecto.

La inversión en la construcción o habilitación de los equipamientos públicos deberá hacerse siguiendo los planes y las prioridades municipales para la habilitación de los equipamientos que con mayor necesidad requiere el cantón, se deberá justificar técnicamente la necesidad prioritaria del equipamiento por sobre otros posibles equipamientos requeridos por la comunidad previo a su construcción. Previo al otorgamiento del Certificado de Habitabilidad la municipalidad corroborará que el equipamiento se haya construido conforme a las especificaciones aprobadas por la administración municipal para la construcción del mismo.

IDU-4 Por construir vivienda densa y/o de interés social.

En los casos en que aplique según se indique en la tabla de mejoramiento de parámetros según prácticas por categoría de suelo, se otorgará el derecho de acceder al parámetro de edificabilidad mejorado al que tiene derecho un predio, a los proyectos que construyan unidades de vivienda de interés social, cuyo valor sea igual o esté por debajo del valor máximo de solución de vivienda establecido por el BANHVI. La edificación o el proyecto deberá tener la declaratoria de interés social del BAHNVI, cuando se argumente que la solución será adquirida a través del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

El proyecto podrá acceder al 50% del rango entre el parámetro base y el mejorado del valor adicional de edificabilidad si cuenta con al menos un 15% de unidades de vivienda



laboratorio de diseño



de interés social.

Podrá además liberar los parámetros mejorados de frente y área de predio hasta en un 75%, el índice de ocupación (IO) en hasta en un 20% del área del predio, el índice de permeabilidad (IP) hasta en un 20% menos del área permeable requerida, la altura (h.) podrá alcanzar hasta un 50% del parámetro mejorado y el retiro a vías principales (RVP) podrá reducirse hasta en un 20%.

IDU-5 Por unificar predios que conformen áreas de más de 1200 m² para desarrollar proyectos.

En los casos en que aplique según se indique en la tabla de mejoramiento de parámetros según prácticas por categoría de suelo, se otorgará un 0.25 de edificabilidad adicional que podrá utilizarse para alcanzar el parámetro mejorado de edificabilidad, cuando corresponda y se indique en dicha tabla podrá mejorarse los parámetros de índice de ocupación e índice de permeabilidad en hasta un 10% adicional respectivamente.

IDU-6 Por ceder espacio para vías de uso público al frente del lote (ensanchamiento de vías existentes)*

Para todas las categorías de suelo, se otorgará el derecho de acceder al parámetro de edificabilidad mejorado al que tiene derecho un predio, a los proyectos que cedan para uso y dominio público suelo para ensanchamiento de la o las calles frente a su predio según convenga a la municipalidad. El valor estimado del suelo a ceder lo dictará el catastro municipal con base a los datos registrados para el pago de impuesto predial del mismo, este valor servirá para operar la fórmula de aplicación de prácticas incentivables para la obtención de mayor edificabilidad, para la obtención de la edificabilidad aplicable al parámetro mejorado al que puede acceder el predio en el que se realiza el proyecto.

En el caso en el que el ancho proyectado de las vías obligue al proyecto a otorgar el suelo, esta obligación podrá ser utilizada para adquirir los incentivos en beneficio del proyecto.

Si el proyecto ejecuta la obra de ampliación según los parámetros dispuestos por la municipalidad, podrá además aumentar su índice de ocupación en un 25% del rango entre el parámetro base y el mejorado, a su vez reducir la permeabilidad en 25% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice y aumentar la altura en 25% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice.

Lo anterior, para la o las construcciones del proyecto y reducir el retiro a vía pública de estas construcciones hasta en un 50% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice.

Adicionalmente, la aplicación de esta práctica en NU-II y NU-III permite acceder en un 50% a los parámetros mejorados de frente mínimo (FM) y superficie mínima de lote (SL)



laboratorio de diseño



*** No es aplicable para los casos donde la práctica sea una exigencia del POT o de la normativa nacional.**

IDU-7 Por abrir espacios privados al uso público dentro de los proyectos.

En los casos en que aplique según se indique en la tabla de mejoramiento de parámetros según prácticas por categoría de suelo, se otorgará el derecho de acceder al parámetro de edificabilidad mejorado al que tiene derecho un predio, a los proyectos que abran espacios privados dentro de su proyecto al uso público, el monto estimado o presupuestado en la habilitación de dicho espacio se utilizará para operar la fórmula de aplicación de prácticas incentivables para la obtención de mayor edificabilidad, para la obtención de la edificabilidad aplicable al valor adicional para alcanzar el parámetro mejorado al que puede acceder el predio en el que se realiza el proyecto.

La inversión en la construcción o habilitación de estos espacios abiertos al público deberá hacerse siguiendo los planes y las prioridades municipales para la habilitación de los equipamientos de encuentro, cultura, deporte y/o recreación que con mayor necesidad requiere el cantón para solventar el déficit existente.

Previo al otorgamiento del Certificado de Habitabilidad la municipalidad corroborará que el espacio se haya construido conforme a las especificaciones aprobadas por la administración municipal para la construcción del mismo.

Los espacios que se abran al público podrán ser de toda índole, desde áreas deportivas y recreativas, a espacios de estancia, contemplación y ocio, como espacios para comer o cocinar al aire libre, como referencia puede visitarse el siguiente sitio web en el que se compilan todos los espacios de este tipo: <https://apops.mas.org/>.

Estos espacios deberán de ser accesibles al público en un horario de al menos 12 horas al día pudiendo iniciar su apertura a las 6 de la mañana y cerrando el espacio a las 10 pm, además el desarrollador podrá utilizar estos espacios como plazas vestibulares de sus proyectos o áreas compartidas con espacios comerciales o actividades de servicios.

IPA-1 Construcción de Sistema de tratamiento de Aguas Residuales, Individual o Colectivo diferente a un tanque séptico convencional*

En los casos en que aplique según se indique en la tabla de mejoramiento de parámetros según prácticas por categoría de suelo, se otorgará el derecho de acceder al parámetro de edificabilidad mejorado al que tiene derecho un predio, a los proyectos que construyan para el tratamiento de agua de su proyecto un sistema diferente a un tanque séptico convencional, del monto presupuestado en la construcción del sistema se utilizará el 50% del mismo para operar la fórmula de aplicación de prácticas incentivables para la obtención de mayor edificabilidad, para la obtención de la edificabilidad aplicable al parámetro mejorado al que puede acceder el predio en el que se realiza el proyecto.

Previo al otorgamiento del Certificado de Habitabilidad la municipalidad corroborará que



el sistema de tratamiento se haya construido conforme a las especificaciones aprobadas por la administración municipal para la construcción del mismo.

Sin embargo, si el proyecto optase por construir un sistema que permita el tratamiento de aguas residuales de otros vecinos fuera del proyecto, como mínimo un equivalente al 50% de las unidades de vivienda que posee el proyecto a desarrollar o la mitad del



laboratorio de diseño



área a desarrollar si el proyecto fuera de usos no residenciales, podrá aplicarse el 100% del monto invertido en la construcción del sistema para operar la fórmula de aplicación de prácticas incentivables para la obtención de mayor edificabilidad.

*** No es aplicable para los casos donde la práctica sea una exigencia del POT o de la normativa nacional.**

IPA-2 Por conservar un 20% o más de los individuos forestales (árboles) existentes (no aplica en las zonas de protección de ríos artículo 33 ley forestal y en ACA con 20% o más de pendiente)*

A los proyectos que dentro del diseño y durante su ejecución contemplen la conservación de un 20% o más de los individuos forestales que tengan un diámetro a la altura del pecho (1.25 m.) de al menos 0.15 m. o más localizados dentro del predio de su proyecto pero fuera de áreas de protección de ríos o de control ambiental (ACA) se les permitirá además aumentar su índice de ocupación en un 25% del rango entre el parámetro base y el mejorado, a su vez reducir la permeabilidad en 25% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice, y aumentar la altura en 25% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice para la o las construcciones del proyecto.

*** No es aplicable para los casos donde la práctica sea una exigencia del POT o de la normativa nacional.**

IPA-3 Por implementar medidas tecnológicas que favorezcan la infiltración de las aguas pluviales.

A los proyectos que ejecuten medidas tecnológicas que favorezcan la infiltración de aguas pluviales, se les permitirá aumentar su índice de ocupación en un 25% del rango entre el parámetro base y el mejorado, y a su vez reducir la permeabilidad en 25% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice. Las medidas implementadas deberán de ser avaladas por un profesional especialista en el tema, por medio de la presentación de los planos, estudios, memorias de cálculo y cualquier otra información que sustente la funcionalidad de las medidas a implementar.

AGR-1 Por implementar buenas prácticas agropecuarias (BPA)

Se podrá acceder hasta un 50% de la diferencia entre el parámetro base y el mejorado del Índice de Edificabilidad (IE), Índice de Ocupación (IO) Índice de Permeabilidad (IP) y Altura (h) para aquellos casos donde exista evidencia de la aplicación de las “Buenas Prácticas Agropecuarias (BPA)” del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) Debe



laboratorio de diseño



existir evidencia de que en la propiedad se aplica al menos tres buenas prácticas agropecuarias de conformidad con lo indicado en el documento que establece el MAG para tal fin y disponible en el siguiente enlace <https://www.mag.go.cr/bibliotecavirtual/P01-4955.PDF>

ICU-1 Por Mejorar el espacio ciclopeatonal sobre vías públicas.

Para todas las categorías de suelo, se otorgará el derecho de acceder al parámetro de edificabilidad mejorado al que tiene derecho un predio, a los proyectos que construyan a lo largo de las calles de uso público del cantón y según los planes y parámetros dispuestos para el efecto por la municipalidad, infraestructura tanto para el peatón cumpliendo con las normas de accesibilidad vigentes, como para vehículos no motorizados, estas infraestructuras deberán contar con la señalización horizontal y vertical necesaria, así como también la arborización en alcorques o arriates si está entre los corredores urbanos de interconexión planteados por el plan; y podrán contar a su vez con mobiliario urbano, iluminación y otros objetos o accesorios que enriquezcan la vida urbana según pueda sugerirse por la municipalidad tomando en cuenta la vocación funcional de dichos ejes viales. El valor estimado o presupuestado de la construcción de dichas infraestructuras servirá para operar la fórmula de aplicación de prácticas incentivables para la obtención de mayor edificabilidad, para la obtención de la edificabilidad aplicable al parámetro mejorado al que puede acceder el predio en el que se realiza el proyecto.

Previo al otorgamiento del Certificado de Habitabilidad la municipalidad corroborará que el espacio ciclopeatonal en vía pública se haya construido conforme a las especificaciones aprobadas por la administración municipal para la construcción del mismo.

Los proyectos a construirse en estos predios al comprometerse a construir las infraestructuras mencionadas, podrán además para las categorías URC-I, URC-II, URC-III, URE-I, y URE-II aumentar su índice Altura en un 50% del rango del parámetro base y el mejorado de dicho índice, a su vez reducir la distancia del retiro a colindancia en un 50% del rango del parámetro base y el mejorado de dicho retiro para todas las categorías antes mencionadas a excepción de la categoría URE-II para la cual se reducirá un 25% de dicho rango.

ICU-2 Por mejorar condiciones de fachada para la mejora de la interacción del proyecto con el espacio público.

Los proyectos que implementen esta práctica serán aquellos cuyas condiciones de diseño mejoren la interacción de los proyectos con el espacio público, mejorando de esta forma las dinámicas de vida en la vía pública. Lo anterior se podrá constatar mediante la incorporación al diseño constructivo de balcones o terrazas hacia la vía pública en al menos el nivel superior a la primera planta y hasta al menos la sexta planta si estas existieran, y que a su vez cuenten en la primera planta del proyecto con una transparencia visual de al menos el 35% del área de la fachada de este nivel.



Dicha transparencia podrá ser dada por medio de ventanales, espacios abiertos o rejas que permitan la visibilidad desde el espacio de ocupación humana continua hacia la vía pública, entendiendo por espacios de ocupación humana continua todos aquellos en los que hay interacción humana por periodos prolongados de tiempo como áreas de recepción, espera, juego, ingesta de comidas y bebidas, trabajo, lectura, aprendizaje, etc. exceptuando áreas de almacenaje, exhibición de productos, parqueo de vehículos, y otras en las que la actividad humana sea de paso o de estadías muy breves u ocasionales.

La transparencia y los balcones deberán ubicarse dentro de una franja imaginaria de diez metros medida desde el límite de la propiedad con la vía pública hacia el interior del proyecto. En cumplimiento de lo anterior, los interesados podrán acceder a los siguientes incentivos según la categoría de suelo en la que se encuentren:

- a) Para los proyectos Ubicados en las categorías UC y SU, podrán aumentar su ocupación en un 50% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice, a su vez podrán reducir su permeabilidad en un 50% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice, también podrán aumentar su altura en un 50% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice, y reducir su distancia de retiro a la vía pública en un 50% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice.

- b) Para los proyectos Ubicados en las categorías URC-I, URC-II, URC-III, URE-I y URE-II, podrán aumentar su ocupación en un 25% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice, a su vez podrán reducir su permeabilidad en un 25% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice, también podrán aumentar su altura en un 25% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice, y reducir su distancia de retiro a la vía pública en un 25% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice.
- c) Para los proyectos ubicados en la categoría URE-III podrán aumentar su ocupación en un 20% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice, a su vez podrán reducir su permeabilidad en un 20% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice, también podrán aumentar su altura en un 20% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice, y reducir su distancia de retiro a la vía pública en un 50% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice.

La transparencia visual otorgada por los medios que se disponga no podrá ser obstruida con plantas, viniles adhesivos que opaquen u obstruyan la vista ni nada similar que bloquee la visibilidad desde el interior hacia la vía pública.

ICU-3 Por eliminar un uso declarado como existente no conforme.

En los casos en que aplique según lo indicado en la tabla de prácticas incentivables por categoría de suelo, se otorgará un incremento de 0.2 sobre el parámetro de edificabilidad base que podrá ser utilizado para llegar al parámetro de edificabilidad mejorado establecido por la zonificación de cada predio, a los proyectos que para su realización deban eliminar un uso existente no conforme que opere previo a la realización del proyecto propuesto en el predio o alguno de los predios que integren el área del proyecto. En la categoría NU-II y NU-III se otorgará un incremento de un 0.1 en el índice de edificabilidad base (IE) que podrá ser utilizado para alcanzar el parámetro mejorado. Adicionalmente, la aplicación de esta práctica en NU-II y NU-III permite acceder a los parámetros mejorados de frente mínimo (FM) y superficie mínima de lote (SL)



laboratorio de diseño



ICU-4 Por generar áreas de paseo de uso público a lo largo de riberas de río.

Para todas las categorías de suelo, se otorgará el derecho de acceder al parámetro de edificabilidad mejorado al que tiene derecho un predio, a los proyectos que construyan a lo largo de las riberas de los ríos y según los planes y parámetros dispuestos para efecto por la municipalidad, infraestructura de uso público, tanto para el peatón cumpliendo con las normas de accesibilidad vigentes, como para vehículos no motorizados, infraestructuras que deberán contar con la señalización necesaria, y podrán contar a su vez con mobiliario urbano, iluminación y otros objetos o accesorios que enriquezcan la actividades asociadas a la puesta en valor de estas áreas de alto potencial natural y ambiental según pueda sugerirse por la municipalidad, como plataformas de avistamiento de aves, zonas de descanso, bebederos, miradores, etc. tomando en cuenta la vocación funcional de dichas áreas con respecto de los potenciales naturales y ambientales que puedan ser aprovechados.

El valor estimado o presupuestado para la construcción de dichas infraestructuras servirá para operar la fórmula de aplicación de prácticas incentivables para la obtención de mayor edificabilidad, para la obtención de la edificabilidad aplicable al parámetro mejorado al que puede acceder el predio en el que se realiza el proyecto.

Previo al otorgamiento del Certificado de Habitabilidad la municipalidad corroborará que el paseo se haya construido conforme a las especificaciones aprobadas por la administración municipal para la construcción del mismo. Podrán además acceder a los siguientes incentivos según la categoría de suelo en la que se encuentren:

- a) Para los proyectos Ubicados en las categorías UC y SU, podrán aumentar su ocupación en un 75% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice, a su vez podrán reducir su permeabilidad en un 60% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice, y podrán aumentar su altura en un 75% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice.
- b) Para los proyectos Ubicados en las categorías URC-I, URC-II, URC-III, URE-I y URE-II, podrán aumentar su ocupación en un 75% del rango entre el parámetro



laboratorio de diseño



base y el mejorado de dicho índice, a su vez podrán reducir su permeabilidad en un 60% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice.

También podrán aumentar su altura en un 75% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice, y reducir su distancia de retiro a la vía pública en un 100% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice.

- c) Para los proyectos ubicados en las categorías URE-III, NU-II y NU-III podrán aumentar su ocupación en un 20% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice, a su vez podrán reducir su permeabilidad en un 20% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice, y podrán aumentar su altura en un 20% del rango entre el parámetro base y el mejorado de dicho índice.
- d) La aplicación de esta práctica en NU-II y NU-III permite acceder en un 50% a los parámetros mejorados de frente mínimo (FM) y superficie mínima de lote (SL)

ICU-5 Por construir proyectos con prácticas de sostenibilidad ambiental.

A los proyectos que dispongan implementar prácticas de sostenibilidad para su operación y aprovechamiento por parte de los usuarios se les beneficiará con incentivos procediendo de la siguiente manera:

- a) **Por reducción en el consumo de energía.** En los casos en que aplique según se indique en la tabla de mejoramiento de parámetros según prácticas por categoría de suelo, se otorgará un incremento de 0.1 sobre el parámetro de edificabilidad base que podrá ser utilizado para llegar al parámetro de edificabilidad mejorado establecido por la zonificación de cada predio, a los proyectos que cumplan con prácticas de eficiencia energética que permitan la reducción del consumo de energía en el proyecto. Para otorgar el incentivo el interesado deberá presentar su propuesta de reducción de consumo energético a la Municipalidad, la cual evaluará si el proyecto dispone de mecanismos que permitan la reducción de los consumos energéticos en al menos veinte por ciento (20%), tomando como comparable una línea base de consumo según la norma internacional “ANSI ASHRAE IESNA 90.1-2007” o una norma nacional o



laboratorio de diseño



internacional equivalente o que la sustituya. Sólo con la aprobación de la Municipalidad podrá otorgarse el incentivo.

La Municipalidad podrá elaborar o referir manuales en los cuales se detallen prácticas de eficiencia energética que servirán de base al momento de la emisión de sus aprobaciones.

El interesado deberá de presentar planos, memoria de cálculo y cualquier otro documento o estudio de soporte justificando los medios por los cuales provocará dicha reducción de consumo comparando con los medios tradicionales para que la Municipalidad pueda realizar su evaluación.

- b) Por reducción en el consumo de agua potable y disposición de aguas servidas.** En los casos en que aplique según se indique en la tabla de mejoramiento de parámetros según prácticas por categoría de suelo, se otorgará un incremento de 0.1 sobre el parámetro de edificabilidad base que podrá ser utilizado para llegar al parámetro de edificabilidad mejorado establecido por la zonificación de cada predio, a los proyectos que cumplan con prácticas de eficiencia en el manejo del agua para las áreas privadas, comunes y de acceso público del proyecto. Para otorgar el incentivo el interesado deberá presentar su propuesta técnica a la Municipalidad que demuestre los mecanismos a utilizar para reducir el consumo de agua potable y/o para la reducir o reutilizar las aguas servidas y pluviales. La Municipalidad evaluará si el proyecto cumple con disponer de mecanismos necesarios que permitan reducir el consumo de agua en al menos un quince por ciento (15%), tomando como comparable una línea base de consumo según el “Código Internacional de Plomería del año 2009” (International Plumbing Code 2009) o una norma nacional o internacional equivalente o que la sustituya. Sólo con la aprobación de la Municipalidad podrá otorgarse el porcentaje correspondiente. La Municipalidad podrá elaborar o referir a manuales en los cuales se detallen prácticas de eficiencia en el uso del agua que servirán de base al momento de la emisión de sus aprobaciones.

El interesado deberá de presentar planos, memoria de cálculo y cualquier otro documento o estudio de soporte justificando los medios por los cuales



laboratorio de diseño



provocara dicha reducción de consumo y disposición, comparando con los medios tradicionales para que la Municipalidad pueda realizar su evaluación.

El interesado que acceda a la presente práctica incentivable deberá comprometerse al cumplimiento de las prácticas de sostenibilidad ambiental aprobadas por el plazo de 10 años, transfiriéndole dichas obligaciones a los propietarios y otorgándole facultad expresa a la Municipalidad para supervisar su cumplimiento por medio de los procedimientos que se definan para el efecto.

De incumplirse esta disposición, primero se solicitará que se restablezca el funcionamiento de los sistemas, instalaciones, infraestructuras y/o accesorios que permiten el cumplimiento de las prácticas de sostenibilidad, las cuales deberán de estaren funcionamiento 20 días después de notificado el incumplimiento, de no cumplirse, se procederá a implementar el régimen sancionatorio previsto en el POT y demás normativa aplicable.



laboratorio de diseño



Anexo Octavo. Tablas de factores para el cálculo de incentivos urbanísticos, Fz, Fac, Fcs y Fpd

Factor de zonificación(Fz)	
Subzona	Factor
MEV-1	0
MEV-2	0
MEV-3	0
MEV-4	0
MRP-1	0
MRP-2	0.05
MCE-1	0
MCE-2	0.1
MCSP	0.1
MCLC	0
MRS-1	0
MRS-2	0.05
PAMB	0
AECO	0



laboratorio de diseño



Factor de área de control especial (Fac)

Área Control Especial	Factor
ARU	0.05
ACA	0
ARU+ACA	0.075
NA	0



laboratorio de diseño



Factor de Categoría de Suelo (Fcs)

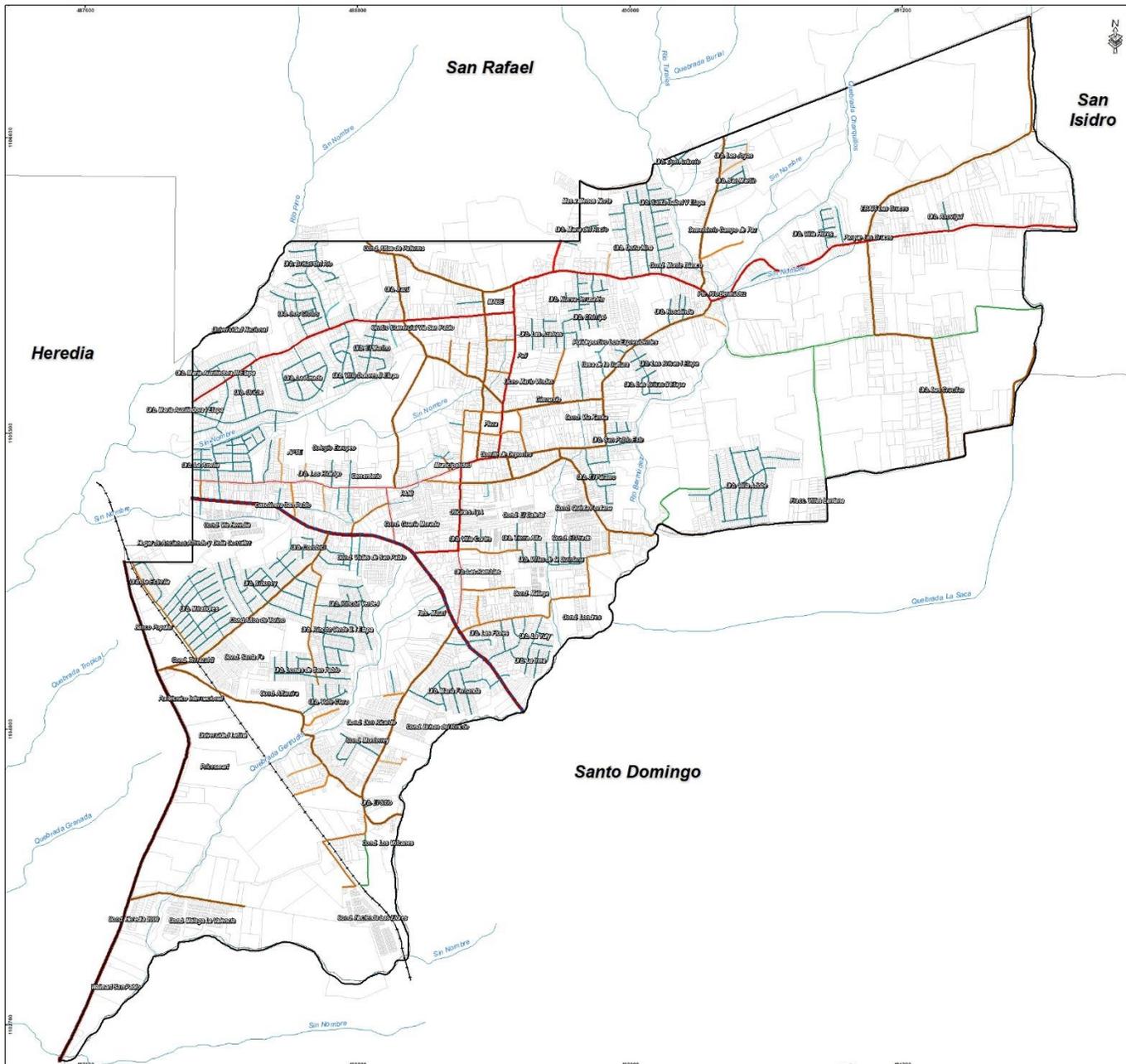
Categoría	Factor
UC	0.025
URC-1	0
URC-2	0
URC-3	0
SU	0.025
URE-1	0
URE-2	0
URE-3	0
NU-II	0
NU-III	0

Factor de promoción de desarrollo Fpd

Codigo	Descripción General	Factor
CD-1	Compra de derechos de edificabilidad	-0.05
CD-2	Compra de derechos de Altura	
IDU-1	Por ceder espacio y construir vías de uso público de al menos 15 m. de ancho con alta calidad peatonal y ambiental que mejoren la conectividad del municipio (Continuidad Vial).	0.01
IDU-2	Por ceder suelo al dominio público sobre el requerimiento normativo (parques, juegos infantiles y facilidades comunales).	0.075
IDU-3	Por construir un equipamiento de uso público según los requerimientos de cobertura municipal dentro del proyecto	0.05
IDU-4	Por construir vivienda densa y/o de interés social	0.025
IDU-5	Por unificar predios que conformen áreas de más de 1200 m ² para desarrollar proyectos.	
IDU-6	Por ceder espacio para vías de uso público al frente del lote (ensanchamiento de vías existentes) *	0.05
IDU-7	Por abrir espacios privados al uso público dentro de los proyectos	0.075
IPA-1	Construcción de Sistema de tratamiento de Aguas Residuales, Individual o Colectivo diferente a un tanque séptico convencional	
IPA-2	Por conservar un 20% o más de los individuos forestales (árboles) existentes (no aplica en las zonas de protección de ríos artículo 33 ley forestal y en ACA con 20% o más de pendiente)	
IPA-3	Por implementar medidas tecnológicas que favorezcan la infiltración de las aguas pluviales.	

AGR-1	Por implementar buenas prácticas agropecuarias (BPA)	
ICU-1	Por Mejorar el espacio ciclopeatonal sobre vías públicas	0.075
ICU-2	Por mejorar condiciones de fachada para la mejora de la interacción del proyecto con el espacio público.	0.05
ICU-3	Por eliminar un uso declarado como existente no conforme	
ICU-4	Por generar áreas de paseo de uso público a lo largo de riberas de río.	0.05
ICU-5	Por construir proyectos con prácticas de sostenibilidad ambiental	0.025
	* en algunos casos no puede otorgarse el incentivo pues es una obligación del proyecto.	

ACUERDO UNÁNIME Y DECLARADO DEFINITIVAMENTE APROBADO
N°667--23 Concejo Municipal.
San Pablo de Heredia, 12 de diciembre del 2023 –Bernardo Porras López, Alcalde Municipalidad de San Pablo de Heredia. – 1 vez.



Proceso de Formulación del Plan Regulador

-CANTÓN SAN PABLO- Jerarquía de Vías Públicas Existentes

LEYENDA

- | | |
|--------------------------|------------------|
| Nacional Primaria (N1) | Limite Distrital |
| Nacional Secundaria (N2) | Ferrocarril |
| Nacional Terciana (N3) | Red Hidrica |
| Nacional Travesía (N4) | Mapa Catastral |
| Vecinal (CV) | Limite Cantonal |
| Local Primer Orden (C1) | |
| Local Segundo Orden (C2) | |
| Local Tercer Orden (C3) | |
| Local Especial 1 (C5.1) | |
| Local Especial 2 (C5.2) | |
| Local Especial 3 (C5.3) | |
| No Clasificada (NC) | |

ESTE MAPA ES UN DOCUMENTO EN PROCESO DE ELABORACIÓN POR LO QUE PUEDEN DARSE CAMBIOS ENTRE ESTA VERSIÓN Y LA FINALMENTE APROBADA.

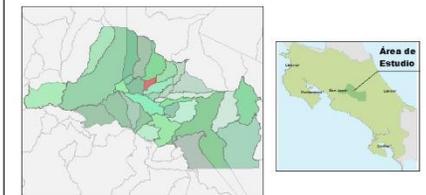
ESTE MAPA NO HA SIDO SOMETIDO A EVALUACIÓN POR PARTE DEL INUV POR LO QUE PUEDE SUFRIR CAMBIOS.

LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE DOCUMENTO NO ES DEFINITIVA.



Proyecto financiado por:
Fondo de Preinversión
Ministerio de Planificación
Nacional y Política Económica
(MIDEPLAN)

Diagrama de ubicación



Proyección CRTM05
Datum WGS 1984
Transversa de Mercator

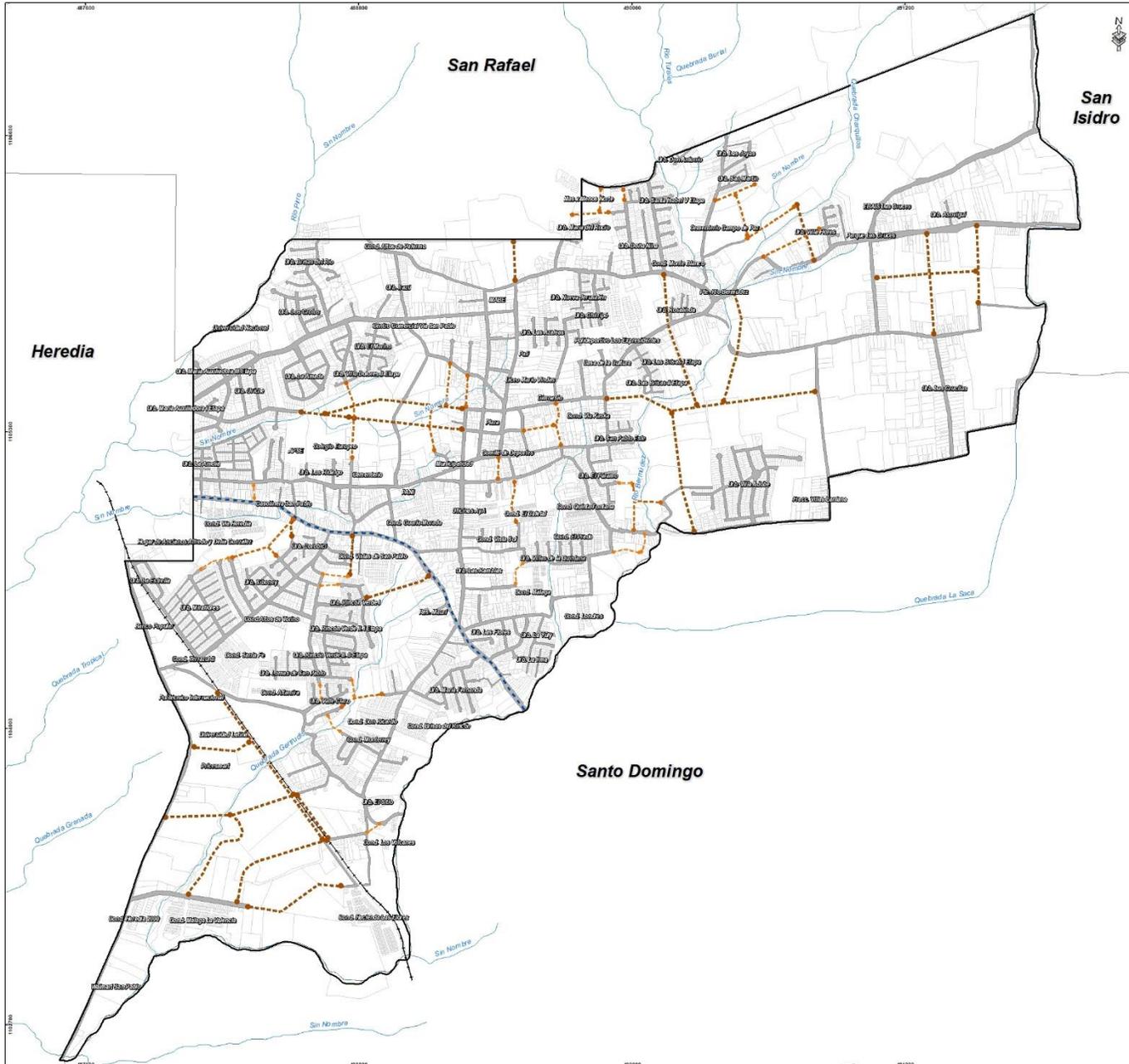


Fuente cartográfica:

Elaboración Propia.
Mapa Catastral de San Pablo (Agosto, 2023)
Dirección de Desarrollo y Control Urbano.
Sección de Planificación y Ord. Territorial

Restitución Fotogramétrica. Escala 1:1.000.
Unidad Ejecutora: PR - Catastro y Registro.

Versión Agosto, 2023.



Proceso de Formulación del Plan Regulador

-CANTÓN SAN PABLO- Jerarquía de Vías Públicas Proyectadas

LEYENDA

- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| Jerarquía Vías Públicas Proyectadas | Limite Cantonal |
| Vicinal Proyectada | Limite Distrital |
| Local Primer Orden Proyectada | Mapa Catastral |
| Local Segundo Orden Proyectada | Ferrocarril |
| Marginal Proyectada | Red Hídrica |
| Vías Públicas Existentes | |

ESTE MAPA ES UN DOCUMENTO EN PROCESO DE ELABORACIÓN POR LO QUE PUEDEN DARSE CAMBIOS ENTRE ESTA VERSIÓN Y LA FINALMENTE APROBADA.

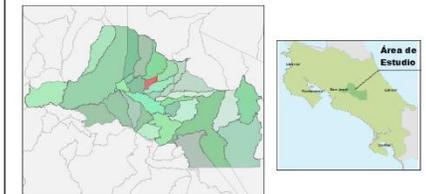
ESTE MAPA NO HA SIDO SOMETIDO A EVALUACIÓN POR PARTE DEL INJU POR LO QUE PUEDE SUFRIR CAMBIOS.

LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE DOCUMENTO NO ES DEFINITIVA.



Proyecto financiado por:
Fondo de Preinversión
Ministerio de Planificación
Nacional y Política Económica
(MIDEPLAN)

Diagrama de ubicación



Proyección CRTM05
Datum WGS 1984
Transversa de Mercator

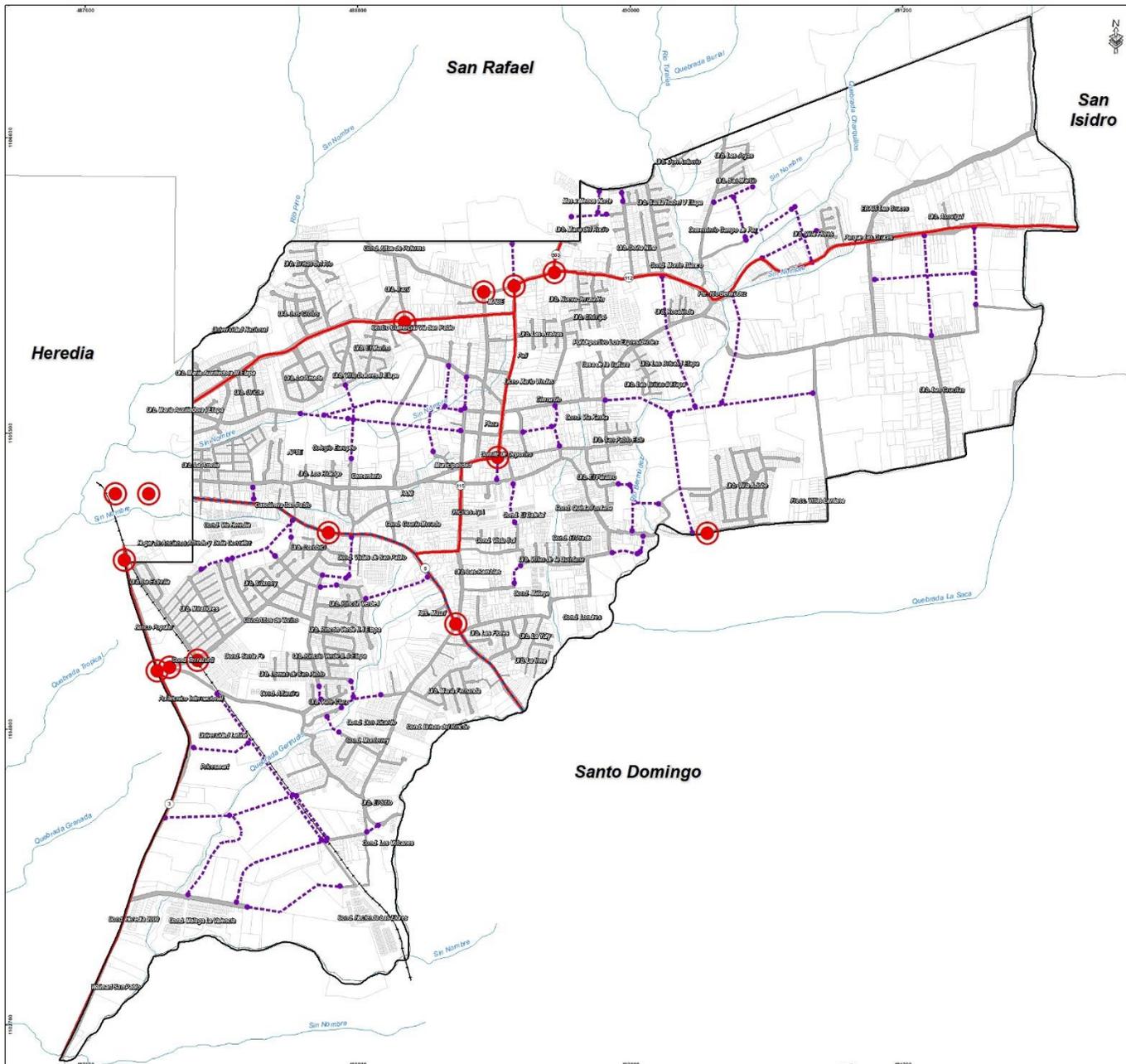


Fuente cartográfica:

Elaboración Propia.
Mapa Catastral de San Pablo (Agosto, 2023)
Dirección de Desarrollo y Control Urbano.
Sección de Planificación y Ord. Territorial

Restitución Fotogramétrica. Escala 1:1.000.
Unidad Ejecutora: PR - Catastro y Registro.

Versión Agosto, 2023.



Proceso de Formulación del Plan Regulador

-CANTÓN SAN PABLO- Intervenciones Viales Prioritarias

LEYENDA

- Intervenciones Viales Prioritarias
- Limite Cantonal
- Vías Públicas Existentes
- Limite Distrital
- Vías Públicas Proyectadas
- Rutas Nacionales
- Mapa Catastral
- Ferrocarril

ESTE MAPA ES UN DOCUMENTO EN PROCESO DE ELABORACIÓN POR LO QUE PUEDEN DARSE CAMBIOS ENTRE ESTA VERSIÓN Y LA FINALMENTE APROBADA.

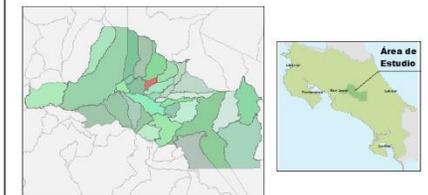
ESTE MAPA NO HA SIDO SOMETIDO A EVALUACIÓN POR PARTE DEL INJU POR LO QUE PUEDE SUFRIR CAMBIOS.

LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE DOCUMENTO NO ES DEFINITIVA.



Proyecto financiado por:
Fondo de Preinversión
Ministerio de Planificación
Nacional y Política Económica
(MIDEPLAN)

Diagrama de ubicación



Fuente cartográfica:

Proyección CRTM05
Datum WGS 1984
Transversa de Mercator

Elaboración Propia.
Mapa Catastral de San Pablo (Agosto, 2023)
Dirección de Desarrollo y Control Urbano.
Sección de Planificación y Ord. Territorial

0 0,125 0,25 0,5 km



Restitución Fotogramétrica. Escala 1:1.000.
Unidad Ejecutora: PR - Catastro y Registro.

Versión Agosto, 2023.