MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT

Ampliación y modificación del Plan Regulador
del cantón de Curridabat

Ciudad Dulce
CURRIDABAT

MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT

Ampliación y modificación del Plan Regulador del cantón de Curridabat

TABLA DE CONTENIDOS

Acuerdo de aprobación de la Modificación Extensión del Plan Regulador 7

CAPITULO 1: Objetivos y alcances 9

CAPITULO 2: Características de las zonas de transecto 21

CAPITULO 3: Estándares Urbanísticos 45

CAPITULO 4: Parámetros de uso de suelo para el cantón de Curridabat 51

CAPITULO 5: Requisitos para edificios residenciales, comerciales, de uso mixto o industriales 59

CAPITULO 6: Requisitos para edificios que superan la altura base típica 61

CAPITULO 7: Desarrollo Sostenible en el cantón de Curridabat 67

CAPITULO 8: Vialidad 91

CAPITULO 9: Fraccionamiento del cantón de Curridabat 99

CAPITULO 10: Planes Maestros Municipales 105

Anexos 109

MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT

El Concejo Municipal del Cantón de Curridabat acuerda, una vez cumplidos los requisitos según la Ley de Planificación Urbana, efectuada la Audiencia Pública y aprobado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, acuerda la adopción formal del Plan Regulador de Curridabat, en la Sesión Ordinaria N°____ de 2017.

Estas regulaciones, conocidas en el presente documento como Modificación y Ampliación del Plan Regulador de Curridabat, integra una serie de reglamentos, propuestas de diseño urbano y planes de desarrollo municiapales que deben ser respetados por el mismo.

Se aplica suplementariamente a esta reforma, la Ley de Planificación Urbana, La Ley de Construcciones y su Reglamento, El reglamento para el Control de Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y cualquier normativa afín.

Para que rija estas reformas a partir de su primera publicación en el Diario Oficial
La Gaceta.

CAPITULO 1: OBJETIVOS Y ALCANCES

Artículo 01. Objetivos de Reglamento.
Este Reglamento establece las regulaciones que deben acatar todos los propietarios de terrenos que se encuentren localizados en el Cantón de Curridabat.

Artículo 02. El fin primordial de la presente Ampliación y Modificación al Plan Regulador es el de sentar las bases para la construcción de una ciudad accesible y equitativa, que brinde oportunidades de desarrollo para sus habitantes, en un entorno urbano que poten- cie las características naturales y culturales del sitio. Por lo tanto en Curridabat no se aplica el parámetro de densidad.

Artículo 03. Mediante el debido proceso, la sociedad civil podrá realizar observaciones y solicitar modificaciones al Plan Regulador.

Artículo 04. La corporación Municipal podrá emitir reglamentos de apoyo al Plan Regulador en temas de urbanismo, paisajismo, vialidad y otros.

Artículo 05. Alcances del Reglamento. El siguiente reglamento promueve la implementación de políticas de ordenamiento territorial en:

MARCO CONCEPTUAL

La Región

a) La región debe conservar su ecosistema natural e integrarlo al tejido urbano así como mejorar la calidad de vida de los habitantes mediante la planificación y diseño integral del entorno construído.

b) Se fomentará el desarrollo de proyectos de vivienda para diferentes segmentos de la población distribuídos a lo largo y ancho del cantón.

c) Se fomenta la instalación de empresas que brinden fuentes de trabajo y que aporten de manera positiva al crecimiento económico del cantón.

d) Los corredores viales, deben ser planificados y diseñados en coordinación con el uso del suelo adyacente y respetando el espíritu de la normativa.

e) Con el fin de brindar seguridad peatonal, se incorporarán sistemas de diseño vial para reducir la velocidad de los vehículos y modificar la cultura vial hacia una priorización del peatón.

f) Los corredores naturales, como cauces de ríos y demás ejes verdes, deberán estar integrados al tejido urbano. En los casos en que el contexto y la normativa lo permita, albergarán infraestructura de uso público con fines recreacionales y de conectividad peatonal.

g) La Región fomentará la implementacion de infraestructura de transporte colectivo.

h) La Región fomentará la implementacion de infraestructura de transporte alternativo no motorizado.

La Comunidad, Vecindario y Barrio

a) Con el fin de fomentar una cuidad caminable, los vecindarios, barrios y áreas urbanizadas deberán ser compactos, orientados al peatón, promoviendo los desplazamientos cortos y conteniendo una mezcla balanceada de usos. La ciudad será regulada por criterios de forma y no aplicará el criterio de densidad poblacional.

b) Una red interconectada de vías públicas debe ser designada, diseñada y gestionada con el fin de reducir la carga vehicular sobre las vías principales. Se favorece la creación de nuevas conexiones viales en puntos específicos a lo largo y ancho del cantón.

c) Un rango variado de tipos y tamaños de vivien-

da debe ser desarrollado dentro de los vecindarios, con el fin de ofrecer opciones habitacionales a los distintos segmentos poblacionales que residen en Curridabat.

d) Las actividades residenciales y comerciales se mezclaran de manera planificada e integrada con terminales de transporte público y zonas recreativas.

e) Los usos cívicos, institucionales y recreacionales estarán en estrecha integración con el tejido urbano y servirán como puntos de referencia y convivencia en el territorio.

f) Los centros de enseñanza se ubicarán en sitios estratégicos, integrados al tejido urbano y de fácil acceso.

g) Se fomentará la creación de espacios públicos abiertos a lo largo y ancho del cantón y se procurará una ubicación prefencial de los mismos, con cercanía a nodos de transporte y otras amenidades. una eficiencia en los servicios municipales basados en la demanda y no la oferta.

Comportamiento poblacional

a) Las regulaciones urbanísticas en Curridabat, han tenido una implicación directa en el comportamiento demográfico, es decir regulaciones en cuanto a: tamaño de lotes, densidad, cobertura, retiros frontales y laterales, un límite en la altura de los pisos, fueron una consecuencia en la disminución de la población, asociado indudablemente al alto coste de la tierra.

b) Según datos oficiales del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), en el gráfico N.1, se puede observar la estimación y proyección de la población en Curridabat, pero como se puede verificar en el gráfico N.2 , no se cumplió la proyección poblcional.

c) Otro de los aspectos importantes de estudio, fue georeferenciar los mapas, a partir de 1945 hasta el año 2017, con el fin de analalizar el proceso y evolución de la tendencia urbanística en Curridabat, y se muestra en la Figura 3.

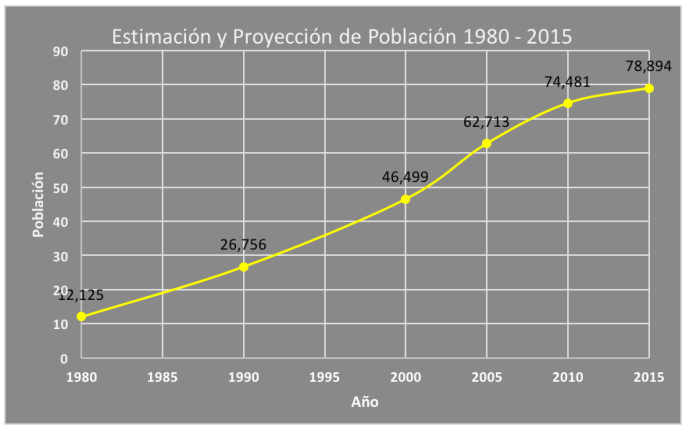


Figura 1 Estimación y proyección de población de 1980-2015

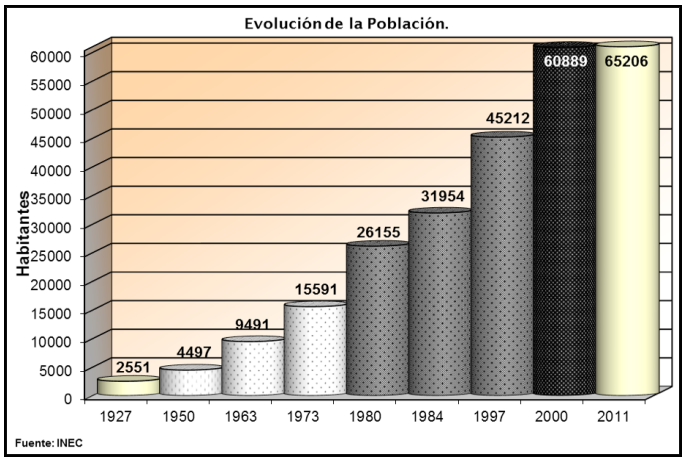


Figura 2 Evolución de la población 1927-2011

d) El Plan Regulador, con los nuevos estándares urbanísticos, será un motor del desarrollo y la inversión, buscando un balance del comportamiento demográfico, provocando contener y aumentar la población en Curridabat.

e) Por lo anterior, no se establecen restricciones en cuanto a la densidad poblacional, pero sí se regula su comportamiento a través de restringir la altura y tamaño de las edificaciones.

El Edificio

a) Las edificaciones deben contribuir a la imagen y forma urbana del cantón y a la vitalidad de las vías y espacios públicos.

b) El desarrollo inmobiliario dará prioridad al peatón e intetragrará las edificaciones al espacio público por medio de principios de diseño como la permeabilidad y la transparencia.

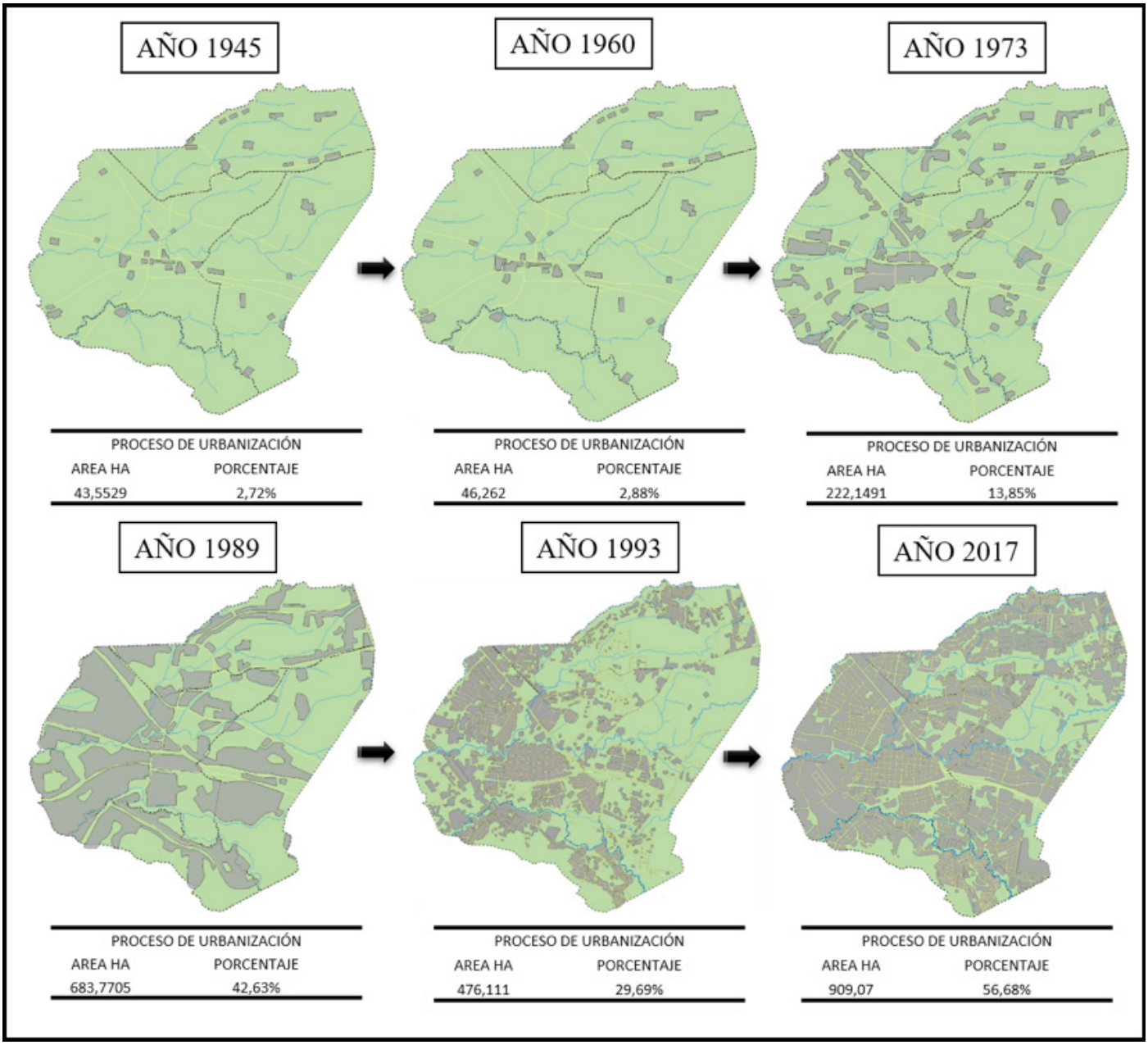


Figura 3 Proceso y evolución de la tendencia urbanística en Curridabat

c) El diseño de los edificios debe promover la creación de ambientes seguros, accesibles y en constante actividad a lo largo del día.

d) La arquitectura, el urbanismo y el paisajismo respetarán y promoverán el ecosistema natural y cultural de su entorno.

e) Las edificaciones deben integrarse al clima local y potenciar el consumo energético mediante estrategias pasivas de diseño.

f) Las edificaciones de carácter cívico y los espacios de convivencia pública deben ser considerados como sitios de referencia en cuanto a la promoción de la identidad local.

g) Se promueve la preservación y rehabilitación de edificaciones con valor histórico o patrimonial.

h) Por medio de una normativa basada en la forma, se planificará la construcción de un ecosistema urbano que promueva una ciudad completa, compacta y caminable.

Identidad arquitectónica

a) Curridabat aún conserva estructuras arquitectónicas de primera mitad del siglo XX. Edificaciones que evidencian un carácter distintivo por poseer patrones como simetría, aperturas, proporciones verticales, porches o balcones frontales y cubiertas inclinadas, entre otros. Es relevante para Curridabat una visión de ciudad que se enriquezca de su patrimonio y tradición.

b) La Figura 1 muestra fachadas de edificaciones que reftejan la arquitectura tradicional existente en Curridabat.

c) La Figura 2 muestra un patrón de tipología urbana para edificaciones nuevas con un carácter basado en elementos de las edificaciones de valor histórico.

d) La Figura 3 ejemplifica la relación de formas y patrones entre edificaciones nuevas y edificaciones tradicionales.

El transecto

a) El transecto es una herramienta de planificación urbana que designa las zonas de una ciudad con base en sus características físicas y su relación con el entorno.

b)La normativa presentada en este reglamento se organiza con base en dicho concepto y se apoya en tablas y diagramas propios de la metodología para la aplicación de la normativa definida en este documento.

<u>Artículo 06.</u> Definición de Términos.

Para efectos de interpretación y aplicación de los Estándares Urbanísticos en el Plan Regulador, se definen los siguientes términos:

1. Acera: Sección del derecho de vía público destinado para la circulación de peatones.

2. Alineamiento: Línea fijada por la Municipalidad, o por el Ministerio de Obras Publicas y Transportes en vías nacionales, como límite o

Figura 4 Arquitectura tradicional en Curridabat

Figura 5 Nuevas tipologías con caracter basado en edificaciones con valor histórico.

Figura 6 Edificaciones nuevas y edificaciones tradicionales.

proximidad máxima de la construcción respecto a la vía pública. En el caso de colindancias con ríos y quebradas, dicha línea es fijada por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

3. Altura de edificaciones: Se refiere a la altura máxima que una edificación puede tener. La altura es definida por la cantidad máxima de niveles del edificio desde el nivel de calle.

4. Ampliación: Aumento del área y de las dimensiones de un inmueble existente.

5. Apartamentos: Conjunto de varias habitaciones que, con un fin determinado, ocupa el total o una parte de un piso o edificio, o bien parte de varios pisos.

6. Área cubierta (cobertura): Área imperme-

abilizada del proyecto.

7. Área libre: Todo espacio descubierto, no techado, ni pavimentado, independientemente de su uso.

8. Área de lote: Dimensión total (en metros cuadrados) de una propiedad catastrada. En cada transecto se especifica el área máxima de lote permitida. En caso de propiedades o fincas con dimensiones superiores a el área máxima de lote especificada para cada transecto, es permitido su desarrollo siempre y cuando se plantee un plan maestro que segregue la propiedad en lotes con áreas equivalentes o inferiores al área máxima indicada. Esto puede implicar, pero no se limita a, el desarrollo de nuevas vialidades y espacios de acceso público.

9. Áreas protección: Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección por las autoridades y entidades competentes. La áreas de protección permiten solo ciertos tipos de usos y de construcción (ver Capítulo 2: Caracterización de las zonas de transecto y usos de suelo) con el fin de conservar la integridad de los recursos naturales y de evitar riesgos en el desarrollo cantonal.

10. Azotea: Parte superior plana y descubierta de un edificio, dispuesta para poder andar sobre ella. Se puede techar hasta un 50%. Se permite utilizarla para áreas comunes e instalación de equipos mecánicos. No se contabilizará como piso.

11. Balcones: Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por pretiles, barandas o barandillas, que prolongan la estructura de un piso fuera de la fachada, a través de una abertura del muro o pared exterior.

12. Calle: Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones. Es el espacio público entre límites de propiedad.

13. Calle pública: vía de dominio público y de uso común que, por disposición administrativa, se destinará al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos vigentes respectivos.

14. Calzada: es el espacio dispuesto para el tránsito de vehículos, comprendido entre aceras, cordones, cunetas o zanjas de drenaje.

15. Categorías de uso: Definen las correspondientes intensidades de intervención urbana en virtud de las siguientes determinaciones:

a) No Permitido: Uso no permitido o ve dado, que busca ser impedido. Se definen en la Tabla Tabla de usos de suelo para el Cantón de Curridabat.

b) Permitido: Uso admitido tolerado, o aceptado, en algunos casos, según proyecto. Se definen en la Tabla 1: Tabla de usos de suelo para el Cantón de Currida bat.

16. Cerramiento perimetral: Cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitar las parcelas de terreno. Los cercados pueden ser en acero, concreto, elementos vivos o una combinación de ambos.

17. Certificado de Licencia de construcción: Es el documento técnico legal o permiso oficial que se emite para la realización de las obras constructivas correspondientes, en el que se señalan la información, los requisitos y condicionales que deben cumplirse obligatoriamente en la realización de la obra constructiva en cuestión.

18. Configuración de edificaciones: Se refiere a la configuración de un edificio dentro de un lote. Aquí se consignan retiros y demás elementos que regulan la ubicación y emplazamiento del edificio en el lote.

19. Construcción: es toda estructura que se fije o se incorpore a un terreno; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia.

20. Cuadra: Espacio urbano o frente de calle comprendido entre dos esquinas.

21. Cuadrícula urbana: Estructura urbana tradicional conformada por calles que se cruzan en

ángulos, definiendo esquinas o polígonos cerrados o manzanas.

22. Demolición: Eliminación física parcial o total de un inmueble.

23. Derecho de vía: es el ancho total de la carretera, calle, sendero o servidumbre. Su distancia se mide entre líneas de propiedad e incluye calzada, franjas verdes y aceras.

24. Espacio habitable: Superficie de lote que alberga una actividad primaria dentro del programa de usos de la edificación y que conlleva la permanencia humana. No considera zonas verdes, áreas de paso, garajes y parqueos.

25. Espacio público: Son las áreas comunes existentes entre propiedades privadas, constituidos por el derecho de vía, plazas, plazoletas, parques urbanos y otros, así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones públicas y de servicios públicos.

26. Espacio semipúblico: Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad pero que se relaciona de manera visual directa con el espacio público. Quien ostente su titularidad o usufructo puede reservar el derecho de acceso.

27. Estacionamientos: Aquellos sitios, públicos o privados, destinados a albergar vehículos, incluyendo terminales de autobuses y garajes para taxis.

28. Fachada: objeto de especial cuidado en diseño arquitetonico y urbano. La misma debe de poseer elementos como aperturas y accesos al inmueble, paisajismo y mobililario urbano, entre otros. La fachada determina la relación del inmueble con el espacio público: la calle, el parque, la plaza o el río, entre otros. Toda fachada debe someterse a análisis municipal por parte de la Dirección de Desarrollo y Control Urbano y la Alcaldía para su aprobación.

29. Fraccionamiento urbano: Se refiere a las acciones constructivas para obtener dos o más propiedades o lotes a partir de una finca original.

30. Franja habitable: Sección de la propiedad orientada al límite frontal que debe de contar con espacios habitables en al menos un 50%, o la mitad, de la fachada. Lo anterior con el fin de constituir fachadas frontales adyacentes al espacio público. En la franja habitable no es permitido crear zonas de estacionamiento vehicular permanente como parqueos o garages.

31. Frente de lote: Es la longitud, en la línea frontal de la propiedad, que se encuentre ubicada adyacente a una calle publica.

32. Frente de calle: Espacio urbano integrado por la línea de fachada o construcción de los predios.

33. Galería: pórtico o espacio conformado por columnas y paredes que se ubica paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, ofreciendo, a la vez, protección de las condiciones climatológicas y promoviendo la integración delespacio público con el espacio privado.

34. Jardín frontal: Espacio semipúblico descubierto situado entre la línea de propiedad y la primera línea de fachada o portal privado, que forma parte de la superficie descubierta de la parcela, dedicado a la ubicación de áreas verdes y mobiliario urbano.

35. Límite o línea de propiedad: Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela.

36. Línea de construcción o línea de edificación: Es la alineación constructiva en parcelas urbanas ubicados en el perímetro interior de la manzana, y que incluye la denominación de "línea de fachada" o línea frontal de edificaciones.

37. Lote o Predio: Es el terreno, separado de las propiedades vecinas, con acceso a uno o más senderos o vías. Puede ser de uso privado, públi-

co o comunal.

39. Lote esquinero: Todo lote que se encuentre sobre la esquina o intersección de dos calles, vías o espacios públicos en una manzana. Los lotes esquineros cuentan con dos frentes abiertos a vía pública, alameda, zona peatonal, espacio publico u otro espacio abierto. Al tener dos frentes, las edificaciones sobre lotes esquineros deben respetar los retiros mínimos establecidos por cada transecto en cada una de los frentes de lote abiertos hacia espacio publico o vía. Con respecto a la designación de la colindancia posterior y lateral, queda a criterio del propietario o desarrollador designarlas según su conveniencia siempre y cuando se respeten las normativas para dichas colindancias establecidas en este Plan Regulador.

40. Manzana urbana: Célula o elemento esencial de la estructura o cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados, y definidos por calles y vías que se intersecan o cruzan formando ángulos o esquinas. Las manzanas a su vez están constituidas por elementos o espacios menores, que son las parcelas, lotes, terrenos, fincas urbanas o propiedades en las que se construyen las edificaciones.

41. Medio ambiente: ecosistema natural, cultural y antrópico en que se desenvuelve la ciudadanía.

42. Mobiliario urbano: Es el conjunto de elementos utilitarios, ornamentales o conmemorativos situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancas, basureros, fuentes, estatuas, jardineras y señalizaciones, entre otros.

43. Monumento: Todo centro histórico urbano, construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación patrimonial, arquitectónica, cultural, histórica o social para la ciudad o el país.

44. Nueva edificación: Construcción de nueva obra, estructura o cualquier elemento inexistente anteriormente.

45. Parcela: Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. En el catastro, cada uno de los terrenos de un propietario, llamado entonces lote o finca urbana. Por regla general, son los espacios o unidades que integran las manzanas.

46. Parque: Terreno destinado a prados, jardines y arbolado para el recreo y el ornato. Las actividades propuestas para los parques serán acorde a las expectativas y necesidades de los usuarios, y consideraran las distintas poblaciones y sus mascotas. Las fachadas de los inmuebles, incluyendo viviendas, comercios, instituciones, y otros, pueden orientarse y generar aperturas hacia los parques ubicados en el cantón.

47. Parqueo público: Espacio descubierto o cubierto ubicado, ya sea en parcelas libres, a todo lo largo de una cuadra o calle o en una sección de ésta, que es usado para el estacionamiento público de vehículos.

48. Pasaje: Pasillo publico peatonal que da acceso a comercios y locales, pudiendo cruzar totalmente o no la manzana, y /o los patios interiores de las edificaciones, según sea el caso.

49. Patentes soportadas: Todos aquellos usos de suelo que cuenten con patente al día al momento de la emisión de la nueva modificacion del Plan Regulador que, sin embargo, no sean permitidos dentro de las nuevas regulaciones de usos de los transectos. Dada su pre-existencia o su anterioridad a estas nuevas regulaciones, se les permitirá continuar operaciones como patentes soportadas.

50. Patrimonio Cultural: Conjunto de bienes y expresiones culturales recibido de nuestros ancestros. Es aquel conocimiento acumulado en forma de leyendas, tecnología, conocimientos, creencias, arte, arquitectura, sistemas de producción y organización social.

51. Patrimonio arquitectónico: edificaciones, conjuntos y centros históricos así declarados conforme la Ley correspondiente.

52. Permiso de construcción: Licencia otor-

gada por la Municipalidad para construir en un sitio, mientras la construcción se ajuste a lo establecido en el Plan Regulador y la legislación y reglamentación vigente. A partir de la emisión de un permiso de construcción, el desarrollador o propietario tiene hasta un año para el inicio de obras, y hasta 3 años para la renovación del mismo, en el caso de proyectos de alta duración de etapa constructiva.

53. Plan Maestro: Propuesta de configuracion de edificaciones, infraestructura, equipamientos y actividades formulada por el propietario, desarrollador o municipio de una propiedad o conjunto de propiedades. Si una propiedad cuenta con un área mayor al área máxima de manzana permitida por transecto –área máxima para una sola propiedad permitida por este reglamento– la misma puede ser configurada en sus propuestas de vialidad para configurar predios menores a dicha dimensión. Para dicho fin, se puede trabajar por etapas o fases de desarrollo. Todo plan maestro, junto con sus estapas de desarrollo, debe ser sometido a análisis y aprobación por parte de la Dirección de Desarrollo y Control Urbano y la Alcaldia de la Municipalidad. Para Curridabat, la Municipalidad ha trabajado en el diseño de propuestas de planes maestros para algunas de las fincas del cantón (Ver Capítulo 10).

54. Porcentaje de cobertura: Se refiere al porcentaje, en relación al área de superficie total de un lote, que es ocupado por una construcción. que es ocupado por una construcción.

55. Portal: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones.

56. Predios institucionales: Se refiere a las áreas que son propiedad de la Municipalidad u otra institución pública. Las mismas pueden ser albergar usos públicos –como parques, áreas recreativas, edificios comunitarios o equipamientos– o bien, pueden ser empleados para el desarrollo de proyectos público-públicos o público privados.

57. Preservación: consiste en la conservación de los bienes culturales en las mismas condiciones en que se les ha encontrado, protegiéndolos de la humedad, de los agentes químicos, la acción humana y de todo tipo de plagas y de microrganismos, con el propósito de evitar, o al menos retardar, su deterioro.

58. Prevención: Conjunto de acciones protectoras que se aplican sobre un bien patrimonial.

59. Protección: Acción o conjunto de acciones tendientes a evitar que agentes naturales y/o sociales dañen o deterioren el patrimonio histórico arquitectónico.

60. Puesta en valor: Habilitación de un inmueble para un uso distinto al original, sin desvirtuar su tejido histórico o función.

61. Reconstrucción: Devolución de un tejido histórico o edificio, o una parte de él, a su condición original o anterior, utilizando para ello tanto materiales nuevos como antiguos. Debe distinguirse de la reconstrucción conjetural, pues en este ultimo caso la condición anterior del bien no es conocida de manera cabal.

62. Reglamentos: La presente modificación y ampliación del Plan Regulador contempla una serie de reglamentos complementarios para el ordenamiento y desarrollo del cantón. Por ello, se incluyen los siguientes reglamentos: Reglamento de Gestión de riesgo y manejo ambiental, Renovación y diseño urbano, Paisaje, ecosistemas y conectividad biológica, Zona industrial, Zona de protección forestal, Estacionamientos, Publicidad exterior, Derechos de vía, pacificación vial y calles completas, Construcciones y sostenibilidad edilicia, Territorio sensible al agua, Incentivos y derechos de construcción, Infraestructura y equipamiento.

63. Rehabilitación: Intervención dirigida a recuperar y/o mejorar la capacidad de uso de un conjunto urbano, de un inmueble o de la infraestructura urbana, a través de diversas acciones constructivas y ajustes en el régimen de uso.

64. Remodelación: Toda construcción o arreglo

interior o exterior de una edificación que esté dirigida al diseño de nuevos espacios a partir del inmueble existente, altere su composición o aspecto original y le introduzca cambios estructurales.

65. Reparación: Renovación y/o reconstrucción de cualquier parte de una obra, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las anteriores.

66. Restauración: Proceso de recuperación total o parcial de un bien patrimonial, tendente a recuperar o preservar sus características originales, espaciales y formales.

67. Saliente sobre la vía: Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, voladizos, aleros y otros de carácter estético y funcional, cuyas dimensiones y alturas sobre la vía publica, incluida la acera, son regulados.

68. Separador de la vía / separador central / medianera: Parte de la vía que separa calzadas, sendas o carriles de vehículos y peatones. En el caso del separador central, los carriles son de circulación opuesta, salvo excepción.

69. Superficie descubierta: Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un mínimo o un máximo del terreno o parcela en que se ubique, dependiendo esto de las condicionales específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patios interiores, jardines y pasillos laterales, según corresponda.

70. Tejido histórico: Componentes materiales originales de una edificación, monumento, centro histórico o sitios patrimoniales.

71. Tejido histórico: Componentes materiales originales de una edificación, monumento, centro histórico o sitios patrimoniales.

72. Terrazas: Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros bajos o balaustradas, que forman parte de una edificación.

73. Tipo de frente: Característica primordial para definir la relación que las edificaciones tienen con el espacio público.

74. Tipología arquitectónica: Es el resultado de la clasificación de las edificaciones en "tipos" a partir de la detección de patrones específicos que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

75. Tipología urbana: Estudios de tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características físicas, ambientales, históricas y socioeconómicas, entre otros.

76. Transecto: Herramienta de planificación urbana que designa las zonas de una ciudad con base en sus características físicas y su relación con el entorno. Designa, además los usos de suelo permitidos para una zona específica, en conjunto con regulaciones de disposición de los edificios, sus alturas y tratamiento de fachadas, entre otras. En caso de que un desarrollador o propietario solicite para una propiedad un cambio de transecto, en función de intenciones de diseño especificas, el mismo podrá ser otorgado posterior a análisis de la propuesta y contexto urbano mediante resolución de la Alcaldía y la Dirección de Control y Desarrollo Urbano. Dicho cambio solo podrá darse siguiendo el orden o jerarquía establecida para los mismos, donde se puede solicitar el cambio de una propiedad de un transecto hacia el transecto inmediato que se encuentre por encima del mismo. Por ejemplo, una propiedad ubicada en el transecto de Central Periférico solo puede solicitar ser cambiada hacia el transecto de Núcleo Periférico.

77. Ubicación de estacionamiento: al normar la ubicación del estacionamiento, se define en que parte de la parcela o edificio se podrán ubicar. La normativa tiene como fin salvaguardar una franja habitable en los frentes de propiedad donde no se permite la ubicación de automóviles.

78. Uso del suelo: Destino o fin dado a determinado terreno, según la zonificación dispuesta por el Plan Regulador. Es también, la calificación funcional urbanística y empleo inmobiliario del

terreno urbanizado o urbanizable. El documento de uso de suelo emitido por la Dirección de Desarrollo y Control Urbano es la aprobación oficial para utilizar la propiedad con un fin específico.

79. Uso mixto: Una edificación, o conjunto de edificaciones, contenida en una propiedad es de uso mixto cuando alberga diferentes tipos de usos en su espacio construido. Esto, por ejemplo, incluye a todas las edificaciones o conjunto de edificaciones que contienen dos o más de los siguientes usos: vivienda, comercio, industria, servicios, recreación, alojamiento, educación, transporte, deporte, entre otros. Asimismo, se considera de uso mixto toda edificación o conjunto de edificaciones en una sola propiedad que contengan cualquiera de los usos mencionados anteriormente en formatos distintos. Por ejemplo, se considera de uso mixto aquella edificación que contenga en su espacio diferentes tipos de comercio, como una tienda por departamentos, una cafeteria pequena, un super mercado y un numero de tiendas y bazares de áreas distintas.

80. Usos deportivos: aquellos usos de suelo destinados al ejercicio de algún deporte, competitivo o recreativo, de manera individual o colectiva, en interiores o exteriores. Las areas deportivas deben encontrarse en áreas de alta accesibilidad para peatones, ciclistas y usuarios del transporte público, con el fin de estimular la movilidad activa y sostenible.

81. Usos propuestos: los usos propuestos por algun propietario o desarrollador que no se encuentren regulados en la tabla de usos, serán sometidos a análisis por las direcciones de Patentes, Desarrollo y Control Urbano, Legal y la Alcaldia de la Municipalidad para su aprobación. Dicho análisis se realizará caso por caso.

82. Valor arquitectónico-urbanístico: Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva.

83. Valor artístico: Se refiere a elementos plásticos, decorativos o de mobiliario reconocidos en ciertos objetos, inmuebles o espacios urbanos.

84. Valor histórico: Se asocia a la presencia de valores, personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia de la ciudad o del país.

85. Vano: Hueco o abertura en paredes constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.

86. Vía pública: La componen tanto el sistema de calles y avenidas como las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en generalral, al exterior de los límites de propiedad la propiedad privada individual.

87. Vivienda: Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto independiente construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas. Debe contar con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

88. Vivienda multifamiliar: Conjunto de unidades habitacionales con equipamiento completo que se ubica en uno o varios niveles de un edificio y que comparten accesos, circulaciones, pasillos, escaleras, elevadores y demás sistemas.

89. Vivienda unifamiliar: Unidad habitacional de 1 o varios niveles diseñada para ser ocupada por un único núcleo familiar y que cuenta con acceso directo e independiente desde la vía pública.

90. Zona Cívica: es aquella zona con potencial o capacidad de atracción según su ubicación en el territorio cantonal, al plantear nuevas centralidades de importancia social, cultural, ambiental y económica. Asimismo, una zona cívica puede ser toda aquella área que albergue, actualmente, usos de importancia simbólica, social, cultural y económica para el cantón. Las zonas designadas como cívicas, además, pueden albergar usos mixtos y comerciales. Las zonas cívicas adquie-

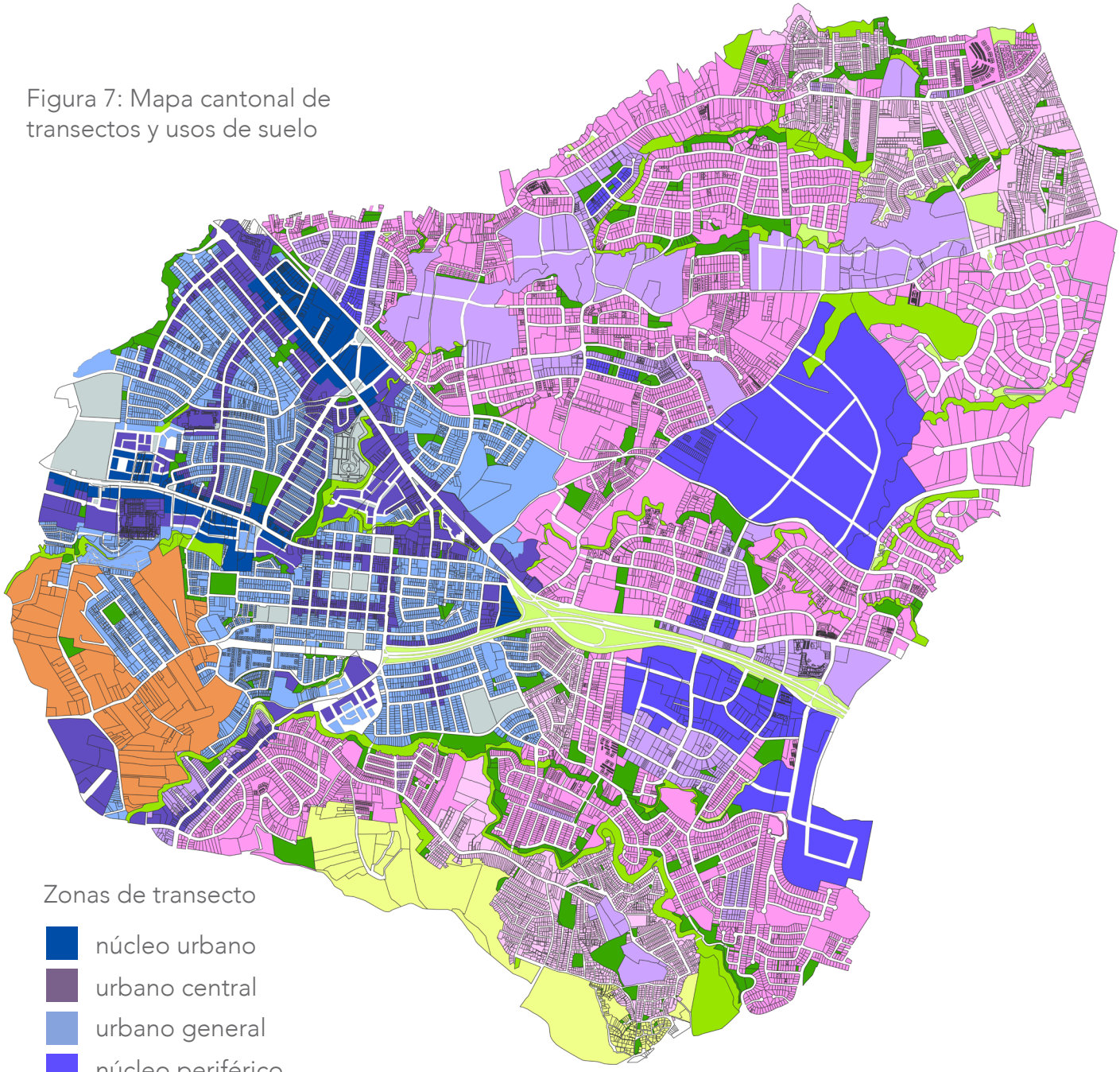
ren, inherentemente, las configuraciones y regulaciones del transecto que las rodee en su mayor porcentaje perimetral. Por ejemplo, una zona cívica cuyo perimetro esté mayoritariamente rodeado por el transecto Urbano General adquiere las propiedades de configuración y regulaicones del transecto Urbano General.

91. Zona verde: es el uso de suelo que se le da a toda aquella propiedad empleada para el desarrollo de actividades de ocio, recreación, contemplación o preservación de recursos naturales, por medio del desarrollo de recursos y lineamientos paisajísticos con los cuales se destine el mayor o principal área de la propiedad para la ocupación de especies vegetales o materiales orgánicos.

92. Zona del Transecto: es aquella área o porción de tierra en la cual se deben aplicar los parámetros establecidos en el presente reglamento.

CAPITULO 2: CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS DE TRANSECTO Y USOS DE SUELO

Figura 7: Mapa cantonal de transectos y usos de suelo



Zonas de transecto

- núcleo urbano
- urbano central
- urbano general
- núcleo periférico
- central periférico
- general periférico
- local barrial
- industrial
- zona de protección forestal
- cívico

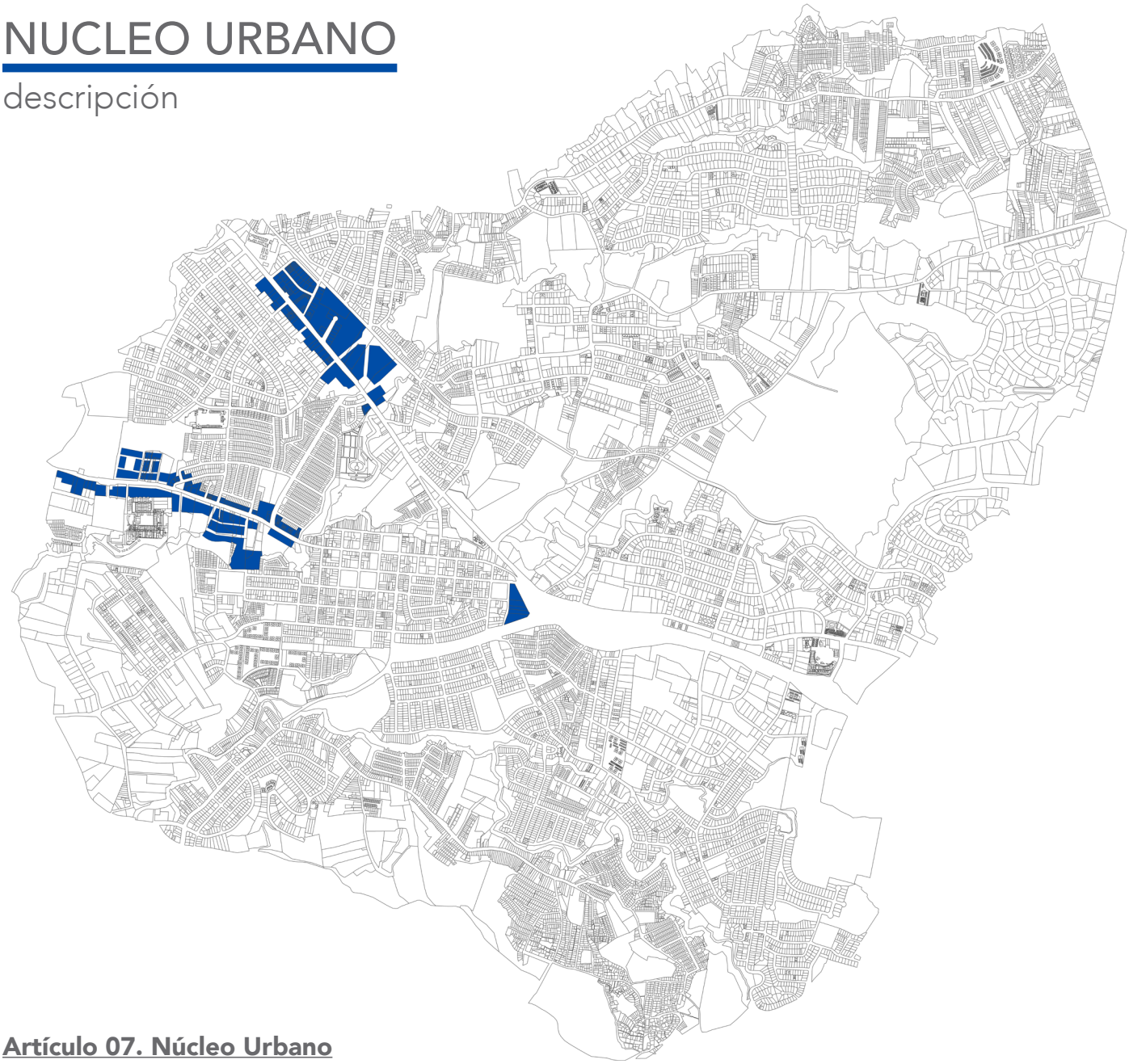
Otros usos de suelo

- predios institucionales
- zonas de verdes
- área de protección

	NÚCLERO URBANO	URBANO CENTRAL	URBANO GENERAL	NÚCLEO PERIFÉRICO	CENTRAL PERIFÉRICO	GENERAL PERIFÉRICO	LOCAL BARRIAL	INDUSTRIAL
A. CRITERIO DE USO								
USOS GENERALES								
Residencia	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Alojamiento	Permitido	Permitido	Según tabla	Permitido	Permitido	Según tabla	Según tabla	Según tabla
Oficinas	Permitido	Permitido	Según tabla	Permitido	Permitido	Según tabla	Según tabla	Según tabla
Comercial	Permitido	Permitido	Según tabla	Permitido	Permitido	Según tabla	Según tabla	Según tabla
Educativo	Permitido	Permitido	Según tabla	Permitido	Permitido	Según tabla	Según tabla	Según tabla
Salud	Permitido	Permitido	Según tabla	Permitido	Permitido	Según tabla	Según tabla	Según tabla
ESPACIO PUBLICO								
Plaza o parque	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
Plazoleta	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido
Juegos infantiles	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Parque urbano	Según tabla	Según tabla	Según tabla	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Parque natural	Análisis municipal	Análisis municipal	Análisis municipal	Análisis municipal	Análisis municipal	Análisis municipal	Análisis municipal	Análisis municipal
B. CRITERIO DE CONFIGURACION ESPACIAL								
MANZANAS								
Area de manzana	10 000 m2	8000 m2	6000 m2	8000 m2	6000 m2	6000 m2	6000 m2	6000 m2
LOTES								
Superficie de lote mínimo	360 m2	250 m2	150 m2	250 m2	250 m2	250 m2	150 m2	500 m2
Ancho de lote mínimo	15 mts	10 mts	8 mts	10 mts	10 mts	10 mts	7 mts	15 mts
cobertura máxima	100 %	85 %	70 %	85 %	80 %	80 %	85 %	80 %
cobertura mínima	0 %	15 %	30 %	15 %	20 %	20 %	15 %	20 %
ALTURA EDIFICACIONES								
Altura base	2 niveles	2 niveles	2 niveles	2 niveles	2 niveles	2 niveles	2 niveles	2 niveles
Altura incentivable	25 niveles	14 niveles	7 niveles	14 niveles	7 niveles	7 niveles	5 niveles	7 niveles
CONFIGURACION EDIFICACIONES								
Patio interior	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
Jardin posterior	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Jardin lateral	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Jardin perimetral	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido	Permitido	Permitido
RETIROS EDIFICACIONES								
Edificio principal								
Frotal (principal)	0 mts max	2 mts max	2 mts max	2 mts max	2 mts max	2 mts max	2 mts max	2 mts max
Frontal (secundario)	0 mts max	2 mts max	2 mts max	2 mts max	2 mts max	2 mts max	2 mts max	2 mts max
Posterior	0 mts min	0 mts min	3 mts min	0 mts min	0 mts min	3 mts min	3 mts min	3 mts min
Lateral	0 mts min	0 mts min	0 mts min	0 mts min	0 mts min	0 mts min	0 mts min	0 mts min
Posterior	No aplica	No aplica	0 mts min	No aplica	No aplica	0 mts min	0 mts min	2 mts max
Lateral	No aplica	No aplica	0 mts min	No aplica	No aplica	0 mts min	0 mts min	2 mts max
ESTACIONAMIENTO								
Subterraneo	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Fuera del lote	Análisis municipal	Análisis municipal	Análisis municipal	Análisis municipal	Análisis municipal	Análisis municipal	No permitido	Análisis municipal
Posterior (en edificio)	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Posterior (en superficie)	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Frontal (en superficie)	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
FRENTES EDIFICACIONES								
Voladizo	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
Galeria	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
Vitrina y Toldo	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido
Escalinata de ingreso	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Patio frontal	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Terraza elevada	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido
Portico y cerca	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido
Jardin frontal abierto	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido	Permitido	Permitido

NUCLEO URBANO

descripción



Artículo 07. Núcleo Urbano

Carácter general: Es la zona que permite mayor densidad edilicia y con edificaciones de mayor altura, con la mayor variedad de usos y edificios públicos. Las calles principales tienen árboles, hay plazas y los edificios están ubicados en el rostro frontal de las propiedades.

Las edificaciones pretenden formar una pared urbana contínua con aperturas amplias hacia el espacio público, procurando mayor concentración de actividad comercial, peatonal y de transporte colectivo.

Disposición de edificaciones: retiros cortos o inexistentes tanto en el frente como a los costados, con edificaciones orientadas hacia el espacio público.

Tipo de frente: voladizo, galería, vitrina y toldo, escalinata de ingreso, patio frontal.

Altura base típica: 2 níveles máximo

Altura máxima según requisitos: 25 niveles máximo

Altura de pisos: de 2.5 a 5.0 metros lineales libres de piso a cielo.

NUCLEO URBANO

configuración

1. USOS GENERALES

Residencial	Permitido
Alojamiento	Permitido
Oficina	Permitido
Comerical	Permitido

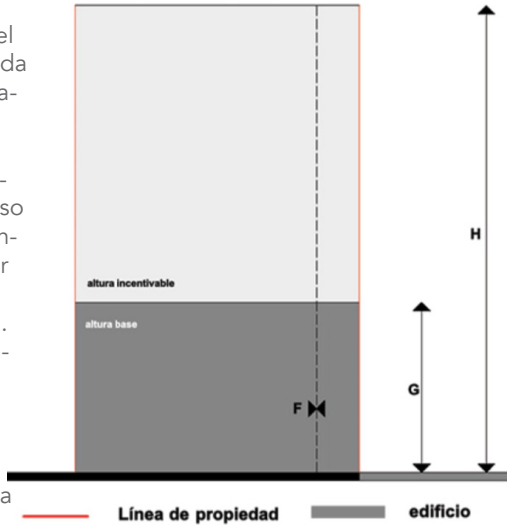
2. CONFIGURACION DEL EDIFICIO

Patio interior	Permitido
Jardín posterior	Permitido
Patio lateral	No permitido
Jardin perimetral	No permitido

3. MANZANAS

Area máxima de manzana 10 000 m2

Notas:
1. Un minimo del 60% de la fachada debe estar ubicada en la franja habitable.
2. En terreno esquinero el ingreso al estacionamiento debe de estar ubicado sobre calle secundaria.
3. Los estacionamientos subterráneos pueden ocupar el 100% del lote y no necesitan de una franja habitable.

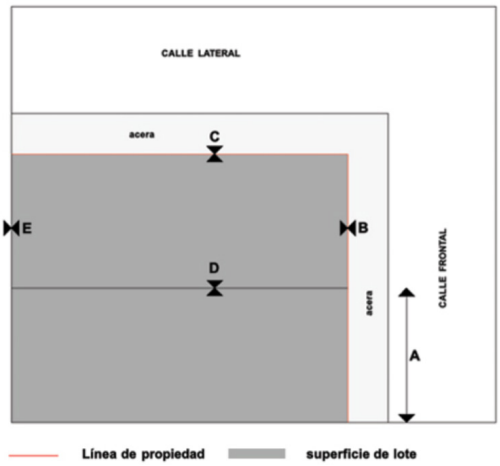


6. ALTURA DEL EDIFICIO

g) Altura base	2 niveles
h) Altura incentivable	25 niveles

7. TIPO DE FRENTE DEL EDIFICIO

Voladizo	Permitido
Galería	Permitido
Vitrina y toldo	Permitido
Escalinata de ingreso	Permitido
Patio frontal	Permitido
Terraza elevada	No permitido
Pórtico y cerca	No permitido

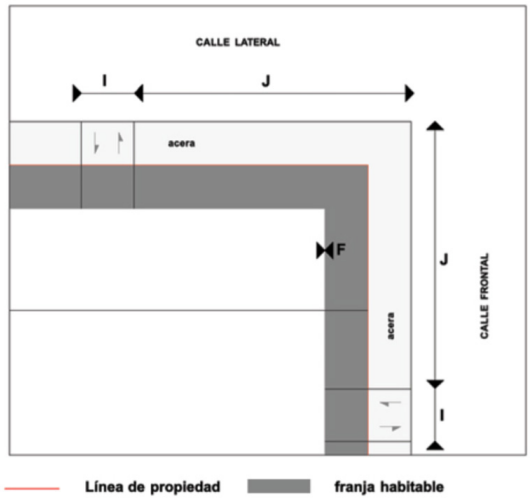


4. OCUPACION DEL LOTE

Superficie del lote	360 m2
Porcentaje de cobertura	100%

5. DISPOSICION DEL EDIFICIO

a) Ancho del lote	15 mts min
b) Retiro frontal a calle principal	2 mts máx
c) Retiro frontal a calle secund.	0 mts máx
d) Retiro lateral a colindancia	0 mts min
e) Retiro posterior a colindancia	0 mts min
f) Franja habitable	5 mts



8. UBICACION DE ESTACIONAMIENTO

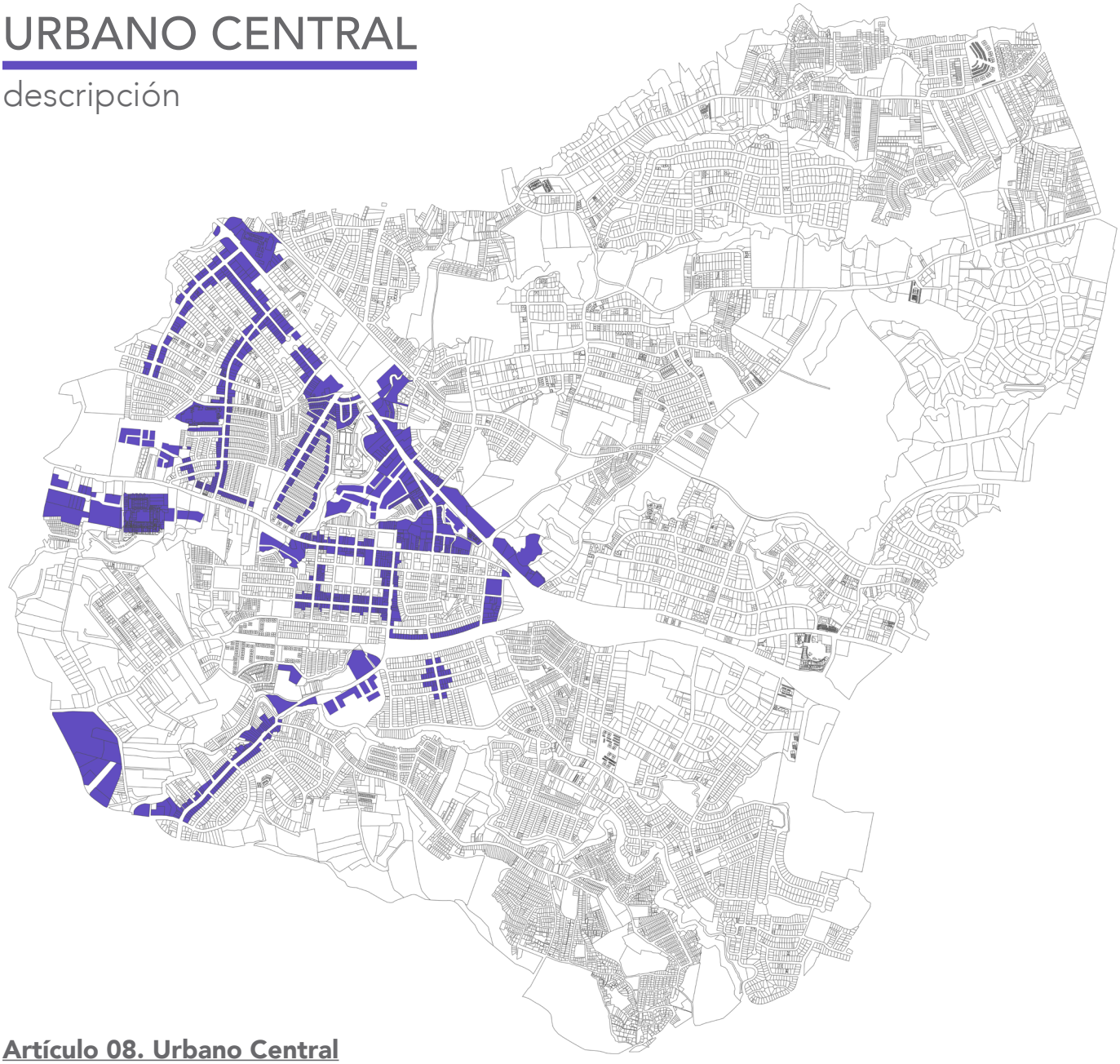
Subterráneo fuera del lote	Permitido / analisis municipal
Posterior en edificio	Permitido
Posterior en superficie	Permitido

9. INGRESO A ESTACIONAMIENTO

I) Ancho de ingreso vehicular	12 mts máx
h) Distancia de esquina	10 mts min

URBANO CENTRAL

descripción



Artículo 08. Urbano Central

Carácter general: Es una zona de usos mixtos que contiene comercio, oficina, vivienda y apartamentos. Posee una red de calles interconectadas y aceras diseñadas para el peatón con árboles y vegetación y con mobiliario urbano.

Las edificaciones pretenden formar una pared urbana continua con aperturas amplias hacia el espacio público, procurando mayor actividad en el nivel de calle.

Disposición de edificaciones: retiros cortos o inexistentes tanto en el frente como a los costados, con edificaciones orientadas hacia el espacio público.

Tipo de frente: galería, vitrina y toldo, escalinata de ingreso, patio frontal.

Altura base típica: 2 niveles máximo

Altura máxima según requisitos: 14 niveles

Altura de pisos: de 2.5 a 5.0 metros lineales libres de piso a cielo

URBANO CENTRAL

configuración

1. USOS GENERALES

Residencial	Permitido
Alojamiento	Permitido
Oficina	Permitido
Comerical	Permitido

2. CONFIGURACION DEL EDIFICIO

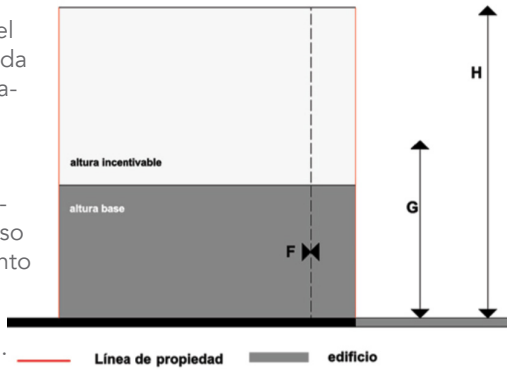
Patio interior	Permitido
Jardín posterior	Permitido
Patio lateral	Permitido
Jardin perimetral	No permitido

3. MANZANAS

Area máxima de manzana 8000 m2

Notas:
1. Un minimo del 60% de la fachada debe estar ubicada en la franja habitable.

2. En terreno esquinero el ingreso al estacionamiento debe de estar ubicado sobre calle secundaria.



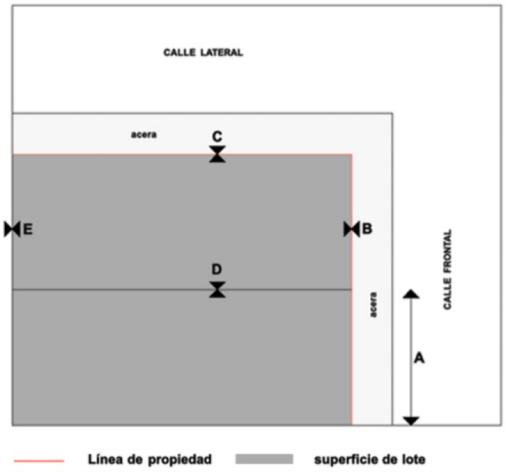
3. Los estacionamientos subterráneos pueden ocupar el 100% del lote y no necesitan de una franja habitable.

6. ALTURA DEL EDIFICIO

g) Altura base	2 niveles
h) Altura incentivable	14 niveles

7. TIPO DE FRENTE DEL EDIFICIO

Voladizo	No permitido
Galería	Permitido
Vitrina y toldo	Permitido
Escalinata de ingreso	Permitido
Patio frontal	Permitido
Terraza elevada	Permitido
Pórtico y cerca	No permitido

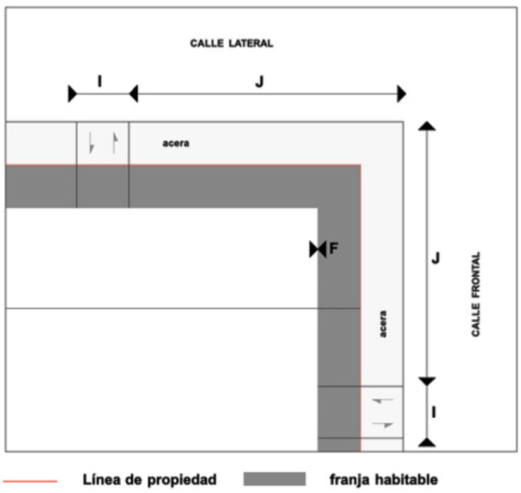


4. OCUPACION DEL LOTE

Superficie del lote	250 m2
Porcentaje de cobertura	85%

5. DISPOSICION DEL EDIFICIO

a) Ancho del lote	15 mts min
b) Retiro frontal a calle principal	2 mts máx
c) Retiro frontal a calle secund.	2 mts máx
d) Retiro lateral a colindancia	0 mts min
e) Retiro posterior a colindancia	0 mts min
f) Franja habitable	5 mts



8. UBICACION DE ESTACIONAMIENTO

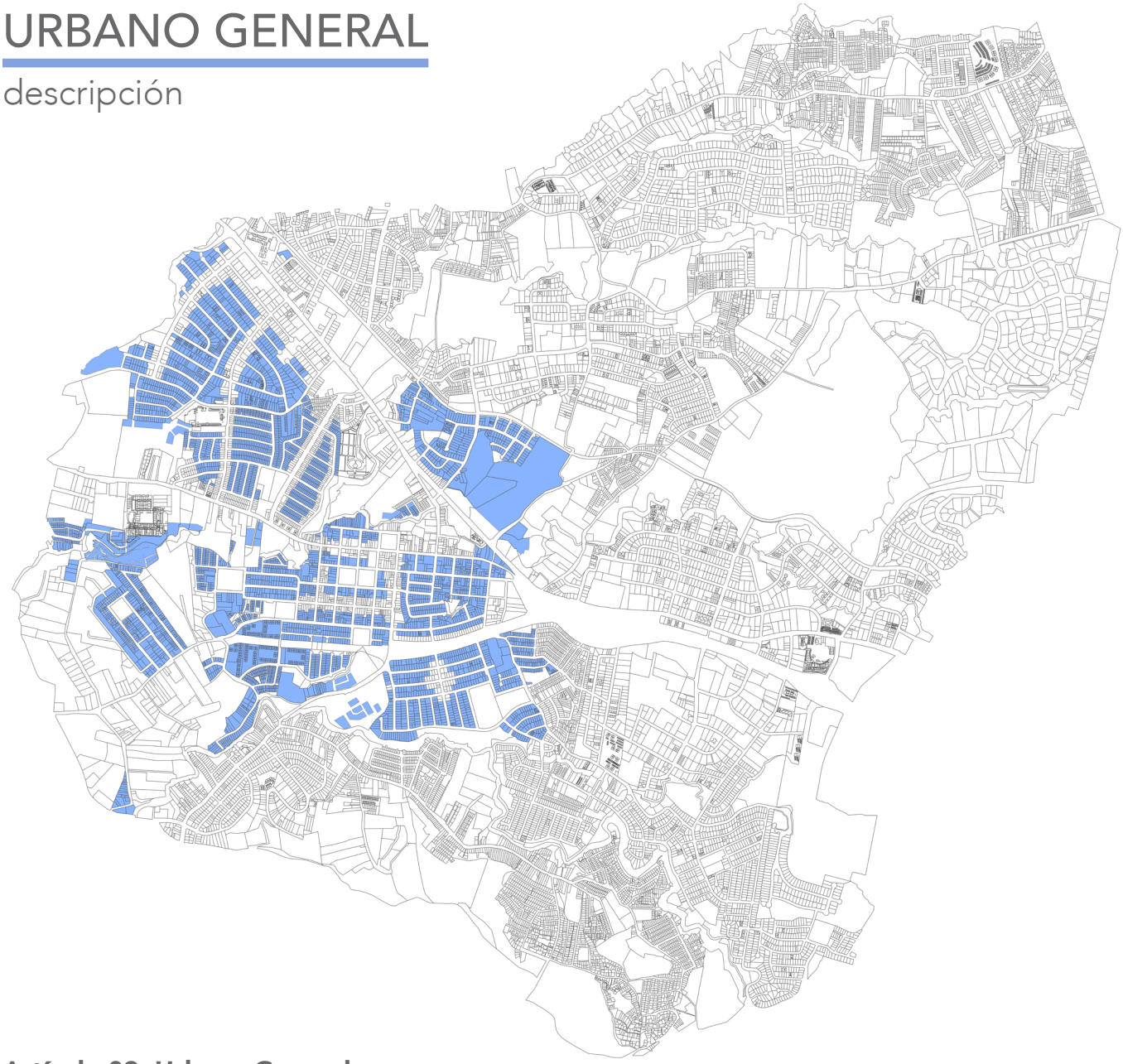
Subterráneo fuera del lote	Permitido/ analisis municipal
Posterior en edificio	Permitido
Posterior en superficie	Permitido
Frontal en superficie	No permitido

9. INGRESO A ESTACIONAMIENTO

I) Ancho de ingreso vehicular	9 mts máx
h) Distancia de esquina	10 mts min

URBANO GENERAL

descripción



Artículo 09. Urbano General

Carácter general: Es una zona que consiste en su mayoría de usos residenciales, aunque se permiten usos mixtos, especialmente cuando se combina comercio y vivienda. Las viviendas tienen un pequeño retiro frontal y los patios o jardines interiores son más amplios que en otras zonas urbanas. Hay una gran variedad de tipologías de edificación que va desde casas separadas a casas adosadas y edificios multifamiliares.

Disposición de edificaciones: retiros cortos o inexistentes tanto en el frente como a los costados, con edificaciones orientadas hacia el espacio público.

Tipo de frente: escalinata de ingreso, patio frontal, terraza elevada, pórtico y cerca.

Altura base típica: 2 niveles máximo

Altura máxima según requisitos: 7 niveles

Altura de pisos: de 2.5 a 5.0 metros lineales libres de piso a cielo

URBANO GENERAL

configuración

1. USOS GENERALES

Residencial	Permitido
Alojamiento	Según tabla de usos
Oficina	Según tabla de usos
Comerical	Según tabla de usos

2. CONFIGURACION DEL EDIFICIO

Patio interior	No permitido
Jardín posterior	Permitido
Patio lateral	Permitido
Jardin perimetral	Permitido

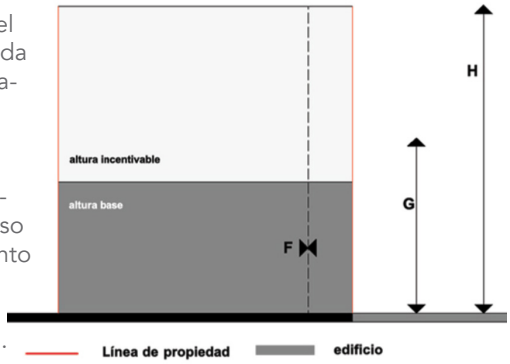
3. MANZANAS

Area máxima de manzana	6000 m2

Notas:

1. Un minimo del 60% de la fachada debe estar ubicada en la franja habitable.

2. En terreno esquinero el ingreso al estacionamiento debe de estar ubicado sobre calle secundaria.



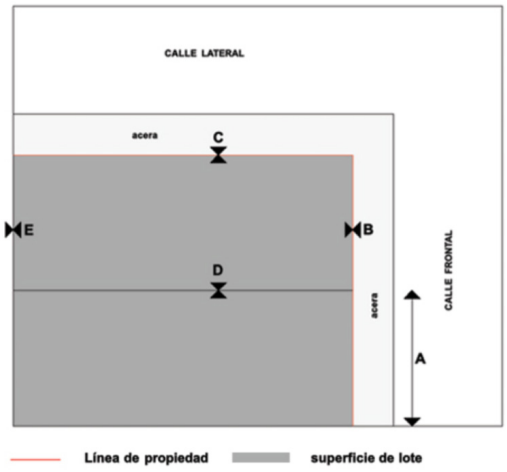
3. Los estacionamientos subterráneos pueden ocupar el 100% del lote y no necesitan de una franja habitable.

6. ALTURA DEL EDIFICIO

g) Altura base	2 niveles
h) Altura incentivable	7 niveles

7. TIPO DE FRENTE DEL EDIFICIO

Voladizo	No permitido
Galería	No permitido
Vitrina y toldo	No permitido
Escalinata de ingreso	Permitido
Patio frontal	Permitido
Terraza elevada	Permitido
Pórtico y cerca	Permitido

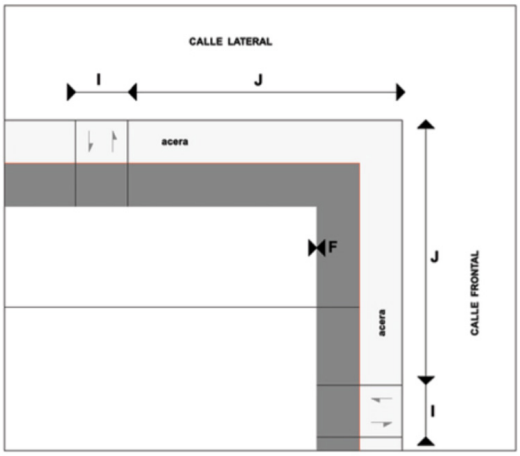


4. OCUPACION DEL LOTE

Superficie del lote	150 m2
Porcentaje de cobertura	70%

5. DISPOSICION DEL EDIFICIO

a) Ancho del lote	8 mts min
b) Retiro frontal a calle principal	2 mts máx
c) Retiro frontal a calle secund.	2 mts máx
d) Retiro lateral a colindancia	0 mts min
e) Retiro posterior a colindancia	3 mts min
f) Franja habitable	5 mts



8. UBICACION DE ESTACIONAMIENTO

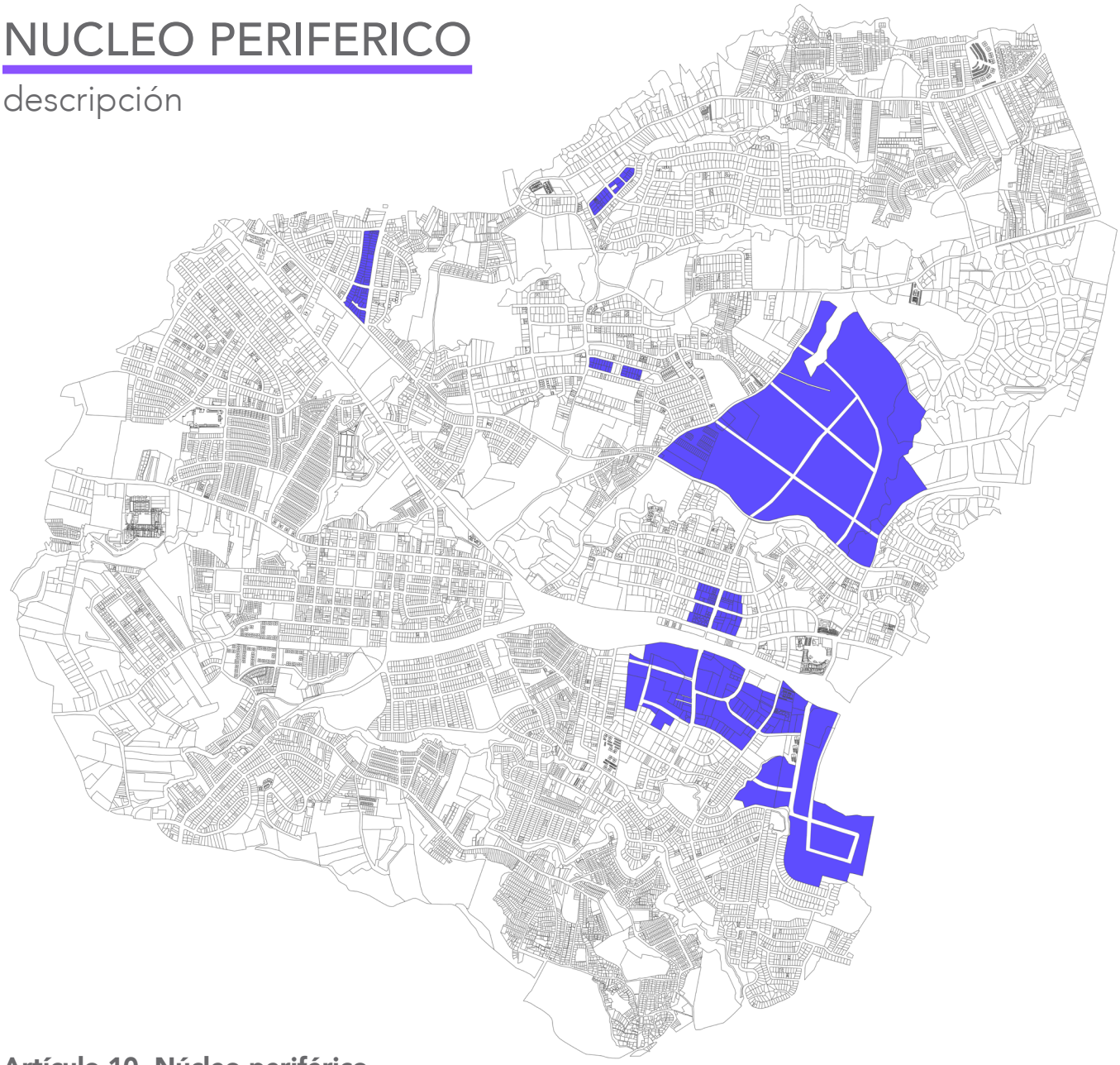
Subterráneo fuera del lote	Permitido / analisis municipal
Posterior en edificio	Permitido
Posterior en superficie	Permitido
Frontal en superficie	No permitido

9. INGRESO A ESTACIONAMIENTO

I) Ancho de ingreso vehicular	9 mts máx
h) Distancia de esquina	10 mts min

NUCLEO PERIFERICO

descripción



Artículo 10. Núcleo periférico

Carácter general: Es aquella zona que por su ubicación, nivel de conectividad y potencial de crecimiento promueve el desarrollo comercial y residencial en edificaciones de mayor altura y con espacios públicos amplios e integrados a su entorno.

Las edificaciones pretenden formar una pared urbana continua con aperturas amplias hacia el espacio público, procurando mayor actividad en el nivel de calle.

Disposición de edificaciones: retiros cortos o edificaciones orientadas hacia el espacio público.

Tipo de frente: voladizo, galería, vitrina y toldo, escalinata de ingreso, patio frontal.

Altura base típica: 2 niveles máximo

Altura máxima según requisitos: 14 niveles

Altura de pisos: de 2.5 a 5.0 metros lineales libres de piso a cielo

NUCLEO PERIFERICO

configuración

1. USOS GENERALES

Residencial	Permitido
Alojamiento	Permitido
Oficina	Permitido
Comerical	Permitido

2. CONFIGURACION DEL EDIFICIO

Patio interior	Permitido
Jardín posterior	Permitido
Patio lateral	No permitido
Jardin perimetral	No permitido

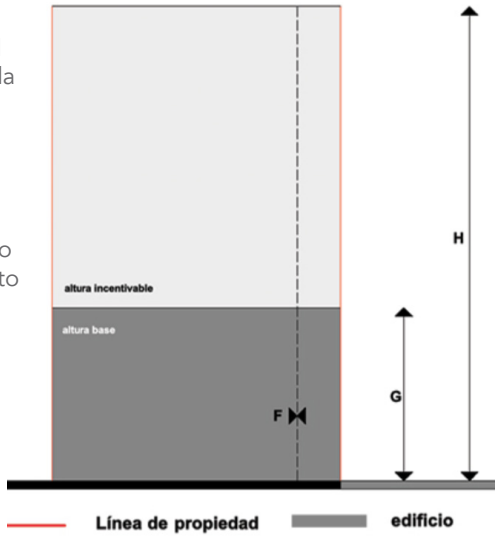
3. MANZANAS

Area máxima de manzana 8000 m2

Notas:
1. Un minimo del 60% de la fachada debe estar ubicada en la franja habitable.

2. En terreno esquinero el ingreso al estacionamiento debe de estar ubicado sobre calle secundaria.

3. Los estacionamientos subterráneos pueden ocupar el 100% del lote y no necesitan de una

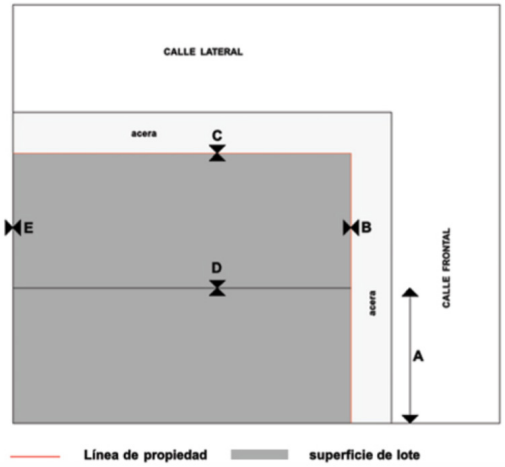


6. ALTURA DEL EDIFICIO

g) Altura base	2 niveles
h) Altura incentivable	14 niveles

7. TIPO DE FRENTE DEL EDIFICIO

Voladizo	Permitido
Galería	Permitido
Vitrina y toldo	Permitido
Escalinata de ingreso	Permitido
Patio frontal	Permitido
Terraza elevada	No permitido
Pórtico y cerca	No permitido

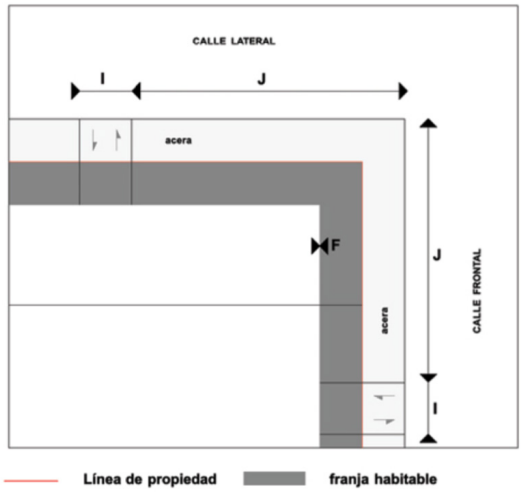


4. OCUPACION DEL LOTE

Superficie del lote	250 m2 min
Porcentaje de cobertura	85%

5. DISPOSICION DEL EDIFICIO

a) Ancho del lote	10 mts min
b) Retiro frontal a calle principal	2 mts máx
c) Retiro frontal a calle secund.	2 mts máx
d) Retiro lateral a colindancia	0 mts min
e) Retiro posterior a colindancia	0 mts min
f) Franja habitable	5 mts



8. UBICACION DE ESTACIONAMIENTO

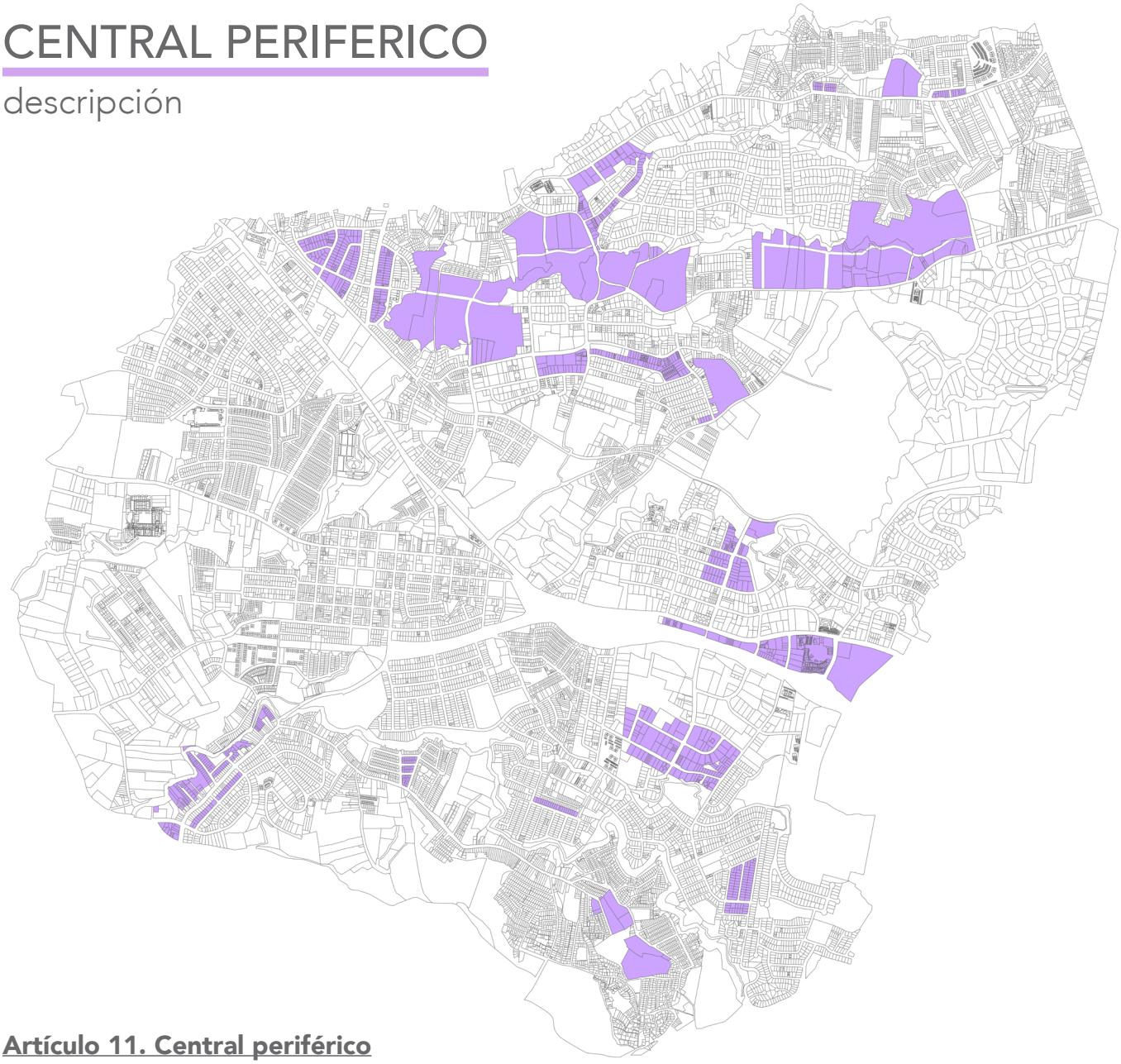
Subterráneo fuera del lote	Permitido/ analisis municipal
Posterior en edificio	Permitido
Posterior en superficie	Permitido
Frontal en superficie	No permitido

9. INGRESO A ESTACIONAMIENTO

I) Ancho de ingreso vehicular	9 mts máx
h) Distancia de esquina	10 mts min

CENTRAL PERIFERICO

descripción



Artículo 11. Central periférico

Carácter general: Es una zona de usos mixtos que contiene comercio, oficinas, vivienda adosada y apartamentos. Posee una red interconectada de calles y aceras arborizadas, los edificios se encuentran ubicados en la parte frontal de las propiedades o muy cerca de esta. La mezcla de usos comerciales con residenciales y de servicios, la promoción de edificios medianos edificios cívicos, entre otros, busca generar una importante presencia peatonal.

Disposición de edificaciones: Se establecen retiros cortos o inexistentes; edificios orientados hacia la calle, con ventanas y puertas directamente relacionadas con el espacio público.

Tipo de frente: galería, vitrina y toldo, escalinata de ingreso, patio frontal, terraza elevada.

Altura base típica: 2 niveles máximo

Altura máxima según requisitos: 7 niveles

Altura de pisos: de 2.5 a 5.0 metros lineales libres de piso a cielo

CENTRAL PERIFERICO

configuración

1. USOS GENERALES

Residencial	Permitido
Alojamiento	Permitido
Oficina	Permitido
Comerical	Permitido

2. CONFIGURACION DEL EDIFICIO

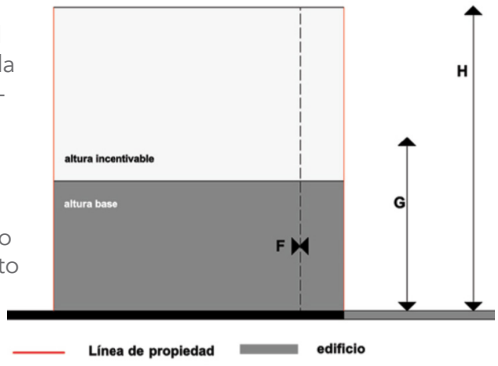
Patio interior	Permitido
Jardín posterior	Permitido
Patio lateral	Permitido
Jardin perimetral	No permitido

3. MANZANAS

Area máxima de manzana	6000 m2

Notas:
1. Un minimo del 60% de la fachada debe estar ubicada en la franja habitable.

2. En terreno esquinero el ingreso al estacionamiento debe de estar ubicado sobre calle secundaria.



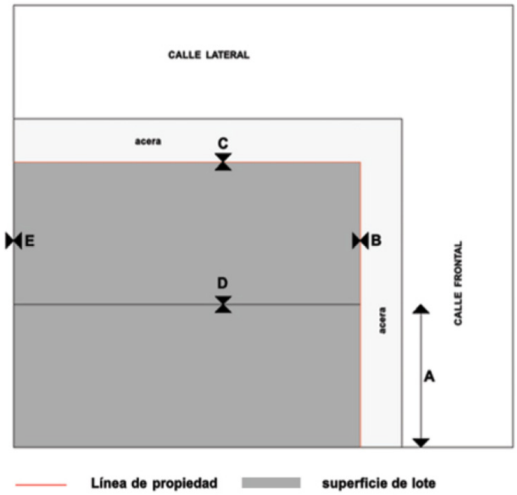
3. Los estacionamientos subterráneos pueden ocupar el 100% del lote y no necesitan de una franja habitable.

6. ALTURA DEL EDIFICIO

g) Altura base	2 niveles
h) Altura incentivable	7 niveles

7. TIPO DE FRENTE DEL EDIFICIO

Voladizo	No permitido
Galería	Permitido
Vitrina y toldo	Permitido
Escalinata de ingreso	Permitido
Patio frontal	Permitido
Terraza elevada	Permitido
Pórtico y cerca	No permitido

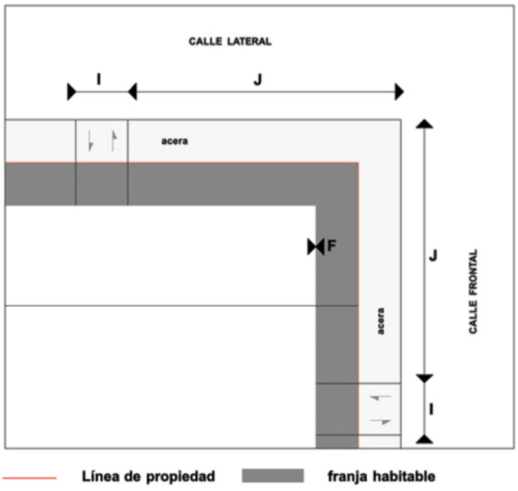


4. OCUPACION DEL LOTE

Superficie del lote	250 m2 min
Porcentaje de cobertura	80%

5. DISPOSICION DEL EDIFICIO

a) Ancho del lote	10 mts min
b) Retiro frontal a calle principal	2 mts máx
c) Retiro frontal a calle secund.	2 mts máx
d) Retiro lateral a colindancia	0 mts min
e) Retiro posterior a colindancia	0 mts min
f) Franja habitable	5 mts



8. UBICACION DE ESTACIONAMIENTO

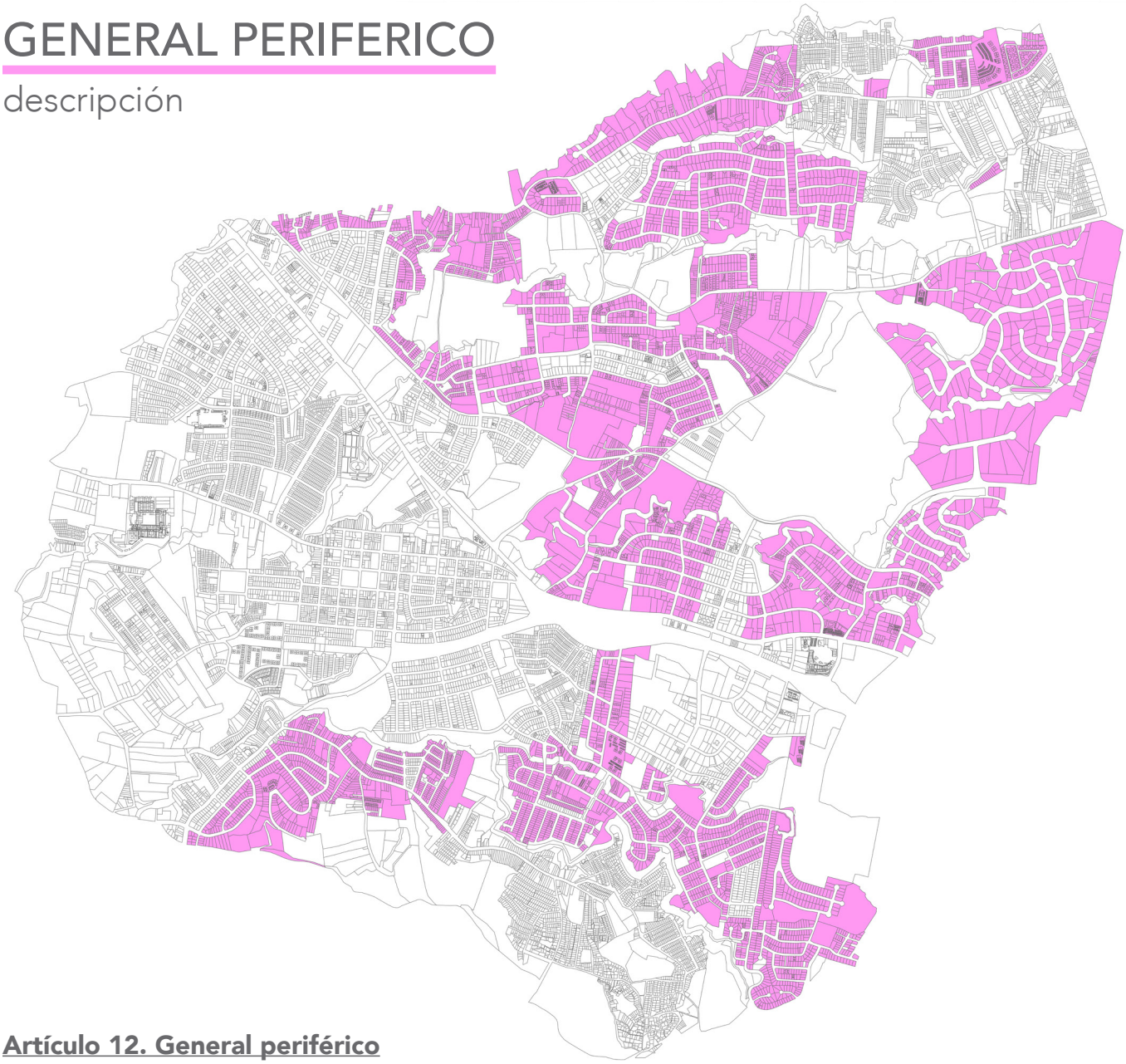
Subterráneo fuera del lote	Permitido / analisis municipal
Posterior en edificio	Permitido
Posterior en superficie	Permitido
Frontal en superficie	No permitido

9. INGRESO A ESTACIONAMIENTO

I) Ancho de ingreso vehicular	9 mts máx
h) Distancia de esquina	10 mts min

GENERAL PERIFERICO

descripción



Artículo 12. General periférico

Carácter general: Es una zona de uso mixto donde predomina la actividad residencial y que a la vez permite usos comerciales según lo indicado en la Tabla de Usos. Las viviendas tienen un pequeño retiro frontal y los patios o jardines interiores son más amplios que en otras zonas. Considera una gama de configuraciones urbanísticas que van desde casas adosadas a edificios multifamiliares.

Disposición de edificaciones: Se establecen retiros mínimos o inexistentes tanto en el frente como a los costados.

Tipo de frente: vitrina y toldo, escalinata de ingreso patio frontal, terraza elevada, pórtico y cerca y jardín frontal abierto.

Altura base típica: 2 niveles máximo

Altura máxima según requisitos: 7 niveles

Altura de pisos: de 2.5 a 5.0 metros lineales libres de piso a cielo

GENERAL PERIFERICO

configuración

1. USOS GENERALES

Residencial	Permitido
Alojamiento	Según tabla de usos
Oficina	Según tabla de usos
Comerical	Según tabla de usos

2. CONFIGURACION DEL EDIFICIO

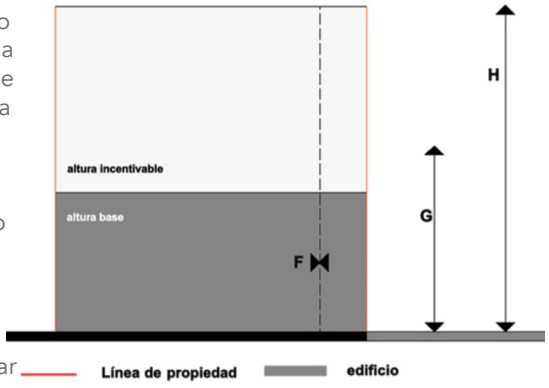
Patio interior	No permitido
Jardín posterior	Permitido
Patio lateral	Permitido
Jardin perimetral	Permitido

3. MANZANAS

Area máxima de manzana	6000 m2

Notas:
1. Un minimo del 60% de la fachada debe estar ubicada en la franja habitable.

2. En terreno esquinero el ingreso al estaciona-miento debe de estar ubicado sobre calle secundaria.



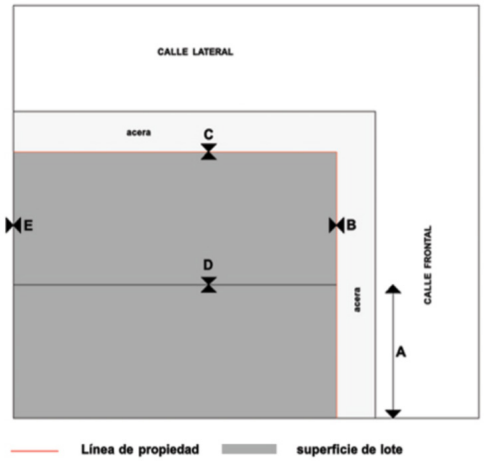
3. Los estacionamientos subterráneos pueden ocupar el 100% del lote y no necesitan de una franja habitable.

6. ALTURA DEL EDIFICIO

g) Altura base	2 niveles
h) Altura incentivable	7 niveles

7. TIPO DE FRENTE DEL EDIFICIO

Voladizo	No permitido
Galería	No permitido
Vitrina y toldo	Permitido
Escalinata de ingreso	Permitido
Patio frontal	Permitido
Terraza elevada	Permitido
Pórtico y cerca	Permitido

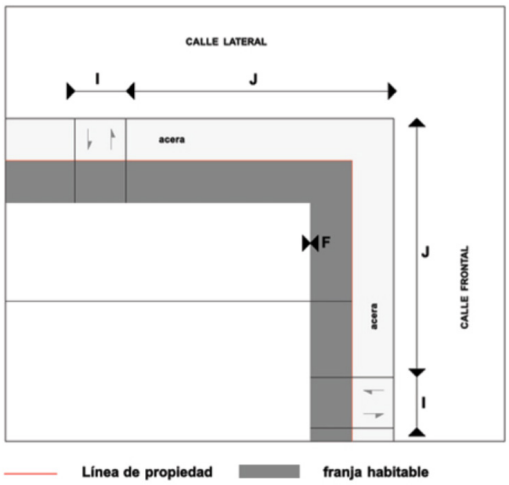


4. OCUPACION DEL LOTE

Superficie del lote	250 m2 min
Porcentaje de cobertura	80%

5. DISPOSICION DEL EDIFICIO

a) Ancho del lote	10 mts min
b) Retiro frontal a calle principal	2 mts máx
c) Retiro frontal a calle secund.	2 mts máx
d) Retiro lateral a colindancia	0 mts min
e) Retiro posterior a colindancia	3 mts min
f) Franja habitable	5 mts



8. UBICACION DE ESTACIONAMIENTO

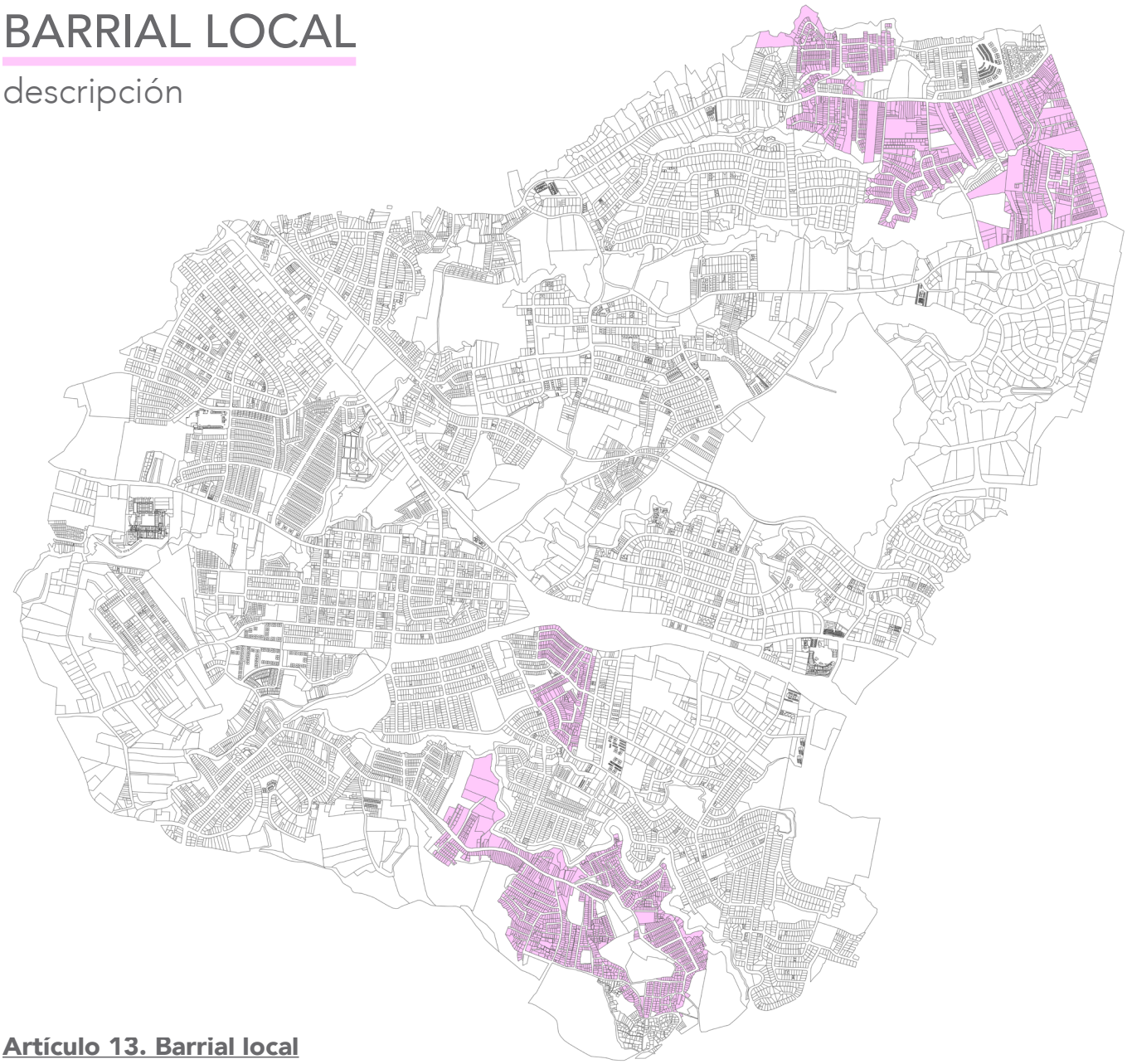
Subterráneo fuera del lote	Permitido / analisis municipal
Posterior en edificio	Permitido
Posterior en superficie	Permitido
Frontal en superficie	No permitido

9. INGRESO A ESTACIONAMIENTO

I) Ancho de ingreso vehicular	9 mts máx
h) Distancia de esquina	10 mts min

BARRIAL LOCAL

descripción



Artículo 13. Barrial local

Carácter general: Es una zona predominantemente residencial con usos comerciales relacionados a la vivienda según la Tabla de Usos. Las viviendas tienen un pequeño retiro frontal y los patios o jardines interiores son permitidos. La configuración urbanística considera desde casas adosadas hasta comercio local en un entorno residencial amigable con el peatón.

Disposición de edificaciones: Se establecen retiros cortos o inexistentes.

Tipo de frente: escalinata de ingreso, patio frontal, terraza elevada, pórtico y cerca, jardín frontal abierto.

Altura base típica: 2 niveles máximo

Altura máxima según requisitos: 5 niveles.

Altura de pisos: de 2.5 a 5.0 metros lineales libres de piso a cielo

BARRIAL LOCAL

configuración

1. USOS GENERALES

Residencial	Permitido
Alojamiento	Según tabla de usos
Oficina	Según tabla de usos
Comerical	Según tabla de usos

2. CONFIGURACION DEL EDIFICIO

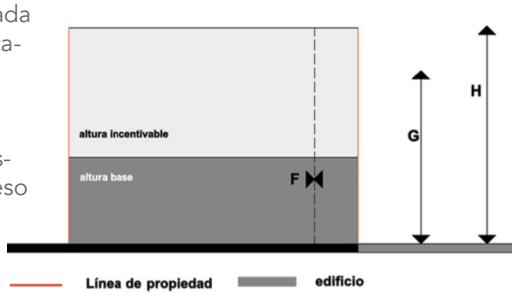
Patio interior	No permitido
Jardín posterior	Permitido
Patio lateral	Permitido
Jardin perimetral	Permitido

3. MANZANAS

Area máxima de manzana	6000 m2

Notas:
1. Un minimo del 60% de la fachada debe estar ubicada en la franja habitable.

2. En terreno esquinero el ingreso al estacionamiento debe de estar ubicado sobre



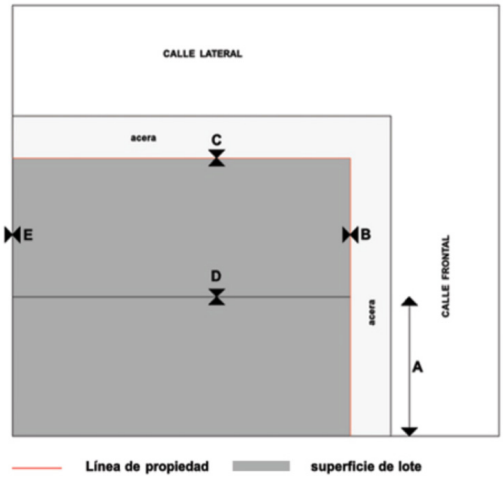
3. Los estacionamientos subterráneos pueden ocupar el 100% del lote y no necesitan de una franja habitable.

6. ALTURA DEL EDIFICIO

g) Altura base	2 niveles
h) Altura incentivable	5 niveles

7. TIPO DE FRENTE DEL EDIFICIO

Voladizo	No permitido
Galería	No permitido
Vitrina y toldo	No permitido
Escalinata de ingreso	Permitido
Patio frontal	Permitido
Terraza elevada	Permitido
Pórtico y cerca	Permitido

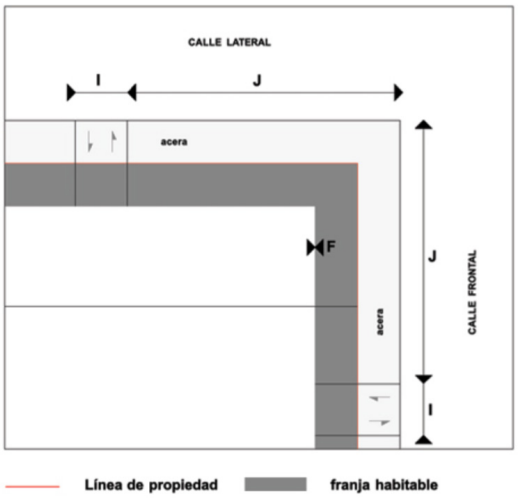


4. OCUPACION DEL LOTE

Superficie del lote	150 m2 min
Porcentaje de cobertura	85%

5. DISPOSICION DEL EDIFICIO

a) Ancho del lote	7 mts min
b) Retiro frontal a calle principal	2 mts máx
c) Retiro frontal a calle secund.	2 mts máx
d) Retiro lateral a colindancia	0 mts min
e) Retiro posterior a colindancia	3 mts min
f) Franja habitable	5 mts



8. UBICACION DE ESTACIONAMIENTO

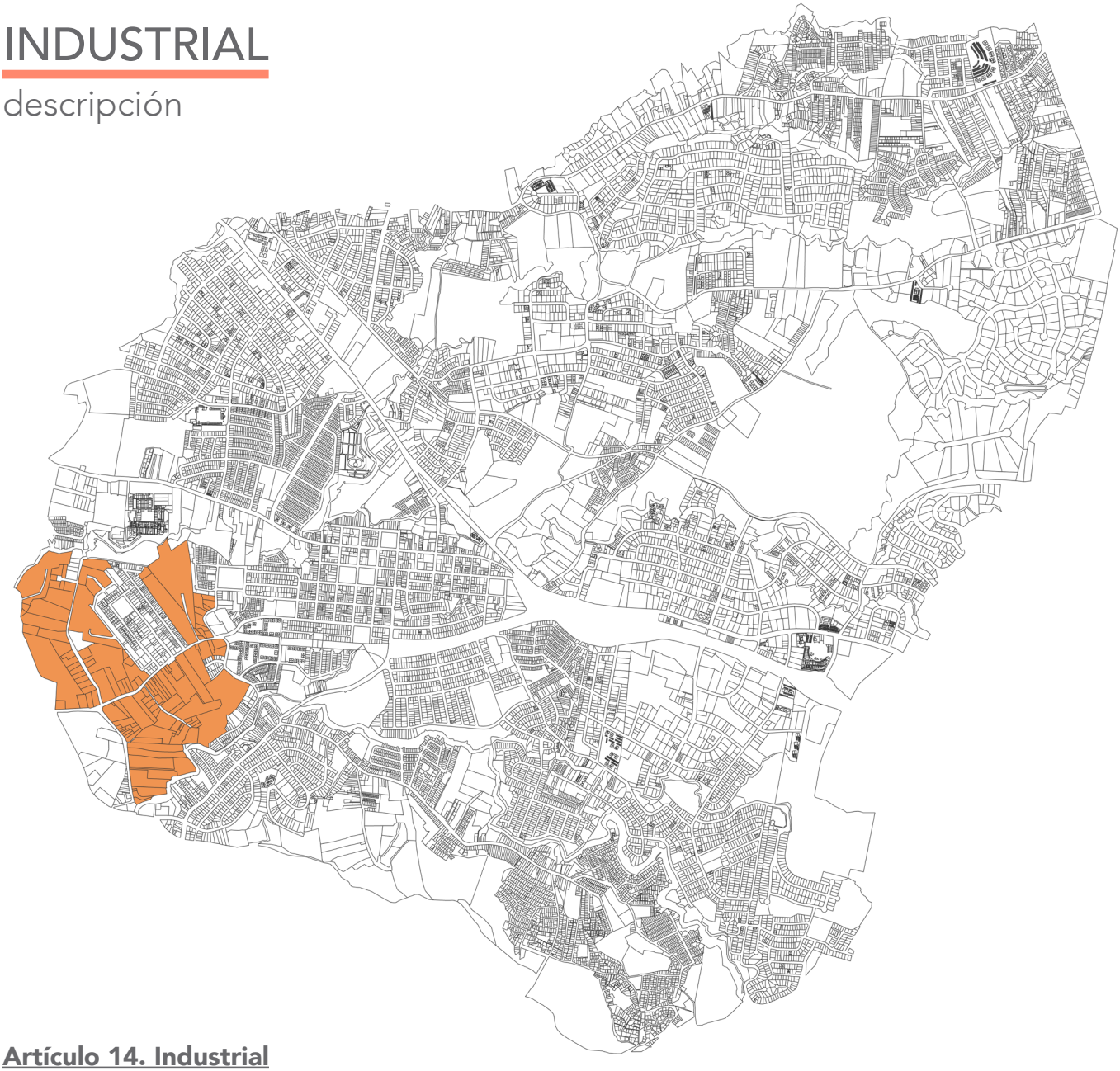
Subterráneo fuera del lote	Permitido / analisis municipal
Posterior en edificio	Permitido
Posterior en superficie	Permitido
Frontal en superficie	No permitido

9. INGRESO A ESTACIONAMIENTO

I) Ancho de ingreso vehicular	6 mts máx
h) Distancia de esquina	6 mts min

INDUSTRIAL

descripción



Artículo 14. Industrial

Carácter general: Es aquella zona de uso especial cuya función es albergar las actividades de carácter industrial y sus usos complementarios.

Posee una red de calles que facilita el tránsito de vehículos de carga y vehículos articulados.

Las aceras son amplias y arborizadas. Los frentes inmediatos de las edificaciones consideran una tipología arquitectónica relacionada con el contexto urbano, estableciendo pórticos o accesos para sus áreas comunes.

Disposición de edificaciones: considera retiros frontales y laterales.

Tipo de frente: voladizo, galería, vitrina y toldo, escalinata de ingreso, patio frontal.

Altura base típica: 2 niveles máximo.

Altura máxima según requisitos: 7 niveles

Altura de pisos: de 2.5 a 5.0 metros lineales libres de piso a cielo

Para otras regulaciones y lineamientos sobre el desarrollo urbano de la Zona Industrial se debe revisar el Reglamento de Zona Industrial.

INDUSTRIAL

configuración

1. USOS GENERALES

Residencial	Permitido
Alojamiento	No permitido
Oficina	Según tabla de usos
Comerical	Según tabla de usos

2. CONFIGURACION DEL EDIFICIO

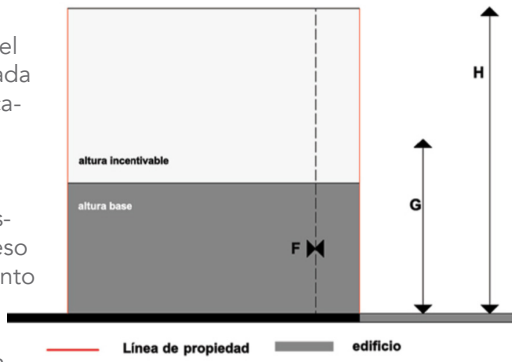
Patio interior	Permitido
Jardín posterior	Permitido
Patio lateral	No permitido
Jardin perimetral	No permitido

3. MANZANAS

Area máxima de manzana	6000 m2

Notas:
1. Un minimo del 60% de la fachada debe estar ubicada en la franja habitable.

2. En terreno esquinero el ingreso al estacionamiento debe de estar ubicado sobre calle secundaria.



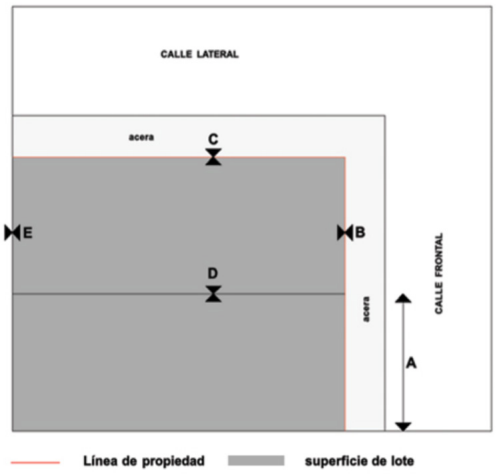
3. Los estacionamientos subterráneos pueden ocupar el 100% del lote y no necesitan de una franja habitable.

6. ALTURA DEL EDIFICIO

g) Altura base	2 niveles
h) Altura incentivable	7 niveles

7. TIPO DE FRENTE DEL EDIFICIO

Voladizo	Permitido
Galería	Permitido
Vitrina y toldo	Permitido
Escalinata de ingreso	Permitido
Patio frontal	Permitido
Terraza elevada	No permitido
Pórtico y cerca	No permitido

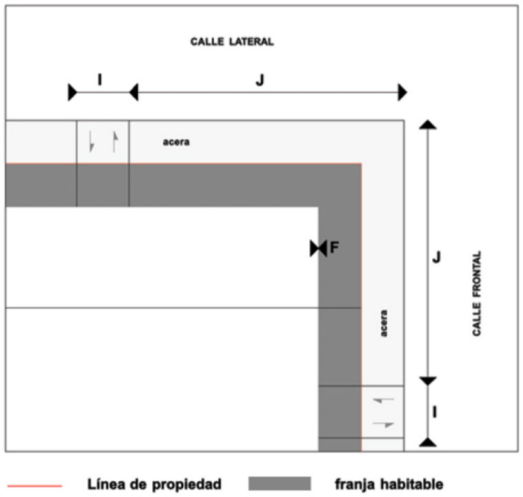


4. OCUPACION DEL LOTE

Superficie del lote	500 m2 min
Porcentaje de cobertura	80%

5. DISPOSICION DEL EDIFICIO

a) Ancho del lote	15 mts min
b) Retiro frontal a calle principal	2 mts máx
c) Retiro frontal a calle secund.	2 mts máx
d) Retiro lateral a colindancia	0 mts min
e) Retiro posterior a colindancia	3 mts min
f) Franja habitable	5 mts



8. UBICACION DE ESTACIONAMIENTO

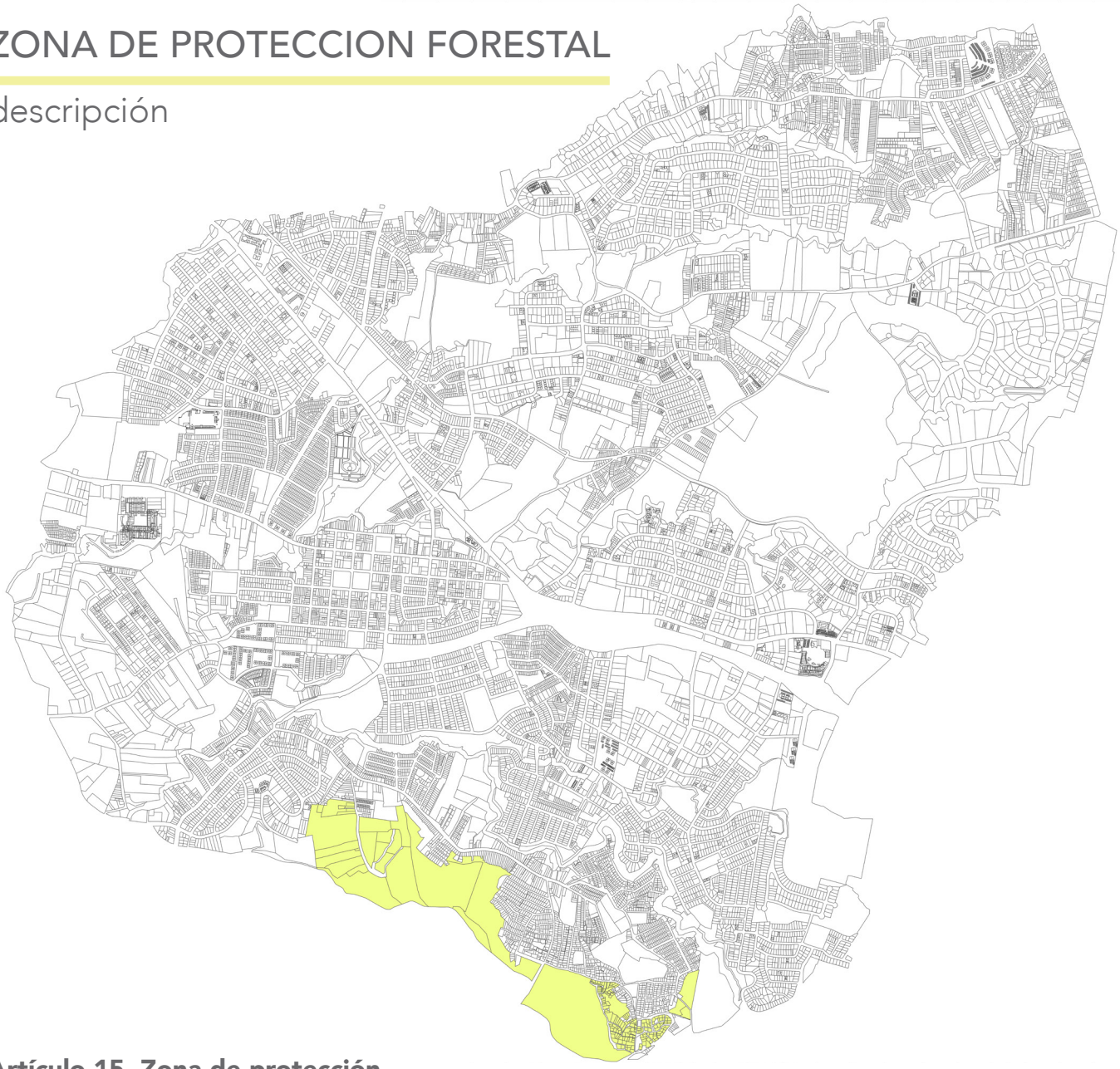
Subterráneo fuera del lote	Permitido / analisis municipal
Posterior en edificio	Permitido
Posterior en superficie	Permitido
Frontal en superficie	No permitido

9. INGRESO A ESTACIONAMIENTO

I) Ancho de ingreso vehicular	12 mts máx
h) Distancia de esquina	10 mts min

ZONA DE PROTECCION FORESTAL

descripción



Artículo 15. Zona de protección

Carácter general: Esta zona necesaria para retener el desarrollo urbano y continuar en ella el uso forestal.

Disposición de edificaciones: considera retiros frontales y laterales.

Usos permitidos: vivienda unifamiliar, viveros, usos agrícolas y forestales.

Usos no permitidos: no se permite ningún otro uso que no sea de los anteriores.

Tipo de frente: voladizo, galería, vitrina y toldo, escalinata de ingreso, patio frontal.

Altura base típica: 1 nivel máximo.

Altura máxima según requisitos: 1 nivel

Altura de pisos: de 2.5 a 5.0 metros lineales libres de piso a cielo.

Para otras regulaciones y lineamientos sobre el desarrollo urbano de la Zona de protección forestal se debe revisar el Reglamento de Zona de protección forestal.

ZONA DE PROTECCION

configuración

1. USOS GENERALES

Residencial	Permitido (vivienda unifamiliar)
Alojamiento	No permitido
Oficina	No permitido
Comerical	No permitido

2. CONFIGURACION DEL EDIFICIO

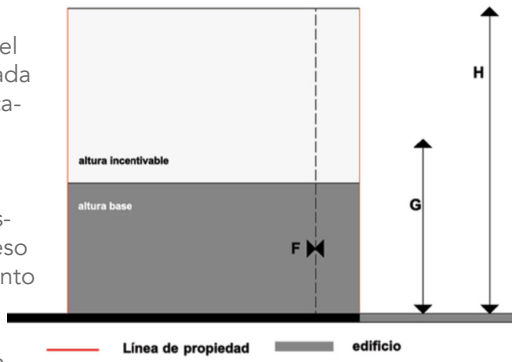
Patio interior	Permitido
Jardín posterior	Permitido
Patio lateral	Permitido
Jardin perimetral	Permitido

3. MANZANAS

Area máxima de manzana	6000 m2

Notas:
1. Un minimo del 60% de la fachada debe estar ubicada en la franja habitable.

2. En terreno esquinero el ingreso al estacionamiento debe de estar ubicado sobre calle secundaria.



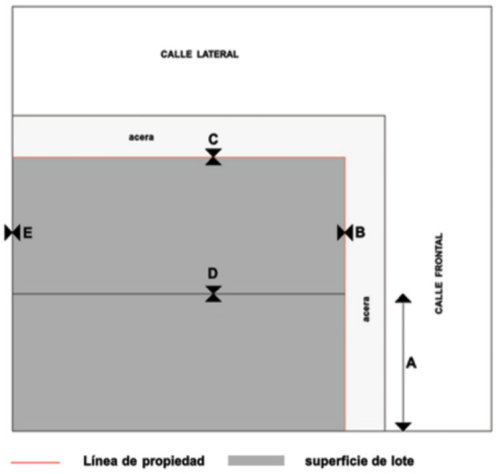
3. Los estacionamientos subterráneos pueden ocupar el 100% del lote y no necesitan de una franja habitable.

6. ALTURA DEL EDIFICIO

g) Altura base	1 nivel
h) Altura incentivable	1 nivel

7. TIPO DE FRENTE DEL EDIFICIO

Voladizo	Permitido
Galería	Permitido
Vitrina y toldo	Permitido
Escalinata de ingreso	Permitido
Patio frontal	Permitido
Terraza elevada	No permitido
Pórtico y cerca	No permitido

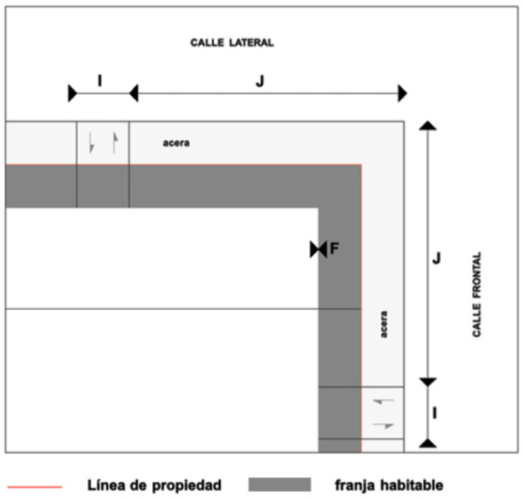


4. OCUPACION DEL LOTE

Superficie del lote	1 Ha mínimo
Porcentaje de cobertura	30%

5. DISPOSICION DEL EDIFICIO

a) Ancho del lote	40 mts min
b) Retiro frontal a calle principal	15 mts máx
c) Retiro frontal a calle secund.	15 mts máx
d) Retiro lateral a colindancia	5 mts min
e) Retiro posterior a colindancia	5 mts min
f) Franja habitable	15 mts



8. UBICACION DE ESTACIONAMIENTO

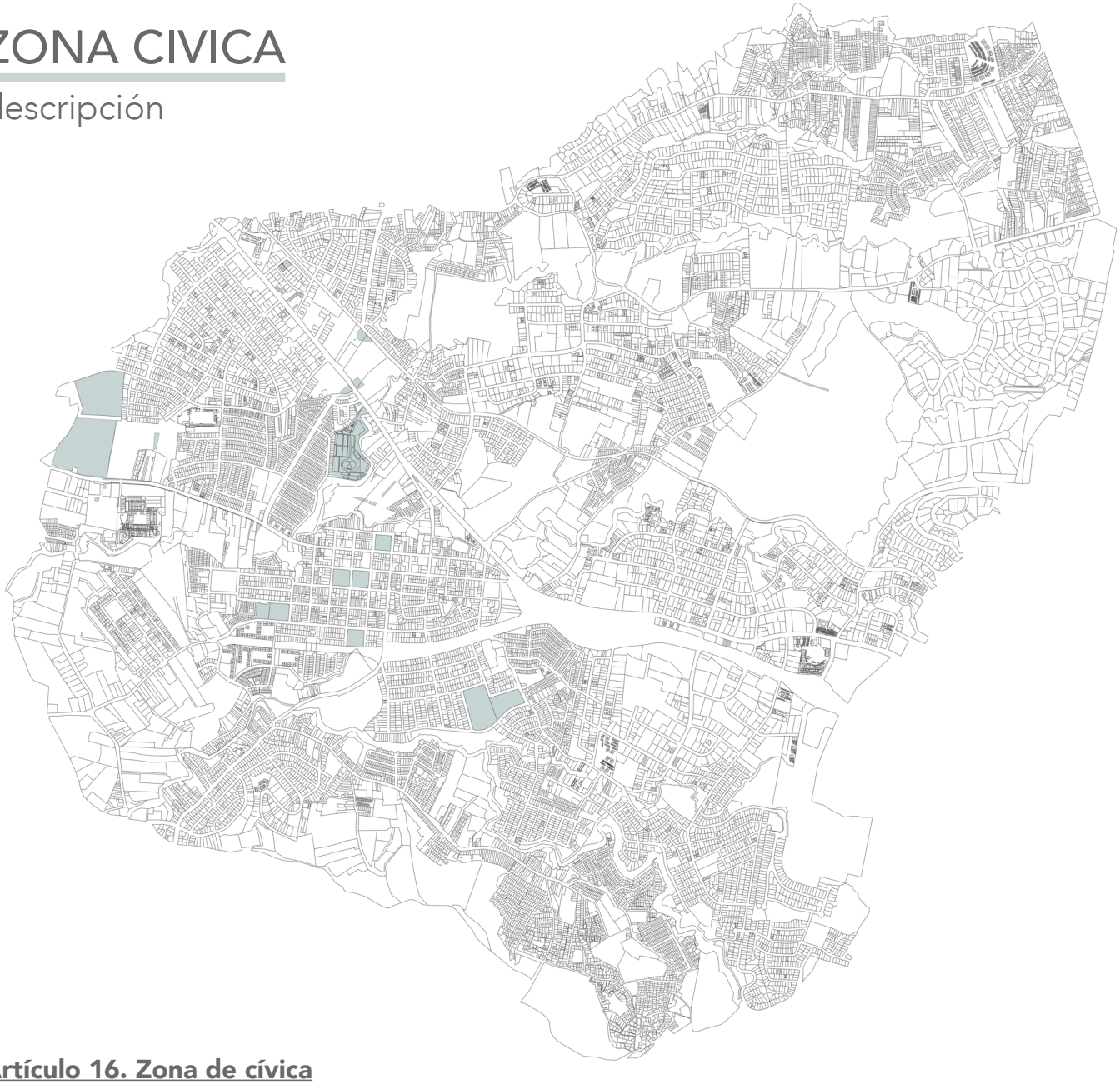
Subterráneo fuera del lote	No permitido
Posterior en edificio	Permitido
Posterior en superficie	Permitido
Frontal en superficie	No permitido

9. INGRESO A ESTACIONAMIENTO

I) Ancho de ingreso vehicular	6 mts máx
h) Distancia de esquina	15 mts min

ZONA CIVICA

descripción



Artículo 16. Zona de cívica

Carácter general: Es aquella zona con potencial o capacidad de atracción según su ubicación en el territorio cantonal, al plantear nuevas centralidades de importancia social, cultural, ambiental y económica.

Para la definición de la disposición de las edificaciones, usos permitidos y no permitidos, tipos de frente y altura de las edificaciones, entre otros, las zonas cívicas adquieren, inherentemente, las configuraciones y regulaciones del transecto que las rodee en su mayor porcentaje perimetral. Por ejemplo, una zona cívica cuyo perimetro esté mayoritariamente rodeado por el transecto Urbano General adquiere las propiedades de configuración y regulaciones del transecto Urbano General.

ALTO
ALTO
ALTO

Artículo 16. Configuración de Edificios

a) Especial: Es una construcción que no está sujeta a una configuración o a una categoría específica. Puede utilizarse para construcciones de carácter cívico, que expresen las aspiraciones de sus instituciones.

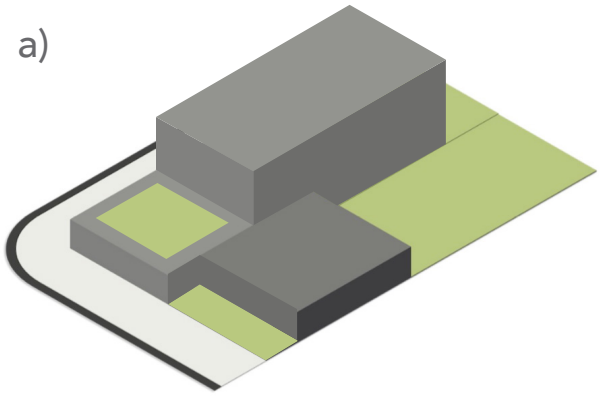
b) Patio interior: internamente se definen uno o más patios privados y abiertos. Esta es una tipología urbana que genera patios interiores seguros y de carácter semi-público o privado. Esta tipología ofrece la posibilidad de acomodar distintas actividades en un mismo edificio. La tipología también es apropiada para usos que requieren cierto nivel de privacidad y discreción, como talleres, hoteles, hospitales o colegios.

c) Patio o jardín posterior: La construcción ocupa el frente del lote, dejando la parte posterior del lote como jardín o patio abierto. Esta es una tipología urbana que, al ubicarse al frente de los lotes, logra crear una continuidad de fachadas, lo cuál define espacialmente la vía pública. Las elevaciones laterales de las edificaciones pueden ser articuladas con propósitos funcionales.

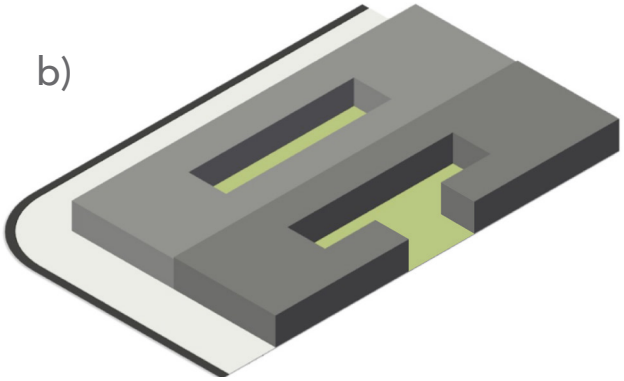
d) Patio o jardín lateral: La construcción ocupa primordialmente un lado del terreno, dejando un patio o jardín lateral entre la construcción y el terreno colindante. La otra colindancia puede contar con un retiro mínimo o nulo. El patio generado en el lateral puede utilizarse como lugar de estacionamiento o para uso exterior. Esta configuuración permite una orientación climática efectiva en relación al sol o a la brisa, ya que genera edificios largos pero angostos, permitiendo buena iluminación y ventilación cruzada en todos los ambientes.

e) Patio o jardín perimetral: La construcción ocupa el centro de la propiedad con retiros en todo el contorno que forman un jardín perimetral. El jardín frontal crea una continuidad visual

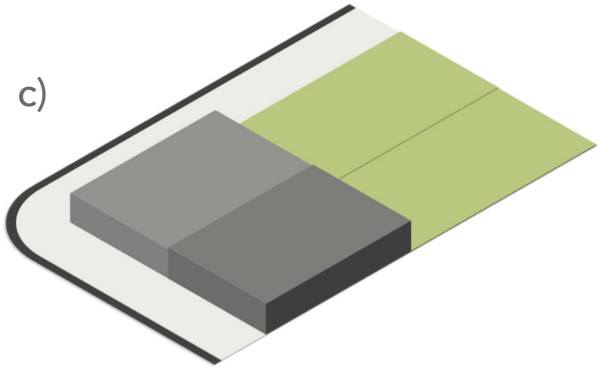
a)



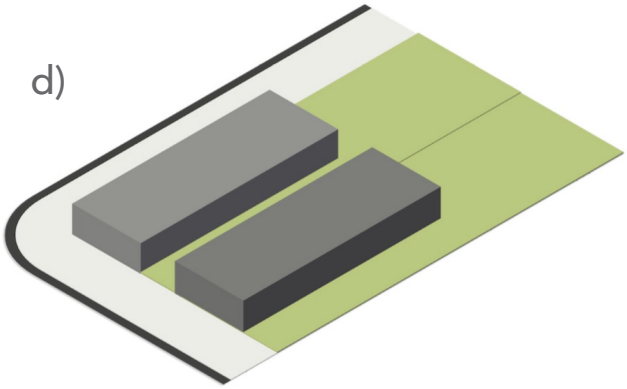
b)



c)

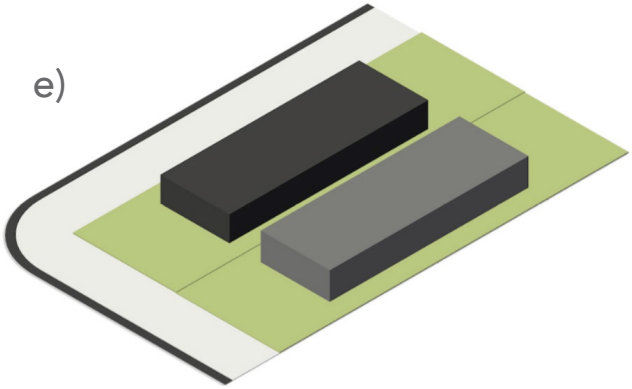


d)



con los jardines de propiedades adyacentes y esté se define al límite frontal de la propiedad puede definirse por un cerramiento permeable en rejas o cercas de metal o madera, o un muro bajo de máximo 1 metro de altura en concreto o algún otro material similar. Sin embargo, la propiedad puede prescindir de limite frontal físico. El jardín posterior y lateral debe asegurarse con muros o cercas para generar privacidad. Es posible contar con una segunda edificación en el mismo terreno, ubicada en el jardín posterior.

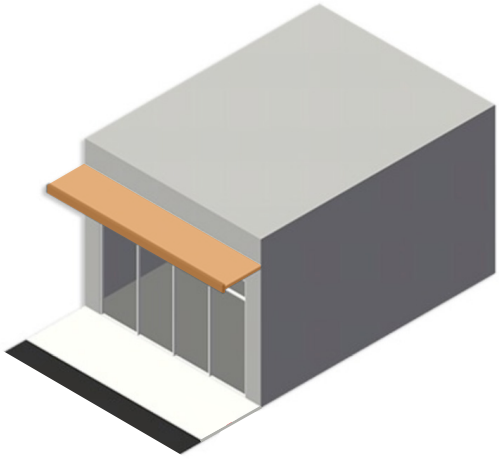
e)



Artículo 17. Tipos de frente

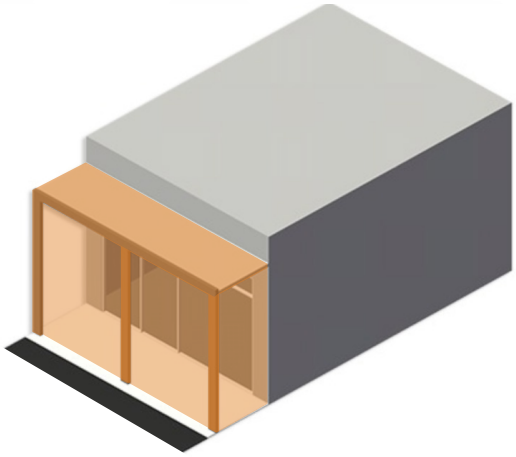
a) Voladizo: La fachada frontal se encuentra alineada directamente sobre el límite frontal de la propiedad, con ingreso peatonal a nivel de acera. El voladizo es un elemento ligero que se proyecta de manera perpendicular o inclinada sobre el plano horizontal desde la fachada frontal para cubrir parte de la acera frontal. Este no debe ser menor a 1 metro de profundidad y puede cubrir la totalidad del ancho de la acera, hasta 0.5 metros del bordillo. Este tipo de frente es conveniente para usos comerciales, oficinas o edificios cívicos.

a)



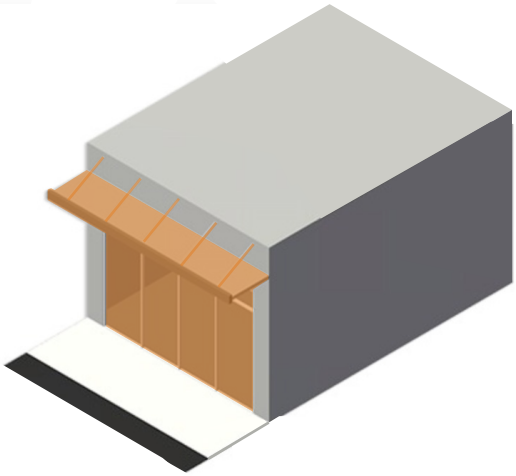
b) Galería: La fachada frontal se encuentra alineada muy cerca del límite frontal de la propiedad o directamente sobre este, con ingreso peatonal a nivel de la acera. La galería se extiende desde la fachada frontal con una cubierta liviana soportada por columnas que cubren parte de la acera frontal. La galería no debe ser menor de 2 metros de profundidad y puede cubrir la totalidad del ancho de la acera hasta 0.5 metros del bordillo. Este tipo es conveniente para usos comerciales.

b)



c) Vitrina y toldo: La fachada frontal se encuentra alineada muy cerca del límite frontal de la propiedad o directamente sobre este, con ingreso peatonal a nivel de la acera. El primer nivel cuenta con vitrinas amplias y transparentes, así como con toldos que se proyectan desde la fachada con el fin de proteger a los peatones del sol y la lluvia, hasta 0.50 metros antes del bordillo. Este tipo es conveniente para usos comerciales.

c)



d) Escalinata de ingreso: La fachada frontal se encuentra alineadamuy cerca del límite frontal de la propiedad y el primer piso se encuentra elevado sobre el nivel de la acera para asegurar una transición hacia espacio interior del edificio. La escalinata cuenta con un descanso antes de ingresar al edificio, el cuál puede estar cubierto o descubierto. La escalinata no puede obstruir el área designada para el tránsito de peatones de la acera frontal del edificio.

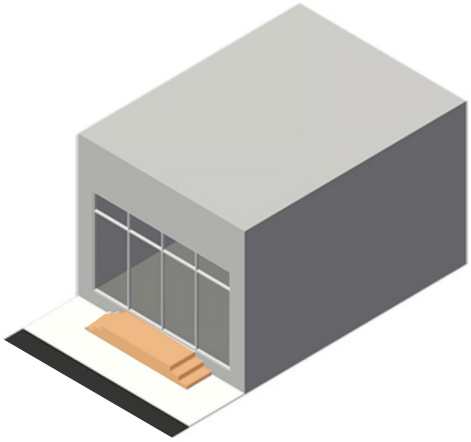
e) Patio frontal: Parte de la fachada frontal se encuentra alineada muy cerca del límite frontal de la propiedad y una porción se retira para generar un espacio abierto entre la calle y el ingreso del edificio. El patio que se genera puede utilizarse para colocar mobiliario y generar actividades al aire libre. El patio puede contar con árboles para generar sombra.

f) Terraza elevada: Una terraza se proyecta desde la fachada frontal de un edificio y se eleva sobre la acera con el fin de crear una separación entre el nivel de la calle y el espacio interior de un edificio. También puede contar con una sección que se ubique por debajo del nivel de la acera, con fin de crear acceso a un sótano o medio sótano. La terraza elevada se convierte en un lugar conveniente para instalar mobiliario y generar actividades al aire libre.

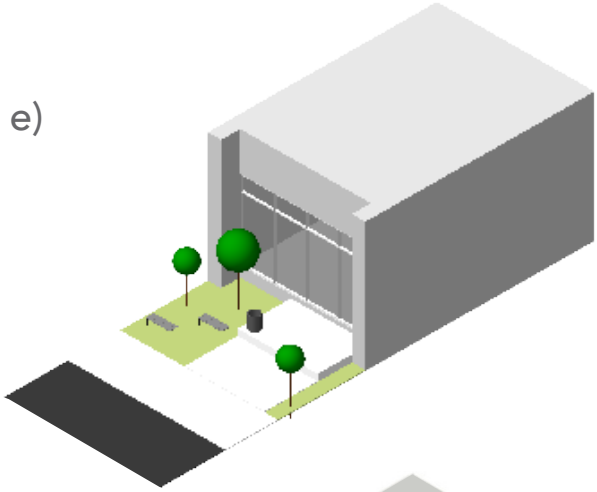
g) Pórtico y cerca: El pórtico se proyecta desde la fachada frontal de un edificio hacia el límite frontal de una propiedad y marca el ingreso del edificio, sirviendo de antesala entre la vía pública y el espacio privado en el interior de este. Una cerca en el límite frontal de la propiedad puede definir la propiedad privada y el patio o jardín frontal. Los pórticos no deben de tener menos de 1.50 metros de profundidad.

h) Jardín frontal abierto: Se genera un jardín en al área entre la fachada frontal de un edificio y el límite frontal de la propiedad. Éste permanece sin cerca y genera un espacio visualmente continuo con los jardines de las propiedades adyacentes. El retiro frontal de las edificaciones es profundo, lo cuál genera una zona de amortiguamiento entre la vía pública y el edificio.

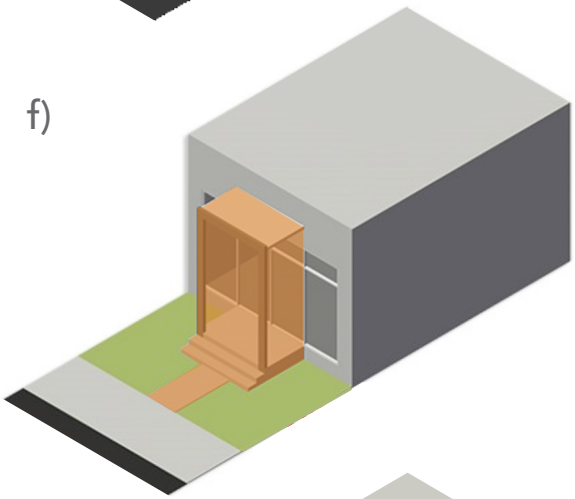
d)



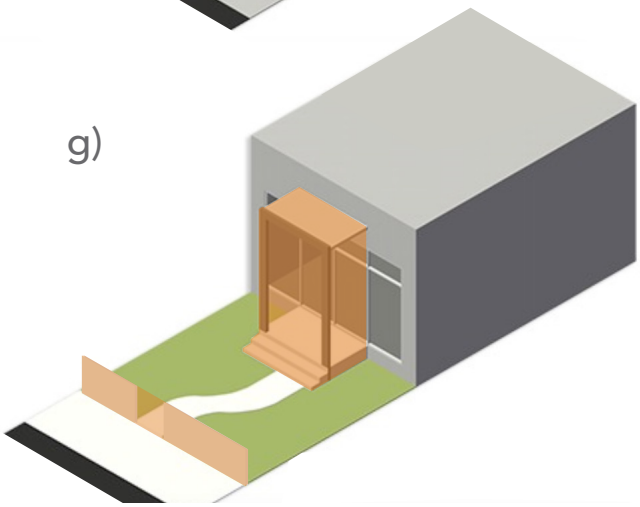
e)



f)



g)

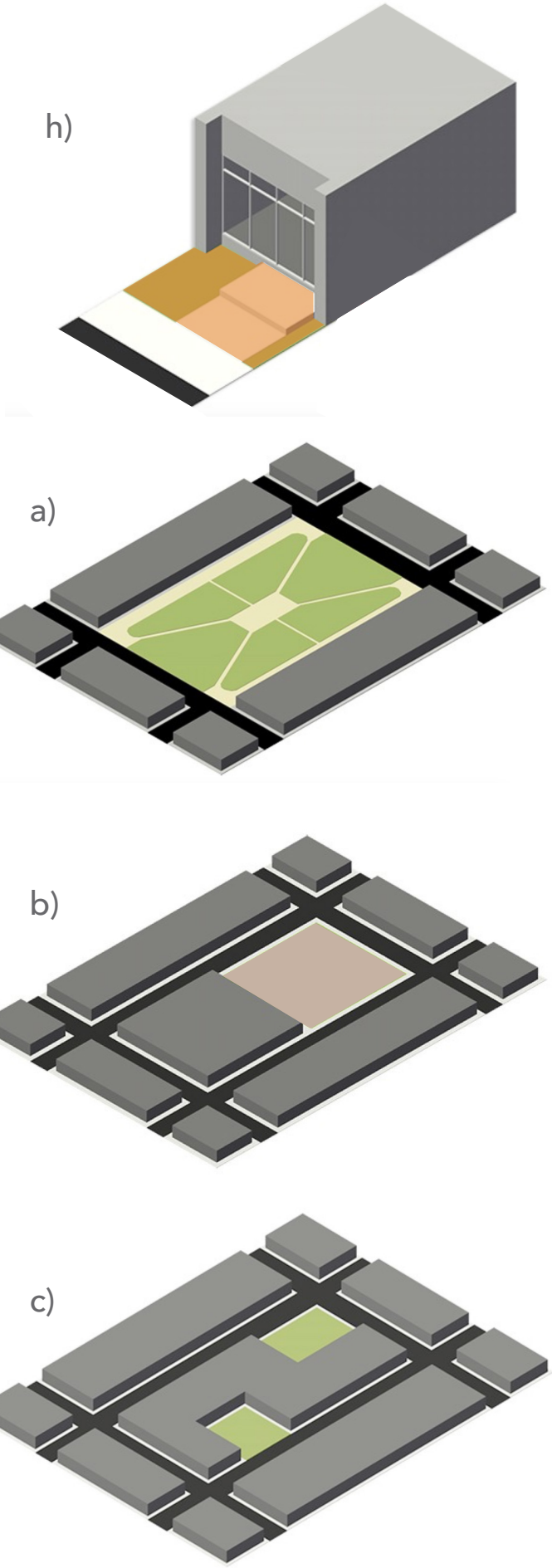


Artículo 18. Estándares urbanísticos del espacio público

a) Plaza: es un espacio formal abierto previsto para fines cívicos y actividades comerciales o recreativas. Una plaza debe ser definida espacialmente por los frentes de las edificaciones que la rodean y suele contar con la presencia en su alrededor de uno o más edificios cívicos, como iglesias, edificios comunitarios o gubernamentales. Su paisaje consiste de áreas pavimentadas y ocasionalmente contiene jardines y árboles dispuestos de manera formal a su alrededor. Las plazas suelen estar ubicadas en la intersección de vías principales y usualmente son el centro de un vecindario o ciudad. Sus usos también pueden incluir áreas para mesas, como restaurantes y cafés al aire libre. Su tamaño mínimo debe ser de un cuarto de manzana y el máximo 2 manzanas. El espacio debe adecuarse a lo que estipula la Ley de Planificación Urbana. Las fachadas de los inmuebles, incluyendo viviendas, comercios, instituciones, y otros, pueden orientarse y generar aperturas hacia las plazas ubicadas en el cantón.

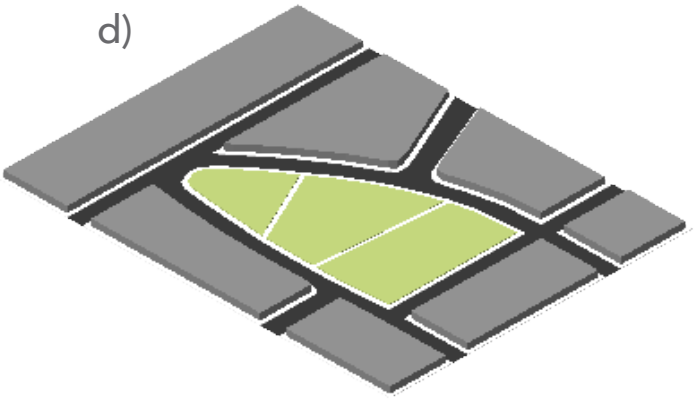
b) Plazoleta: es un espacio abierto previsto para recreación no estructurada y fines cívicos. Una plazoleta esta definida parcialmente por los frentes de edificaciones que le rodean. Su paisaje consiste de áreas pavimentadas, con adoquines o otros materiales apropiados, áreas con jardines y árboles dispuestos de una manera formal. Su tamaño suele ser compacto, no mayor a media manzana. Es un lugar ideal para colocar cafés y restaurantes al aire libre. El espacio debe adecuarse a lo que estipula la Ley de Planificación Urbana. Las fachadas de los inmuebles, incluyendo viviendas, comercios, instituciones, y otros, pueden orientarse y generar aperturas hacia las plazoletas ubicadas en el cantón.

c) Juegos infantiles: es un espacio abierto, diseñado y equipado para la recreación y juego de los niños. Las áreas de juegos infantiles deben estar distribuidas a lo largo de un vecindario y se pueden ubicar tanto dentro de una manza como en el interior de parques urbanos. No se ha determinado un tamaño mínimo para estos. En ciertos vecindarios, pueden contar con es-



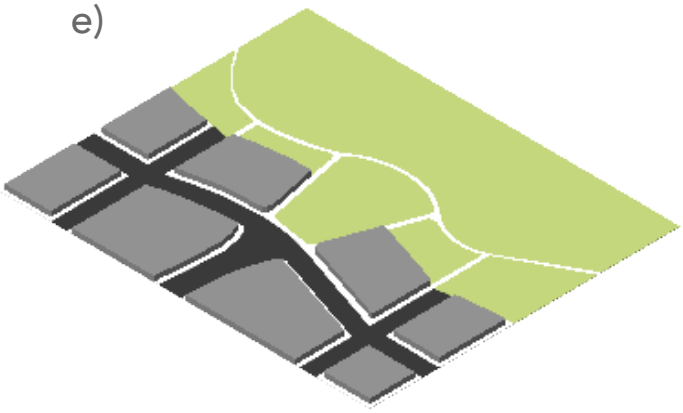
pacios diseñados para la recreación de adolescentes también. El espacio debe adecuarse a lo urbanos. No se ha determinado un tamaño mínimo para estos. En ciertos vecindarios, pueden contar con espacios diseñados para la recreación de adolescentes también. El espacio debe adecuarse a lo que estipula la Ley de Planificación Urbana. Las fachadas de los inmuebles, incluyendo viviendas, comercios, instituciones, y otros, pueden orientarse y generar aperturas hacia las áreas de juegos infantiles ubicados en el cantón.

d)



d) Parque urbano: es un espacio abierto previsto para recreación tanto estructurada como no estructurada. Un parque urbano puede estar definido por elementos paisajísticos y no necesariamente por los frentes de edificaciones. Su paisaje consiste de césped y árboles, dispuestos de una manera naturalista en el interior, pero de manera formal para marcar los bordes y veredas que lo atraviesen. Su tamaño mínimo recomendado debe ser de un cuarto de manzana. Debe contar con áreas recreativas y deportivas, como canchas de juegos o pistas para correr; y debe contar con mobiliario urbano como quioscos, iluminación con faroles en las áreas peatonales y postes en las canchas deportivas y bancas dispersas a lo largo de aceras y veredas, según se disponga en la Ley de Planificación Urbana. Las fachadas de los inmuebles, incluyendo viviendas, comercios, instituciones, y otros, pueden orientarse y generar aperturas hacia los parques urbanos ubicados en el cantón.

e)

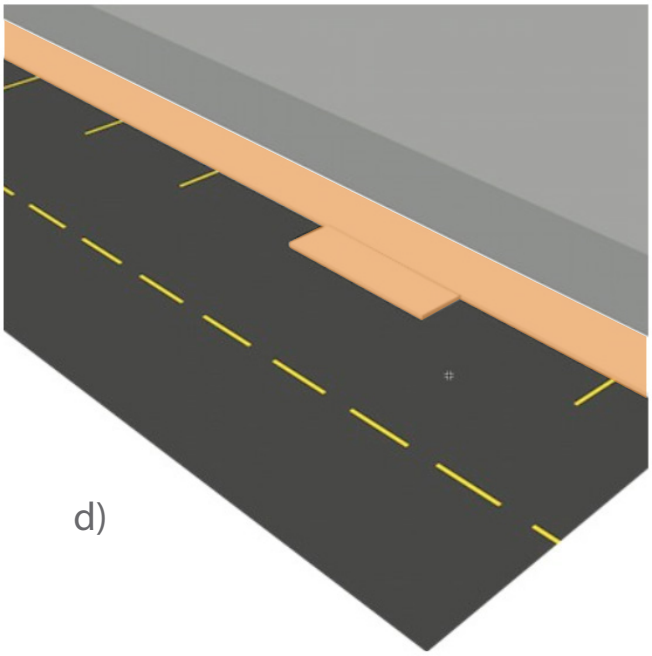


e) Parque natural: es una área natural adyacente a un área urbana prevista para recreación no estructurada. Un parque natural no tiene que estar definido necesariamente por los frentes de edificios colindantes. Su paisaje consiste de veredas naturales, prados, áreas boscosas, lagunas y pabellones techados, todo dispuesto de una manera naturalista. Los parques naturales pueden ser lineales, siguiendo las trayectorias de corredores naturales, como ríos o barrancos. Su tamaño debe de ser preferiblemente mayor a 4 manzanas de extensión. El espacio debe adecuarse a lo que estipula la Ley de Planificación Urbana. Las fachadas de los inmuebles, inclu-

yendo viviendas, comercios, instituciones, y otros, pueden orientarse y generar aperturas hacia los parques naturales ubicados en el cantón.

f) Parklets: Son extensiones temporales o permanentes de la acera que se ubican paralelamente a la calle y al mismo nivel de la acera en espacios del derecho de vía que usualmente se destinan como parqueos. Son amenidades urbanas cuyo fin es servir a las personas promoviendo la cultura y el esparcimiento. Para la instalación de un Parklet se deberá presentar un anteproyecto al municipio y contar con su visto bueno previo a la realización de los trámites de construcción o permisos asociados a la actividad.

Para otras regulaciones y lineamientos sobre condiciones de forma y diseño urbano y paisajístico de espacios abiertos y contruidos del cantón, se debe revisar el Reglamento de Renovación y Diseño Urbano, de Paisaje, ecosistemas y conectividad biológica y de Publicidad exterior.



d)

CAPITULO 4: PARÁMETROS DE USO DE SUELO PARA EL CANTON DE CURRIDABAT

Artículo 19. Todas las propiedades que se encuentran ubicadas en el Cantón de Curridabat, definidas en el Mapa de Transectos, deberán sujetarse a los usos de suelo establecidos en el presente capítulo.

Artículo 20. Es requisito indispensable para los propietarios o desarrolladores realizar el tramite de Uso de Suelo previo al trámite de patentes o permisos de construcción, ampliación, remodelación o reconstrucción.

Articulo 21. El uso de suelo tiene vigencia de un año natural.

Artículo 22. Aquella actividad que no se encuentra indicada en la Tabla de Usos de Suelo será analizada y valorada por la Dirección de Desarrollo y Control Urbano, la Dirección Jurídica y el Departamento de Patentes y resolverán en conjunto la aprobación o rechazo de la solicitud. Adicionalmente, la Municipalidad tiene la potestad –posterior a un análisis del contexto y de las condiciones del anteproyecto presentado– de permitir o rechazar usos de suelo específicos en cualquier transecto.

TABLA DE USOS

TABLA DE USOS DE SUELO PARA EL CANTON DE CURRIDABAT

USO GENERAL	USO DETALLADO	ZONAS							
		NUCLEO URBANO	URBANO CENTRAL	URBANO GENERAL	NUCLEO PERIFERICO	CENTRAL PERIFERICO	GENERAL PERIFERICO	LOCAL BARRIAL	INDUSTRIAL
HABITACION	Condominio	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Vivienda multifamiliar	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Vivienda unifamiliar	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido
COMERCIO	Tiendas de mascotas	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Boticas, farmacias	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Cafeterías	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Cristalerías	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Floristerías y viveros	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Heladerías, refresquerías y golosinas	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Librerías, revistas, periódicos	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Ópticas	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido
	Panaderías pequeñas, pastelerías y reposterías	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Pasamanerías	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Puestos de venta de golosinas	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Pulperías	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Sastrería y costura	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Tiendas, bazares	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Verdulerías	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Joyerías, bisutería y alhajas	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido
	Zapaterías	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Carnicerías y pescaderías hasta 50 m2	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Ferretería minorista	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Fotocopiadoras y fax	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Licoreras	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Mueblerías, carpintería (taller artesanal)	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Servicios de internet	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido
	Tiendas de equipo de cómputo	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido
	Venta de artesanías	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Venta de equipos de oficina	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Almacén de artículos para el hogar	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Centros comerciales	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Depósitos de materiales pequeño	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Restaurantes	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Soda mediana	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Soda pequeña < 150 m2	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Supermercados	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Ventas de vehículos	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
COMUNIDAD	Parques Urbanos	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Plazoleta	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Plazas	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	juegos infantiles	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Salones Comunales y multiusos	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Sitios para Monumentos e hitos	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido

TABLA DE USOS DE SUELO PARA EL CANTON DE CURRIDABAT

USO GENERAL	USO DETALLADO	ZONAS							
		NUCLEO URBANO	URBANO CENTRAL	URBANO GENERAL	NUCLEO PERIFERICO	CENTRAL PERIFERICO	GENERAL PERIFERICO	LOCAL BARRIAL	INDUSTRIAL
CULTURA	Auditorio	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Biblioteca	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Recinto para conciertos	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Kiosco de información	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Museo	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Sala de exhibiciones / exposiciones	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Teatros	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido
DEPORTE	Campos de Golf	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Estadios	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Gimnasios y academias deportivas	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Pistas de carreras vehicular	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Polideportivos, plazas, canchas	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Piscina	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
EDUCACION (menos de 300 alumnos)	Academia pequeña	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Centro técnico pequeño	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Dirección 1 (de 51 a 180 alumnos)	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido
	Dirección 2 (de 181 a 300 alumnos)	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Escuela y centro de artes pequeño	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Guardería pequeña	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Unidocente (de 1 a 50 alumnos)	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido
EDUCACION (de 300 a 900 alumnos)	Academia mediana	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Centro Educación Superior pequeño	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Centro Enseñanza Especial	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Centro técnico mediano	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Dirección 3 (de 301 a 600 alumnos)	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Dirección 4 (de 601 a 900 alumnos)	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Escuela de Artesanías y/o manualidades	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Escuela de Artesanías y/o manualidades	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Escuela y centro de artes mediano	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
EDUCACION (más de 900 alumnos)	Academia grande	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Centro de educación superior grande	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Centro de educación superior mediano	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Centro de Investigación	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Centro técnico grande	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Dirección 5 (mas de 900 alumnos)	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Escuela y Centro de artes grande	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
BODEGA	Bodegas de materiales inocuos (menor a 300m)	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Bodegas de materiales no inocuos, de contenedores, depósitos, bodega de menaje	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Bodegas de reciclaje de materiales no inocuos, cementerios de chatarra o de vehículos	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido

TABLA DE USOS DE SUELO PARA EL CANTON DE CURRIDABAT

USO GENERAL	USO DETALLADO	ZONAS							
		NUCLEO URBANO	URBANO CENTRAL	URBANO GENERAL	NUCLEO PERIFERICO	CENTRAL PERIFERICO	GENERAL PERIFERICO	LOCAL BARRIAL	INDUSTRIAL
INDUSTRIA	Mecánica automotriz	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Mecánica de presión	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Enderezado y pintura	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Fabricación y manufactura	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Importación y distribución al por mayor	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Laboratorio químico	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Manipulación de materias primas	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Manipulación de combustibles	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Taller de estructuras metálicas	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Taller de tapicería, forja, hojalatería y plomería	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Talleres eléctricos	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Centro de acopio de desechos sólidos	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Reencauchadora	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ANIMAL	Parque público (parque ambiental)	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Zonas protegidas	Análisis municipal	Análisis municipal	Análisis municipal	Análisis municipal	Análisis municipal	Análisis municipal	Análisis municipal	Análisis municipal
	Atención a mascotas	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido
RECREACION	Áreas de recreación comunal y áreas verdes	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Balneario	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Boliches	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Cines	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Club Campestre	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Club social	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Juegos de video	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Parque de Diversiones	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Parque de multiusos	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Redondel de toros	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Salas de Billar	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Salones de juegos infantiles	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Salones de patines	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Salones para fiestas	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Mariposario	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Centros ecuestres	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Exhibición de animales e insectos	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Cantina, taberna o bar / karaokes	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Casinos	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Clubes nocturnos (Night Club)	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Salones de Baile	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido

TABLA DE USOS DE SUELO PARA EL CANTON DE CURRIDABAT

USO GENERAL	USO DETALLADO	ZONAS							
		NUCLEO URBANO	URBANO CENTRAL	URBANO GENERAL	NUCLEO PERIFERICO	CENTRAL PERIFERICO	GENERAL PERIFERICO	LOCAL BARRIAL	INDUSTRIAL
SALUD	Centros de Educación (CINAI)	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido
	Centros de Nutrición (CEN)	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido
	Equipo Básico de Atención Integral en Salud (EBAIS)	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Consultorios médicos	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Centros de Salud (Ministerio de Salud)	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido
	Clínicas (CCSS)	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido
	Hospitales Nacionales	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Hospitales Especializados	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido
SERVICIOS	Alquiler de películas / video clubes	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Alquiler y reparación de bicicletas	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Peluquerías / salones de belleza	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Reparadoras de calzado	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Agencias de viajes / tours	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Cajeros automáticos	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Funerarias	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Lavado de automóviles	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Lavanderías	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Oficina de correos	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Oficina grande mayor 300 m2	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Oficina mediana de 150 a igual 300	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Oficina pequeña menor o igual a 150 m2	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Oficinas bancarias	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Oficinas gubernamentales	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido
	Organismos Internacionales	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido
	Venta e instalación de accesorios para automóviles	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Alquiler de maquinaria	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Alquiler de vehículos	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Lugares de culto religioso grandes mayor 300 m2	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Lugares de culto religioso medianos de 150 a igual 300	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Lugares de culto religioso pequeños menor o igual a 150 m2	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Reparación de baterías, llantas	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Reparación de audio y video	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Lubricentros y servicios rápidos automotrices	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Talleres artesanales y de ebanistería	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Crematorios	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
TRANSPORTE	Estaciones de autobuses	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Terminal de trenes	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Estaciones de trenes	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Estaciones intermodales	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Estacionamientos públicos comerciales	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido
	Estacionamiento vehículos pesados	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido

TABLA DE USOS DE SUELO PARA EL CANTON DE CURRIDABAT

USO GENERAL	USO DETALLADO	ZONAS							
		NUCLEO URBANO	URBANO CENTRAL	URBANO GENERAL	NUCLEO PERIFERICO	CENTRAL PERIFERICO	GENERAL PERIFERICO	LOCAL BARRIAL	INDUSTRIAL
TRANSPORTE	Estación de servicio / expendio de combustible	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Terminal de buses	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Terminal de taxis	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
TURISMO	Hoteles	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Albergues	No permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Bed & breakfast	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Hosterías	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Cabañas o cabinas	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido
	Moteles	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido
	Escampaderos y áreas de acampar	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Alquiler de equipo relacionado con turismo	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Canopy	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Senderos naturales	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Tiendas de souveniers	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
VARIOS	Antenas de micro / celular	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Campos feriales	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Canteras / tajos	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Cementerios	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Centrales telefónicas	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Estaciones y antenas de radio y televisión	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Feria de orgánicos y agricultor	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Líneas de transmisión de alta tensión	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Plantas hidroeléctricas	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Centro de acopio de desechos sólidos	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
	Repetidores de radio, televisión, telefonía	Permitido	No permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
	Subestaciones	Permitido	Permitido	No permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	Permitido
PUBLICIDAD	Publicidad exterior	Permitido según Reglamento de Publicidad Exterior	Permitido según Reglamento de Publicidad Exterior	Permitido según Reglamento de Publicidad Exterior	Permitido según Reglamento de Publicidad Exterior	Permitido según Reglamento de Publicidad Exterior	Permitido según Reglamento de Publicidad Exterior	Permitido según Reglamento de Publicidad Exterior	Permitido según Reglamento de Publicidad Exterior

¿No me gusta?
¿Me gusta?
Mi casa
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

CAPITULO 5: REQUISITOS PARA EDIFICIOS RESIDENCIALES, COMERCIALES, DE USO MIXTO E INDUSTRIALES

Artículo 23. Este Capítulo considera una serie de regulaciones cuyo fin es proveer a los habitantes del cantón condiciones óptimas de habitabilidad en aquellas edificaciones cuya altura no supere la altura base tipica. Para otras regulaciones y lineamientos sobre el tratamiento del tema de construcción de bienes inmuebles se debe revisar el Reglamento de Construcción y Sostenibilidad Edilicia.

Artículo 24. Los edificios deben ser de uso residencial, comercial o mixto, según lo permita la Tabla de Usos de Suelo.

Artículo 25. Para cualquier edificio, rige la normativa nacional en cuanto a dimensiones mínimas de los aposentos internos y externos.

Artículo 26. Para los proyectos que incluyen usos comerciales o de servicio, la cantidad de parqueos es regida por lo que señala el Reglamento de Estacionamientos de la Municipalidad de Curridabat.

Artículo 27. Para los edificios de uso industrial rigen las normativas nacionales impuestas para dichas ac- tividades en conjunto con el presente documento para su configuración urbanística

Artículo 28. Todos los proyectos tendrán su propia solución sanitaria adecuada y efectiva, según las leyes correspondientes.

Artículo 29. Los proyectos que contemplen más de un edificio en altura deberán respetar un retiro entre ellos igual a la mitad de la altura de la edificación más alta del conjunto. Lo anterior se exime en casos de proyectos de edificios multifuncionales que se basen en criterios de cercanía, aprovechamiento peatonal, restricción vehicular, concentración de usos mixtos, creación de espacios peatonales abiertos, áreas verdes de uso público y constitución de nodos de atracción urbana. Estos proyectos deberán presentarse en la Municipalidad y serán analizados como una única unidad, aún cuando su desarrollo se haga por etapas.

Artículo 30. Todo proyecto residencial, a partir de los 3 niveles, debe contar como mínimo con un elevador y escaleras de emergencia que cumplan con las condi- ciones de accesibilidad y seguridad mínimas regidas por las entidades y leyes competentes.

Artículo 31. Todo proyecto debe cumplir con la total- idad de los requisitos exigidos por Ley y el Plan Reg- ulador del Cantón de Curridabat para ser autorizado.

Artículo 32. Todo proyecto debe ser totalmente accesible –según lo requerido por ley– para personas amparadas bajo la Ley 7600, Ley de Igualdad de Oportunidades para personas con discapacidad.

Articulo 33. Cada nivel, o piso, debe tener una distancia minima de piso a cielo de 2.50 metros libres y una distancia máxima de 5 metros libres de piso a cielo. No se incluyen los motivos o elementos ornamentales o estructurales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas, pérgolas, vestíbulos, salas de estar y similares.

Articulo 34. Quedan excluidos de la altura minima o máxima de piso, iglesias, teatros, auditorios, cines, restaurantes, bares, salones de reuniones, de baile o de eventos, estaciones de servicio, de tren o de buses y cualquier otra obra que reúna multitud de personas.

Articulo 35. Los mezzanines, áticos y semisóta-

nos no se cuentan como pisos, independiente de sus dimensiones. El mezzanine no cuenta como piso siempre y cuando no abarque mas del 50% de área de piso.

Articulo 36. Para edificios de uso residencial o mixto, se excluye la vivienda unifamiliar, se requiere 0.5 espacios de parqueo por cada dormitorio o lo que indique el reglamento de estacionamiento del cantón de Curridabat. Esto se aplica desde 1 piso en adelante. Se excluye a la vivienda unifiamiliar.

Articulo 37. Todo proyecto residencial, a partir de los 3 niveles, debe contar con un elevador y escaleras de emergencia que cumplan con las condiciones de accesibilidad y seguridad mínimas regidas por las entidades y leyes competentes.

Articulo 38. En los jardines frontales, según análisis se podrá permitir que el jardín pueda ubicarse a lo interno de la propiedad siempre y cuando posea acceso publico a perpetuidad.

Articulo 39. Se autorizan los autoservicios vehiculares siempre y cuando la circulación vehicular quede resuelta a lo interno de la propiedad, no se obstruya la circulación vehicular sobre la vía publica y se aporten estudios respaldados por profesionales para su respectivo análisis.

Artículo 40. Para cualquier edificio de uso residencial o mixto, los parqueos deben cumplir con los parámet- ros establecidos en el presente documento y con lo indicado por la normativa competente.

Artículo 41. El proyecto que así lo requiera según las leyes competentes, previamente a la revisión municipal, debe ser analizado y aprobado por el Departamento de Ingeniería de Bomberos, del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, así como por las demás instituciones respectivas.

Artículo 42. Todo proyecto obtendrá el permiso de construcción, en tanto exista la autorización expresa de las entidades competentes, que garanticen el cumplimiento de los servicios básicos a los ciudadanos y ocupantes de los proyectos.

Artículo 43. Todo proyecto debe cumplir con todas las Leyes, Reglamentos y Requisitos propios de los trámites de permisos de construcción.

Artículo 44. Cuando una finca este dividida por dos Transectos, el propietario mediante solicitud formal y la presentación de un anteproyecto puede solicitar que se aplique el Transecto según la conveniencia del proyecto. Lo cual será analizado y aprobado por la Dirección de Desarrollo y Control Urbano.

Artículo 45. Los negocios de comida, comercio u otros servicios no podrán tener ventanillas de auto-servicio o proveer ningún servicio a través de ventanillas para automóviles. Los vehículos automotores solo pueden ingresar al interior del cuadrante cuando se dirijan a los parqueos ubicados en el interior del mismo según lo autorizado en el Plan Regulador.

Artículo 46. En el nivel de calle, toda fachada de edificio debe contar con al menos una entrada peatonal. En los casos donde la fachada se extienda lo suficiente, no podrá existir una distancia superior a los 15 metros de separación entre una entrada peatonal y otra, o bien, entre una entrada peatonal y la esquina del edificio. La Municipalidad podrá evaluar aquellos casos donde se propongan distancias menores o mayores a lo indicado, siempre y cuando se cumpla con el espíritu de la normativa.

Artículo 47. Las entradas peatonales deben cumplir con la normativa y pueden fungir como acceso principal del edificio, accesos de los locales comerciales que lo componen en su nivel de calle o como accesos a es- pacios de conexión interna o vertical, como escaleras y ascensores. La presencia de puestos o elementos de seguridad en estos accesos queda a discreción del propietario o administrador del edificio.

Artículo 48. No se deben ubicar elementos de publicidad que cubran mas de un 20% de la fachada frontal de los edificios.

CAPITULO 6: REQUISITOS PARA EDIFICIOS QUE SUPEREN LA ALTURA BASE TIPICA

Artículo 49. Se considera Edificación en Altura a aquella que sobrepasa la altura base típica según la zona correspondiente.

Artículo 50. Aquellos propietarios, inversionistas o desarrolladores que opten por aprovechar el aumento de la altura en su proyecto, según lo permita el transecto donde se ubique, deben cumplir con los requisitos in- dicados en el presente documento.

Artículo 51. Se debe cumplir con el Capítulo 5 del presente Reglamento de Plan Regulador.

Artículo 52. Aquellos proyectos ubicados en zonas cuyo Índice de Fragilidad Ambiental plantea restricciones al uso del suelo deben aportar estudios técnic- os ambientales aprobados por las instituciones corre- spondientes que demuestren la viabilidad del mismo.

Artículo 53. Todo proyecto que supere la altura base típica, debe presentar ante la Dirección de Desarrollo y Control Urbano el uso del suelo y un anteproyecto, para ser analizado y aprobado preliminarmente al ingreso del trámite para solicitud de permiso de construcción.

Artículo 54. La Dirección de Control y Desarrollo Urbano de la Municipalidad otorgará los permisos de altura adicional según los parámetros de alturas incentivables defini- dos para los Transectos que según estudio previo por parte de la Unidad de Control Urbano, cumplan las características de configuración y forma adecuadas para dicha acción urbanística.

Artículo 55. Para los proyectos que incluyan usos comerciales o de servicio, la cantidad de parqueos es regida por lo que señala el Reglamento de Estacionamientos de la Municipalidad de Curridabat.

Artículo 56. La ubicación de los parqueos será conforme a lo indicado en cada transecto, regido según lo que señala el Reglamento de Estacionamientos de la Municipalidad de Curridabat.

Articulo 57. Todo condominio residencial o mixto, debe destinar el diez por ciento (10%) del lote a desarrollar para áreas verdes, juegos infantiles, parques o áreas recreativas, independiente de la cantidad de filiales del proyecto. Dentro de este porcentaje se cuenta las areas que el desarrollador traspase al municipio para dominio publico, o bien convierta a un uso publico a perpetuidad utilizando la normativa legal que corresponda.

Articulo 58. Todos los proyectos de edificios que superen la altura base/tipica deben incluir la instalacion de mobiliario urbano, en el espacio publico, para beneficio de la comunidad. Para esto, deberan retirarse en el frente de la propiedad lo que se exija en cada transecto,

Artículo 59. Consideraciones ambientales. Todo proyecto que supere la altura base típica deberá in- corporar estrategias bioclimáticas en la resolución del diseño, sistemas de tratamiento de aguas residuales, recolección y reutilización de aguas pluviales, siste- mas de infiltración de agua y retardo de escorrentías , así como las demás observaciones indicadas en el Capítulo 7 del presente reglamento.

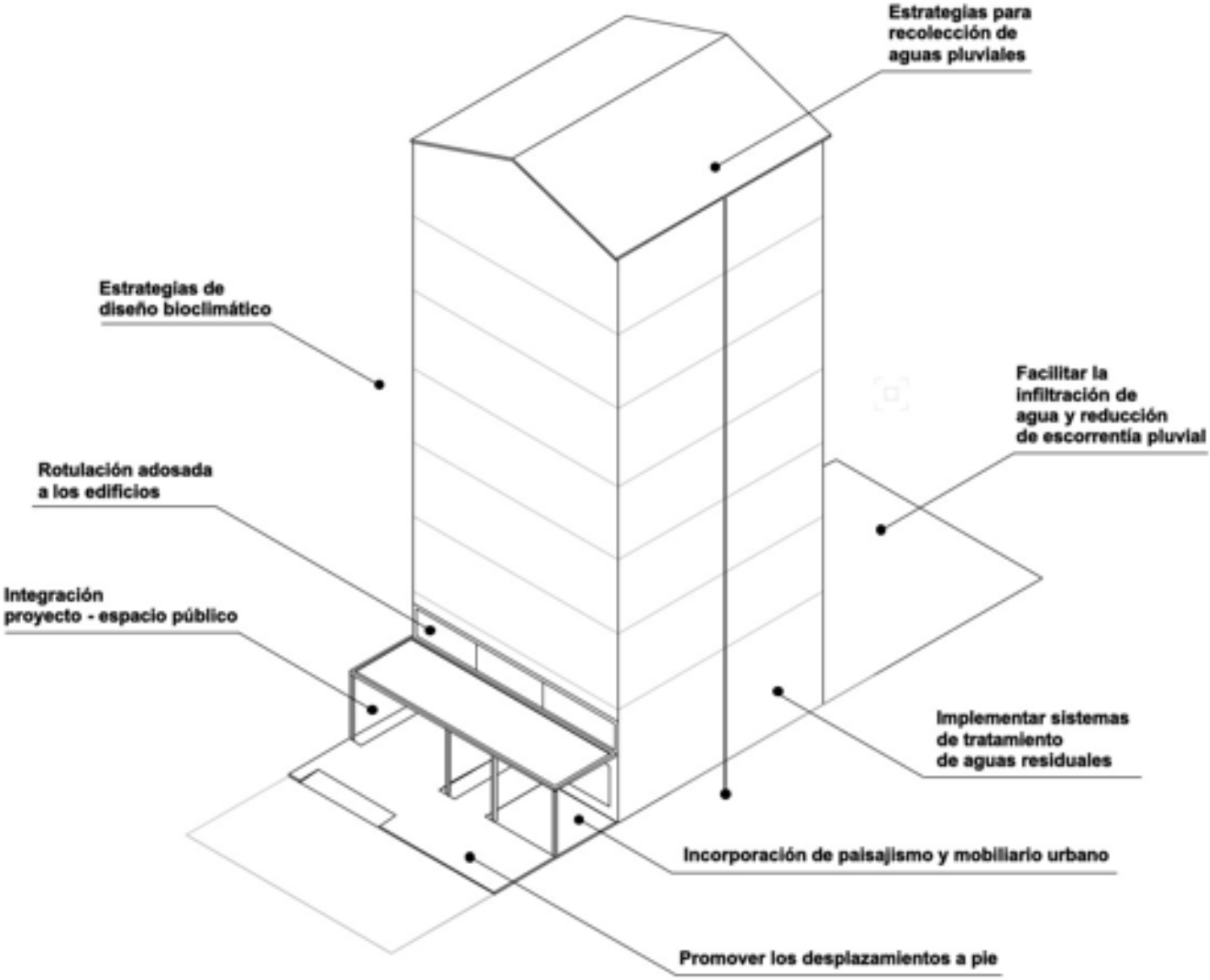
Artículo 60. Ventanas, balcones o similares hacia colindancia. En los edificios que cuenten con venta- nas, balcones o similares hacia colindancia, los retiros mínimos se rigen de la siguiente forma: del piso 1 al 2 deben retirarse 3 metros, en el piso 3 deben retirarse 4 metros, en el piso 4 deben retirarse 5 metros, en el piso 5 deben

retirarse 6 metros, del piso 6 en adelante el retiro mínimo es de 7 metros. El retiro es medido desde el plano vertical de la línea divisora de los predios hacia la línea de construcción.

<u>Artículo 61.</u> En la Zona de Núcleo Urbano, la altura del proyecto puede aumentar hasta 25 niveles al cumplir con los siguientes requisitos:

1. Retirar una porción del edificio para generar un espacio abierto entre la calle y el ingreso peatonal al edificio. El área que se genera puede utilizarse para colo car mobiliaio y actividades al aire libre, así como mobiliario para producir sombra. Este retiro debe ser mínimo de 5.00 metros, a partir de la línea de propiedad y no debe usarse como espacio de parqueo.
2. Generar una cubierta ligera desde la fachada frontal para cubrir parte del acceso del edificio. Este elemento no debe ser menor a 1.4 metros de profundidad y puede cubrir la totalidad del ancho de la acera.
3. Crear transparencia y permeabilidad en el primer nivel de los edificios, de tal

En la siguiente imagen se muestra parte de los requisitos constructivos a considerar para optar por el incentivo en altura:



Para otras regulaciones y lineamientos sobre el tratamiento del tema de incentivos de construcción se debe revisar el Reglamento de Incentivos y Derechos de Construcción.

de tal manera que se permita la visibilidad y la accesibilidad desde la vía publica hacia el interior del primer piso del inmueble.
4. El primer nivel del proyecto debe poseer comercio en sus frentes. El diseño de las fachadas del primer nivel del proyecto debe incluir elementos que creen diferentes ritmos, contrastes, yuxtaposición de texturas y aperturas que la subdividan en múltiples ámbitos y eviten superficies ciegas o monótonas.
5. Desarrollar parqueos subterráneos, en el interior del edificio o posterior al mis mo. No se permiten parqueos frontales. Para otras regulaciones y lineamientos sobre el tema de estacionamientos se debe revisar el Reglamento de Estacionamientos de la Municipalidad de Curridabat.
6. Construir aceras de 4 metros de ancho mínimo con arborización.
7. Incluir en el proyecto mobiliario urbano para el aprovechamiento de la comunidad.
8. Respetar la propuesta vial del Capítulo 8. Sin embargo, el desarrollador puede proponer una distribución de vías dentro de la propiedad diferente a la propuesta vial, siempre y cuando se respete la interconexión general.

Artículo 62. En la Zona Urbana Central, la altura del proyecto puede aumentar hasta 11 niveles al cumplir con los siguientes requisitos:

1. Destinar como mínimo el 20% del área del lote para jardín frontal abierto, un área de jardín que garantice el acceso público permanente. Este permanece sin cerramiento y genera un espacio visual mente continúo, generando una zona de amortiguamiento entre la vía pública y el edificio.
2. Crear transparencia y permeabilidad en el primer nivel del edificio, de tal manera que se permita la visibilidad desde la vía pública hacia el interior del primer nivel del inmueble.
3. En caso de que el edificio cuente con uso mixto se debe reservar para el primer nivel la ubicación del comercio permitido según tabla de usos.
4. Desarrollar parqueos subterráneos, dentro del edificio o posterior al mismo. No se permiten parqueos frontales.
5. Construir aceras de 3 metros de ancho con arborización.
6. Se debe incluir en el proyecto, mobiliario urbano y la instalación de material vegetal para el aprovechamiento de la comunidad.
7. El proyecto debe respetar la propuesta vial del Capítulo 8. Sin embargo, el de sarrollador puede proponer una distribución de vías dentro de la propiedad difer ente a la propuesta vial, siempre y cuan do se respete la interconexión general.

Artículo 63. En la Zona Urbana General, la altura del proyecto puede aumentar hasta 7 niveles si crea un área del lote para jardín frontal abierto, un área de jardín que garantice el acceso público permanente. Este permanece sin cerramiento y genera un espacio visualmente cotinúo, generando una zona de amortiguamiento en tre la vía pública y el edificio.

1. Crear transparencia y permeabilidad en el primer nivel del edificio, de tal manera que se permita la visibilidad desde la vía pública hacia el interior del primer nivel del inmueble.
2. En caso de que el edificio cuente con uso mixto se debe reservar para el primer nivel la ubicación del comercio per mitido según tabla de usos.
3. Desarrollar parqueos subterráneos, dentro del edificio o posterior al mismo. No se permiten parqueos frontales. Las calles destinadas para propuesta vial deben ser exclusivas para el vehículo, pueden ser también peatonales.
4. Construir aceras de 3 metros de ancho con arborización.
5. Se debe incluir en el proyecto, mobiliario urbano y la instalación de material vegetal para el aprovechamiento de la comunidad.
6. El proyecto debe respetar la propuesta vial del Capítulo 8. Sin embargo, el de-

sarrollador puede proponer una distribu ción de vías dentro de la propiedad diferente a la propuesta vial, siempre y cuando se respete la interconexión general.

Articulo 64. Nucleo Periférico, la altura del proyecto puede aumentar hasta 11 niveles al cumplir con los siguientes requisitos:

1. Retirar una porción del edificio para generar un espacio abierto entre la calle y el ingreso peatonal al edificio. El área que se genera puede utilizarse para colocar mobiliario y actividades al aire libre, asi como mobiliario para producir som bra. Este retiro debe ser mínimo de 5.00 metros, a partir de la línea de propiedad y no debe usarse como espacio de parqueo.
2. Generar una cubierta ligera desde la fachada frontal para cubrir parte del acceso del edificio. Este elemento no debe ser menor a 1.4 metros de profundidad y puede cubrir la totalidad del ancho de la acera.
3. Crear transparencia y permeabilidad en el primer nivel de los edificios, de tal manera que se permita la visibilidad y la accesibilidad desde la vía publica hacia el interior del primer piso del inmueble.
4. El primer nivel del proyecto debe poseer comercio en sus frentes. El diseño de las fachadas del primer nivel del proyecto debe incluir elementos que creen diferentes ritmos, contrastes, yuxtaposición de texturas y aperturas que la subdividan en múltiples ámbitos y eviten superficies ciegas o monótonas.
5. Desarrollar parqueos subterráneos, en el interior del edificio o posterior al mismo. No se permiten parqueos frontales.
6. Construir aceras de 3 metros de ancho mínimo con arborización.
7. Incluir en el proyecto mobiliario urbano para el aprovechamiento de la comunidad.
8. Respetar la propuesta vial del Capítulo 8. Sin embargo, el desarrollador puede proponer una distribución de vías dentro de la propiedad diferente a la propuesta vial, siempre y cuando se respete la interconexión general.

Articulo 65. En la Zona Central y General Periférica, la altura del proyecto puede aumentar hasta 7 niveles al cumplir con los siguientes requisitos:

1. Destinar como mínimo el 15% del área del lote para jardín frontal abierto, un área de jardín en el espacio entre la fachada frontal de un edificio y el limite frontal de la propiedad. Este permanece sin cerramiento y genera un espacio visualmente continuo con los jardines de las propie dades adyacentes. Dicho jardín genera una zona de amortiguamiento entre la vía publica y el edificio.
2. Crear transparencia y permeabilidad en el primer nivel del edificio, de tal manera que se permita la visibilidad desde la vía pública hacia el interior del primer nivel del inmueble.
3. En caso de que el edificio cuente con uso mixto se debe reservar para el primer nivel la ubicación del comercio per mitido según tabla de usos.
4. Desarrollar parqueos subterráneos, dentro del edificio o posterior al mismo. No se permiten parqueos frontales.
5. Construir aceras de 3 metros de ancho con arborización.
6. Se debe incluir en el proyecto, mobiliario urbano y la instalación de material vegetal para el aprovechamiento de la comunidad.
7. El proyecto debe respetar la propuesta vial del Capítulo 8. Sin embargo, el desarrollador puede proponer una distribución de vías dentro de la propiedad diferente a la propuesta vial, siempre y cuando se respete la interconexion general.

Artículo 66. En la Zona Local Barrial, la altura del proyecto puede aumentar hasta 5 niveles al cumplir con los siguientes requisitos:

1. Destinar como mínimo el 10% del área del lote para jardín frontal abierto, un área de jardín que garantice el acceso pú blico permanente. Este permanece sin

cerramiento y genera un espacio visualmente continúo, generando una zona amortiguamiento entre la vía pública y el edificio.
2. En caso de que el edificio cuente con uso mixto se debe reservar para el primer nivel la ubicación del comercio per mitido según tabla de usos.
3. Desarrollar parqueos subterráneos, dentro del edificio o posterior al mismo, no se permiten frontales. Las calles destinadas para propuesta vial no deben ser exclusivas para el vehículo, pueden ser también peatonales.
4. Construir aceras de 2.5 metros de ancho con arborización.
5. Se debe incluir en el proyecto, mobiliario urbano para el aprovechamiento de la comunidad.
6. El proyecto debe respetar la propuesta vial del Capítulo 8. Sin embargo, el desarrollador puede proponer una distribución de vías dentro de la propiedad diferente a la propuesta vial, siempre y cuando se respete la interconexión general.

Artículo 67. Es responsabilidad del propietario del inmueble el mantenimiento de las áreas destinadas a jardín frontal abierto, patio frontal y voladizo.

Artículo 68. En la Zona Industrial, la altura del proyecto puede aumentar hasta 7 niveles al cumplir con los siguientes requisitos:

1. Debe de presentar un anteproyecto para analisis municipal.
2. Destinar como mínimo el 15% del área del lote para jardín abierto, un área de jardín en un área que garantice el acceso público permanente. Este permanece sin cerramiento y genera un espacio visualmente cotinúo, generando una zona de amortiguamiento entre la vía pública y el edificio.
3. En la zona industrial las actividades industriales deben ubicarse en la parte posterior del lote mientras que en el frente estarán las actividades complementarias a la industria, como oficinas, atención a clientes y proveedores, vestíbulos, comedores, etc.
4. Desarrollar parqueos subterráneos y/o dentro del edificio o posteriores. No se permiten parqueos frontales. Las calles destinadas para propuesta vial no deben ser exclusivas para el para el vehículo, pueden ser también peatonales.
6. Construir aceras de 3 metros de ancho con arborización.
7. Se debe incluir en el proyecto, mobi liario urbano para el aprovechamiento de los usuarios.
8. El proyecto debe respetar la propuesta vial del Capítulo 8. Sin embargo, el desarrollador puede proponer una distribución de vías dentro de la propiedad diferente a la propuesta vial, siempre y cuando se respete la interconexión general.

CAPITULO 7: DESARROLLO SOSTENIBLE EL CANTÓN DE CURRIDABAT

Artículo 69. Con el fin de dotar a la Municipalidad de Curridabat de los instrumentos necesarios para garantizar la sostenibilidad de las actividades productivas actuales y futuras del cantón, así como el aprovechamiento eficiente y responsable de los recursos naturales de las presentes y futuras generaciones , se establece el presente Capítulo de Desarrollo Sostenible del cantón de Curridabat. Este incorpora el Índice de Fragilidad Ambiental, denominado IFA, aprobado por la SETENA, según expediente Numero EAE: 23-2009. El mismo es aplicable a todo el territorio del cantón de Curridabat, de conformidad con el artículo 50 de la Constitución Política de la República de Costa Rica, la Ley Orgánica del Ambiente 7554 y en uso de las facultades que le confieren el artículo 4o el Código Municipal, a la Municipalidad y sus órganos, a la comunidad de Curridabat y sus organizaciones.

Artículo 70. Principios:

Los principios básicos y fundamentales de este Reglamento son los siguientes:

• El derecho universal de todo ser humano a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado.

• La necesidad del cantón por mejorar su calidad ambiental en general, garantizando una mejor calidad de vida para sus habitantes.

• La obligación del organismo Municipal de velar por el cumplimiento de las normas, leyes y regulaciones de tipo ambiental y sanitario que rigen para toda la nación, dentro de su jurisdicción territorial.

• La necesidad de armonizar las actividades humanas productivas con los usos del suelo establecidos en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.

Artículo 71. Definiciones:

A efectos de la aplicación del presente reglamento, se entenderá por:

• IFA: índice de Fragilidad Ambiental

• ZRMBD: Zona Residencial de Muy Baja Densidad.

• ZRBD: Zona Residencial de Baja Densidad.

• ZRMD: Zona Residencial Media Densidad.

• ZRAD: Zona Residencial de Alta Densidad.

• ZRMAD: Zona Residencial Muy Alta Densidad.

• ZM: Zona de Uso Mixto.

• ZCS: Zona de Uso Comercial y de Servicios.

• ZPI: Zona de Uso Público Institucional.

• ZI: Zona de Uso Industrial.

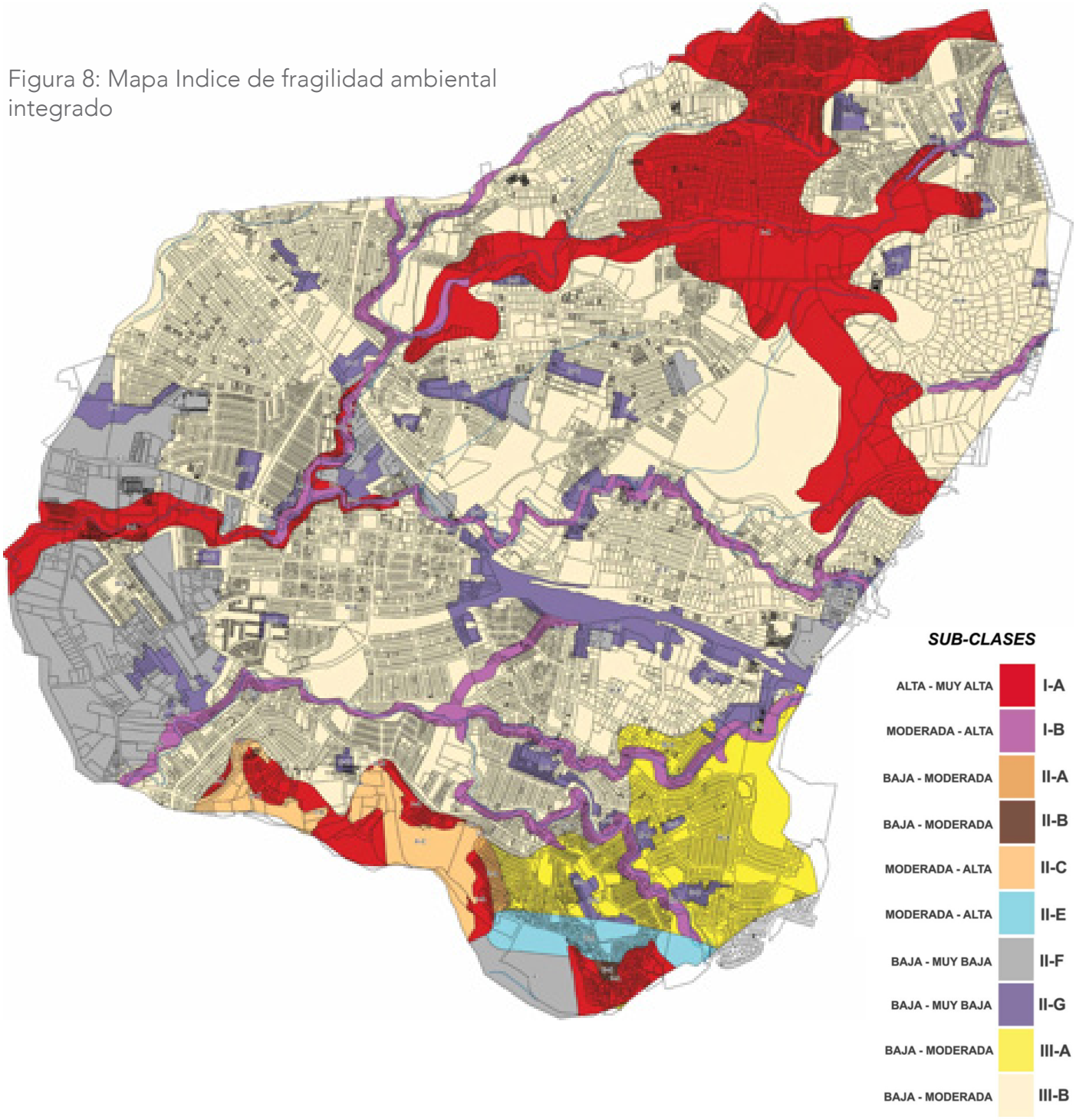
• ZRD: Zona de Uso Recreativo y Deportivo.

Artículo 72. Con respecto al artículo anterior, la Zona Residencial de Muy Baja Densidad es equivalente a Zona Suburbana de Crecimiento Controlado; y Zona Residencial de Muy Alta Densidad es equivalente a Alta Densidad del Plan Regulador publicado en la Gaceta 197 del viernes 15 de octubre de 1993.

Artículo 73. Para efectos del presente documento de Plan Regulador, cada una de las zonas Indicadas en el Mapa de Indice de Fragilidad Ambiental deberá ser equiparada con las zonas indicadas en el Mapa de Transectos disponible en el Capiluto 2 del presente documento.

<u>Artículo 74.</u> Lineamentos ambientales específicos: Referente a las zonas planificadas de uso del suelo que están en condición de sobreuso, es necesario que se realicen ajustes al Plan Regulador con el objeto de evitar que se siga dando esa condición de desequilibrio ambiental, así como el incremento de los efectos acumulativos identificados en el Análisis de Alcance Ambiental. Los lineamientos ambientales a seguir para las zonas de sobreuso para las cuales el Plan Regulador propone usos de suelo diversos, se resumen en la tabla 2. Tabla de Lineamientos Ambientales. Para otras regulaciones y lineamientos sobre el tratamiento del tema de riesgo y manejo ambiental se debe revisar el Reglamento de Gestión de riesgo y manejo ambiental.

Figura 8: Mapa Indice de fragilidad ambiental integrado



Zona de sobreuso	Zonas Plan Regulador que generan sobreuso	Categoría de impacto ambiental potencial	Zona de IFA integrado en donde se propone el desarrollo	Limitantes técnicas según IFA	Lineamientos ambientales
1	ZRMBD ZRBD ZRMD ZRAD ZRMAD ZM ZI ZRD	A B_1 B_2 C	I-A	Alta importancia procesos de erosión, alto riesgo deslizamientos, peligro contaminación de aguas subterráneas alto a muy alto	Cierto grado de ocupación de muy baja densidad (no mayor del 10 %) podría darse para ciertos sectores en los que estudios técnicos ambientales (geotecnia, geología, geomorfología, entre otros) definan con mayor precisión (escalas 1:5.000 o menos) las limitantes técnicas del terreno y permitan generar diseños que las superen. Debido a las condiciones ambientales señaladas las edificaciones de altura (más de 2 pisos) no se recomiendan. El desarrollo de edificaciones no deberá contemplar la tala de árboles, por el contrario, de forma paralela al desarrollo de baja densidad de infraestructura deberán ejecutarse intensos programas de reforestación y mejoramiento ambiental y paisajístico de esta zona. El uso de tanques sépticos convencionales para el tratamiento de aguas negras no es una solución recomendable. Deben utilizarse sistemas de tratamiento individuales o colectivas (en el caso de zonas ya urbanizadas) que prevengan la contaminación del suelo y de las aguas subterráneas. Todo tipo de desarrollo que se plantee debe considerar, como parte de su evaluación ambiental, el análisis, tanto en su área del proyecto, como de su área de influencia (hasta 500 metros) la existencia de manantiales y sus áreas de protección, en particular

Zona de sobreuso	Zonas Plan Regulador que generan sobreuso	Categoría de impacto ambiental potencial	Zona de IFA integrado en donde se propone el desarrollo	Limitantes técnicas según IFA	Lineamientos ambientales
					los tubos de flujo, a fin de ajustar el uso del suelo a esas limitantes técnicas hidrogeológicas.
2	ZRBD ZRMD ZRAD ZRMAD ZM ZPI ZRD ZI	A B_1 B_2 C	I-B	Moderada a alta vulnerabilidad de erosión/sedimentación, moderada a alta vulnerabilidad contaminación de aguas subterráneas	Debido a la condición de moderada a alta vulnerabilidad a los procesos de erosión y sedimentación y a las amenazas naturales (sobre todo inundaciones fluviales y en varios casos también avalanchas), se califican como terrenos con limitaciones altas para la ocupación humana. Dentro o en las cercanías de las zonas urbanizadas, es recomendable el establecimiento de corredores de zonas verdes a ambos lados del cauce, que evitará pérdidas económicas así como de vidas humanas y al mismo tiempo aumentará la calidad de vida para los ciudadanos y de su entorno ambiental. En algunos casos, sería necesario el desarrollo de obras de contención y protección, a fin de disminuir las condiciones de vulnerabilidad, para lo cual se requerirá el desarrollo de estudios técnicos específicos que determinen su conveniencia y diseño. En el caso de cauces del talud volcánico de la Cordillera Central es muy importante considerar el peligro alto a muy grave al respecto de la amenaza por derrumbes y avalanchas, especialmente durante épocas con lluvias fuertes y/o aumentada actividad volcánica. El caso más grave se refiere al Río Reventado. La extracción de materiales geológicos en los cauces de los ríos y en las márgenes de éstos, deberá ser regulado y evaluado con mucho cuidado, dado que existe la posibilidad de que se encuentren zonas de manantiales y que, además, la actividad minera pueda provocar problemas de estabilidad de ladera. A pesar de esto, proyectos mineros bien planificados y ejecutados, podrían producir espacio para la movilización de las corrientes de

Zona de sobreuso	Zonas Plan Regulador que generan sobreuso	Categoría de impacto ambiental potencial	Zona de IFA integrado en donde se propone el desarrollo	Limitantes técnicas según IFA	Lineamientos ambientales
					agua, y evitar la carga del cauce, disminuyendo su potencial de desbordamiento. En todos los casos, la zona de protección de cauces, establecida por medio de la ley forestal debe que ser respetado de forma estricta.
3	ZRBD ZRMD	A B_1 B_2 C	II-A	Moderada vulnerabilidad de erosión/sedimentación, moderada a alta vulnerabilidad contaminación de aguas subterráneas	El desarrollo de infraestructura de ocupación humana podría ser permitido, bajo la condición de que se trate de una densidad baja (no mayor del 20 %) y que la planificación y localización responda al desarrollo de un estudio geotécnico local de estabilidad de taludes y que en el diseño y construcción de la obra se tomen en cuenta, tanto las recomendaciones técnicas emanadas de esos estudios como las limitantes técnicas definidas en el presente documento. La edificación vertical, debida a las condiciones de topografía y condiciones de geoaptitud de las formaciones, debe ser restringida, y cualquier caso no debería superar los 4 pisos.
					Como sistemas de tratamiento de aguas negras se sugiere el desarrollo de plantas de tratamiento, no obstante, el tratamiento mediante tanques sépticos podría ser viable siempre y cuando se realicen los estudios técnicos de hidrogeología ambiental local que determinen la viabilidad técnica de la solución propuesta. En todo caso, lo más recomendable, en el caso de que no sea posible la instalación de plantas de tratamiento de aguas residuales, instalar sistemas de tanques sépticos modificados, a partir de los cuales no se de contaminación al suelo y las aguas subterráneas. Los terrenos de estas zonas son áreas de recarga acuífera de valor intermedio, lo cual requiere se considerado en el uso del suelo que se planifique, en particular en lo referente a usos humanos que impliquen actividades del

Zona de sobreuso	Zonas Plan Regulador que generan sobreuso	Categoría de impacto ambiental potencial	Zona de IFA integrado en donde se propone el desarrollo	Limitantes técnicas según IFA	Lineamientos ambientales
					moderado alto y alto riesgo ambiental.
4	ZRBD	A B_1 B_2 C	II-B	Moderada a alta vulnerabilidad de erosión/sedimentación, moderada a alta vulnerabilidad contaminación de aguas subterráneas	Debido a la condición de moderada a alta vulnerabilidad a los procesos de erosión y sedimentación y a las amenazas naturales, se califican como terrenos con limitaciones significativas para la ocupación humana permanente. Tienen potencial de uso para fines agropecuarios siempre cuando se tome en cuenta el peligro posible de una pérdida de esos recursos si acontecieran eventos vinculados a las amenazas naturales descritas. Dentro o en las cercanías de las zonas urbanizadas, es recomendable el establecimiento de corredores de zonas verdes a ambos lados de los cauces de agua permanentes a fin de evitar o reducir las pérdidas económicas, así como de vidas humanas y al mismo tiempo aumentar la calidad de vida para los ciudadanos y de su entorno ambiental. En algunos casos, sería necesario el desarrollo de obras de contención y protección, a fin de disminuir las condiciones de vulnerabilidad, para lo cual se requerirá el desarrollo de estudios técnicos específicos que determinen su conveniencia y diseño. En el caso de edificaciones existentes se recomienda efectuar un análisis geológico – geomorfológico (escala 1: 5.000 o menos) con el fin de tomar medidas adecuadas para bajar la condición de vulnerabilidad. En todos los casos, la zona de protección de cauces, establecido por medio de la ley forestal debe que ser respetado de forma estricta.
5	ZRBD ZRMAD	A B_1 B_2 C	II-C	Alta importancia procesos de erosión/sedimentación, altamente recomendable extender las áreas de bosque, áreas de	Se desaconsejan totalmente los usos destinados a la ocupación humana permanente. En caso de que no sea posible limitar estos usos, se establecerá como requisito necesario realizar un estudio geológico-

Zona de sobreuso	Zonas Plan Regulador que generan sobreuso	Categoría de impacto ambiental potencial	Zona de IFA integrado en donde se propone el desarrollo	Limitantes técnicas según IFA	Lineamientos ambientales
				recarga acuífera de valor intermedio	geomorfológico detallado que analice en detalle los riesgos de erosión del terreno.
6	ZRMD ZRAD ZPI ZRD	A B_1 B_2 C	II-E	Terrenos dentro de la posible zona de influencia directa de fallas activas o potencialmente activas de escala regional, peligro de rupturas en la superficie en el caso de eventos sísmicos de alta energía	Zonas con peligro de rupturas superficiales de fallas activas o potencialmente activas de escala regional, que significan un riesgo grave para cualquier tipo construcciones. Por esta razón es muy recomendable efectuar estudios geotectónicos más detallados con el fin de tomar decisiones bien fundamentadas referente a la necesidad de establecer zonas de seguridad donde no se puede permitir construcciones con ocupación humana permanente. Respecto a la infraestructura de ocupación humana que ya exista y que se localice en las cercanías o sobre el trazo de fallas geológicas activas, se recomienda el desarrollo de actividades encaminadas a revisar la estabilidad de la estructura, la identificación de puntos vulnerables o críticos, la información a los ocupantes y la elaboración de planes emergencia ante sismos, que tomen en cuenta los resultados de los análisis locales de las edificaciones.
7	ZI	A B_1 B_2 C	II-F	Esta categoría de IFA está definida principalmente por la presencia de diferentes tipos de ocupación humana con un alto grado de impacto ambiental.	Zonas con peligro de rupturas En razón de la presencia de diferentes tipos de ocupación humana con un alto grado de impacto ambiental, lo esencial en el marco de la prevención de daños al ambiente en la cercanía directa así como en el área de influencia, es establecer una serie de reglamentos con el fin de iniciar prácticas de manejo responsable para las diferentes actividades con un alto grado de impacto o riesgo ambiental. En este sentido lo más importante es el control continuo del cumplimiento de los reglamentos establecidos. Aquí es fundamental, pensar primero en la forma como sería posible establecer un control eficaz y continuo antes que definir reglamentos.

Zona de sobreuso	Zonas Plan Regulador que generan sobreuso	Categoría de impacto ambiental potencial	Zona de IFA integrado en donde se propone el desarrollo	Limitantes técnicas según IFA	Lineamientos ambientales
					Los nuevos desarrollos urbanísticos planteados sobre antiguas zonas industrias deberán tener un estudio previo para evaluar la posible contaminación del suelo y aplicar las correspondientes medidas correctoras para eliminar esta potencial contaminación
8	ZRMBD ZRBD ZRMD ZRAD ZRMAD ZM ZPI ZCS ZI	A B_1 B_2 C	II-G	Terrenos de esta categoría representan zonas con una función clave para mantener el equilibrio social así como ecológico dentro de zonas densamente urbanizadas	Es esencial establecer planes de mantenimiento permanente con el fin de salvar estas zonas a largo plazo en una forma atractiva para las dos "comunidades presentes": los ciudadanos así como las partes residuales de la flora y fauna silvestre.
8	ZRMDB ZRBD ZRMD ZRAD ZRMAD ZM ZPI ZI ZCE	A B_1 B_2 C	II-G	Zonas de recarga acuífera importantes	Dado su entorno rural, los terrenos en cuestión no son aptos para proyectos urbanísticos de una densidad alta. Su ocupación no debería superar el 30 %. Dependiendo de las condiciones de topografía podría plantearse el desarrollo vertical, pero no mayor de 4 pisos. Independientemente del uso del suelo que se plantee en estos terrenos, dadas las condiciones de fragilidad desde el punto de vista hidrogeológico, se deberán plantear como solución al manejo de las aguas residuales, plantas de tratamiento o en su defecto sistemas de tanques sépticos modificados que prevengan cualquier tipo de contaminación del suelo y de las aguas subterráneas.
9	ZRBD ZRMD ZRAD ZM ZPI ZCS	A B_1 B_2	III-A	Moderado a alto potencial para la contaminación de aguas subterráneas	La cobertura máxima no debe superar el 50%. Como sistemas de tratamiento de aguas negras se sugiere el desarrollo de plantas de tratamiento, no obstante, el tratamiento mediante tanques sépticos sería viable siempre y

Zona de sobreuso	Zonas Plan Regulador que generan sobreuso	Categoría de impacto ambiental potencial	Zona de IFA integrado en donde se propone el desarrollo	Limitantes técnicas según IFA	Lineamientos ambientales
					cuando se realicen los estudios técnicos de hidrogeología ambiental local que determinen la viabilidad técnica de la solución propuesta. En los casos en que dichos estudios determinen que el uso de tanques sépticos convencionales no son viables, desarrollar soluciones alternativas con sistemas de tanques sépticos modificados que disminuyan la contaminación del suelo y del agua subterránea.

Artículo 75. Lineamentos ambientales generales: El Plan Regulador ha sido redactado teniendo en cuenta la información proporcionada por los IFA, por lo que ya contempla, desde su formulación inicial, la medida más importante: la protección de zonas de fragilidad ambiental. Aún así, en el presente artículo se establecen una serie de recomendaciones para los distintos usos establecidos, con el objeto de minimizar en todo lo posible los impactos sobre el medio. Para otras regulaciones y lineamientos sobre el tratamiento del tema de riesgo y manejo ambiental se debe revisar el Reglamento de Gestión de riesgo y manejo ambiental.

Artículo 76. Zonas de uso residencial.
Este tipo de desarrollo implica la construcción de viviendas unifamilaries y/o multifamiliares, representando por tanto proyectos de categorías B2, B1 y A. Los mayores impactos ambientales que produce este tipo de desarrollo:

1. Amplia superficie de suelo utilizado.
2. Deforestación de áreas verdes.
3. Mayor producción de aguas de escorrentía debido a la impermeabilzación del suelo.
4. Pérdida de la capacidad de infiltración de agua al subsuelo y efecto en la calidad de los acuíferos, cuando estos están pre sentes.
5. Potencial contaminación de aguas subterráneas por el uso de tanques sépticos.
6. Impactos por vertido de aguas residuales, en caso de que no se contemple el uso de plantas de tratamiento.
7. Producción de residuos domésticos.
8. Potenciación de amenazas naturales (deslizamientos, inundaciones, erosión-sedimentación o riesgo sísmico/volcáni co) por la no consideración de factores de riesgo en el diseño y construcción de las edificaciones.
9. Mayor requerimiento de red vial y de servicios.
10. Impacto paisajístico.

A partir de lo anterior, es posible resumir una serie de lineamientos ambientales para las zonas de uso residencial.

Artículo 77. Lineamientos ambientales generales para las zonas de uso residencial.

1. Cumplir los lineamientos establecidos por la normativa, incluyendo el Código de Buenas Prácticas Ambientales.
2. Considerar los lineamientos referentes a las acciones a tomar para corregir o mitigar los efectos acumulativos identificados para el uso del suelo actual del cantón.
3. Procurar disminuir la expansión urbana horizontal, particularmente en las áreas de recarga acuífera.
4. Promover lineamientos de diseño en las edificaciones para disminuir al máximo la producción de aguas de escorrentía superficial y se favorezca la infiltración en el terreno.
5. Evitar al máximo el uso de tanques sép ticos como solución al tratamiento de aguas residuales. En lo posible, debe darse prioridad al desarrollo de plantas de tratamiento de aguas residuales. De no ser posible, debe procurarse que las residencias dejen prevista la conexión a futuro con un sistema de alcantarillado sanitatio institucional y que construyan un sistema de tratamiento individual de aguas residuales sin los inconvenientes de los tanques sépticos tradicionales.
6. Desarrollar sistemas separativos para las aguas pluviales y las aguas residuales.
7. Debe contenerse la expansión horizontal mediante la zonificación establecida en el Plan Regulador Urbano. Las áreas periurbanas contiguas que presenten potencial para desarrollo urbano –conexión y accesibilidad a servicios públicos, entre otros– y que actualmente estén ocupadas por actividades agropecuarias de bajo rendimiento podrían ser sujeto de compra por parte del Estado, o de un pago por servicios urbanos (exención de pago parcial o total del impuesto de bienes in muebles), con miras a un posible desarrollo urbano a futuro.
8. Debe estimularse el desarrollo urbano vertical de moderada altura. Para ello se debe establecer normativa específica

relativa a las áreas verdes ya englobadas por la expansión urbana, la cual congelará el cambio de uso de tales áreas y condicionará su aprovechamiento urbano al desarrollo de proyectos de alta densidad y aprovechamiento del espacio ver tical.

9. Igualmente, se procurará recuperar los espacios urbanos mediante congelación de permisos para modificación y, según la disponiblidad de recursos, mediante la compra de terrerenos, a fin de que estos también pasen a ser terrenos de aprovechamiento urbano intenso, con desarrollos en altura.

10. Se definirán los corredores urbanos de alta amenaza por peligro de flujos laháricos y flujos de detritos en genera, y se congelará e desarrollo urbano en dichas áreas, con miras a desestimular la inversión y lograr una reducción del precio del suelo, de modo que en el largo plazo se pueda bajar la ocupación de estos ejes y hacer las obras de protección co munal requeridas.

11. Los nuevos desarrollos localizados en áreas con algún tipo de riesgo natural deberán tomar en cuenta esas limitantes técnicas en su planificación, diseño y ejecución y demostrar que se encuentran en condiciones de seguridad antes de conseguir los permisos de construcción correspondientes.

12. Para los nuevos desarrollos deberá aplicarse un criterio ordenado y bien planificado respecto a la red vial y de servicios, de forma tal que se induzca su máximo aprovechamiento y no su expansión horizontal desordenada.

13. Deberá procurarse que los nuevos desarrollos cumplan lineamientos planifica dos y técnicamente definidos sobre el impacto en el paisaje, de forma tal que el resultado final de los desarrollos individuales siga un plan coherente que logre un balance efectivo entre áreas construidas, zonas verdes, altura de edificaciones, emplazamiento y color. Para ello, la Municipalidad deberá contar, a corto plazo, con un reglamento sobre lineamientos paisajísticos y códigos de forma que defina los parámetros y criterios básicos que deberán tener en cuenta los de sarrolladores y diseñadores de los nuevos proyectos de construcción.

Mientras tanto, el municipio podrá emitir criterios por zonas según estudios técnicos básicos.

14. En todos los proyectos residenciales debe procurarse maximizar la cantidad total de áreas verdes del proyecto. A fin de incrementar el valor ecológico del emplazamiento y entorno, se deben incorporar especies vegetales (árboles y arbustos) autóctonas y variadas en los desarrollos a realizar.

15. Las áreas verdes urbanas que son dedicadas a parque deben enriquecerse y embellecerse para que brinden el esparcimiento requerido por los habitantes de la ciudad. La limpieza y no contaminación del ambiente debe estar asegurada mediante una buena disposición y recolección de desechos. Las fachadas de los inmuebles, incluyendo viviendas, comercios, instituciones, y otros, pueden orien tarse y generar aperturas hacia las áreas verdes urbanas ubicadas en el cantón.

16. Las áreas verdes urbanas que están en desuso deben ser congeladas en cuanto al desarrollo urbano (con algunas medidas compensatorias) o condicionadas urbano a desarrollo denso con compo nente vertical (no menos de tres pisos).

17. Fomentar que los nuevos desarrollos residenciales tengan en cuenta, en su diseño y planificación, criterios de arquitectura bioclimática y ahorro energético.

18. Debe haber planificación para la me jora de la red vial, coherente con el desarrollo de nuevas zonas residenciales.

19. Planificar y establecer un programa efectivo que facilite la recolección, trans porte y disposición final de los residuos sólidos.

20. Estudiar la trama urbana prevista en la planificación urbanística, es decir, el diseño resultante de los edificios y calles

que forman el entorno, a fin de prever las implicaciones medioambientales de la misma –ocupación del suelo, congestión de tráfico, traslados de los residentes, potenciación del desplazamiento a pie, en tre otros– y formular estrategias para su potenciación y mejoramiento, según sea el caso.
21. Los nuevos desarrollos residenciales procurarán evitar la fragmentación de los hábitats naturales.
22. Re-utilización de estructuras existentes: cuando se realizan demoliciones o grandes reformas, se debe mantener, en donde resulte razonable, algunos o la mayoría de los elementos que se indican a continuación: cimentación y estructura, cubierta y fachada, particiones, suelos elevados y falsos techos.
23. En la medida de lo posible, se debe priorizar el uso de suelo "recuperado" frente a la ocupación de suelo "natural". El término "suelo recuperado" hace referencia a la ocupación de zonas degrada das recuperadas, como pueden ser ruinas industriales.
24. Asegurar que los edificios y su entorno no generen un gradiente de temperatura que pueda dar lugar a un microclima (efecto "isla Térmica").

Artículo 78. Zonas de uso mixto, zonas de uso comercial/servicios. Corresponden con áreas específicas destinadas al desarrollo comercial y de servicios e incluso viviendas unifamiliares y multifamiliares (zonas mixtas). Pueden corresponder con cualquiera de las categorías de impacto ambiental potencial (C, B1, B2 y A) en función de los proyectos que se planteen. En términos generales, presentan problemas ambientales similares a los del apartado anterior, aunque es posible hacer un mayor énfasis en los siguientes:

1. Mayor producción de aguas de escorrentía debido a la impermeabilzación del suelo.
2. Pérdida de la capacidad de infiltración de agua al subsuelo y efecto en la calidad de los acuíferos, cuando estos están presentes
3. Potencial contaminación del suelo y las aguas subterráneas por el uso de tanques sépticos.
4. Sobrecarga de la red vial y problemas de congestionamiento debido a la aglomeración de comercios.
5. Impacto paisajístico generado por la rotulación de los diferentes comercios.
6. Emisiones y ruido generados por el tráfico asociado a las zonas comerciales.
7. Producción de residuos asociados al comercio como embalajes, envases, pa pel/cartón, restos de comida.

Artículo 79. Lineamientos ambientales generales para las zonas de uso mixto y comercial.

1. Cumplir todos los lineamientos establecidos por la normativa vigente, incluyendo el Código de Buenas Prácticas Ambientales.
2. Considerar todos los lineamientos señalados en el capítulo 3.4 referentes a las acciones a tomar para corregir o mitigar los efectos acumulativos identificados para el uso del suelo actual del cantón.
3. Procurar disminuir en todo lo posible la expansión de tipo horizontal, particularmente en las áreas de recarga acuífera.
4. Promover lineamientos de diseño de las edificaciones para que se disminuya al máximo la producción de aguas de escorrentía superficial y se favorezca la infil tración en el terreno.
5. Evitar al máximo el uso de tanques sépticos como solución al tratamiento de aguas residuales. En la medida de lo posible debe darse prioridad al desarrollo de plantas de tratamiento de aguas residuales. Cuando esto no sea posible, debe procurase que los edificios dejen prevista la conexión a futuro con un sistema de alcantarillado sanitario institucional y que construyan un sistema de tratamiento indvidual de aguas residuales más moderno, que no tenga los inconvenientes de los tanques sépticos tradicionales.
6. Desarrollar sistemas separativos para las aguas pluviales y las aguas residuales.

7. Los nuevos desarrollos localizados en áreas con algún tipo de riesgo natural deberán tomar en cuenta esas limitantes técnicas en su planificación, diseño y ejecución y demostrar que se encuentran en condiciones de seguridad antes de conseguir los permisos de construcción correspondientes.
8. Planificar y desarrollar obras que mejoren la capacidad vial de las calles vinculadas a las zonas de comercio, de manera que se evite superar su capacidad de carga y se generen problemas derivados del exceso de tránsito. Además, debe promoverse el desarrollo de aceras y rampas en las orillas de las calles para potenciar el desplazamiento peatonal.
9. Desarrollar y poner en aplicación un reglamento de impacto paisajístico que regule el uso de rótulos y vallas publicitarias a lo largo de las calles comerciales.
10. En todos los proyectos debe procurarse maximizar la cantidad total de áreas verdes del proyecto. A fin de incrementar el valor ecológico del emplazamiento y entorno, incorporar especies vegetales (árboles y arbustos) autóctonas y variadas en los desarrollos a realizar.
11. Fomentar que los nuevos edificios tengan en cuenta en su diseño y planificación criterios de arquitectura bioclimática y ahorro energético.
12. Planificar y establecer un programa que facilite la recolección, transporte y disposición final de los residuos sólidos.
13. Estudiar la trama urbana prevista en la planificación urbanística, es decir, el diseño re sultante de los edificios y calles que forman el entorno, a fin de prever las implicaciones medioambientales de la misma – ocupación del suelo, congestión de tráfico, traslados de los residentes, potenciación del desplazmiento a pie, entre otros– y formular estrategias para su potenciacion y mejoramiento, según sea el caso.
14. Los nuevos desarrollos procurarán evitar la fragmentación de los hábitats natu rales.
15. Re-utilización de estructuras existentes: cuando se realizan demoliciones o grandes reformas, se debe mantener, en donde resulte razonable, algunos o la mayoría de los elementos que se indican a continuación: cimentación y estructura, cubierta y fachada, particiones, suelos elevados y falsos techos.
16. En la medida de lo posible, se debe priorizar el uso de suelo "recuperado" frente a la ocupación de suelo "natural". El término "suelo recuperado" hace referencia a la ocupación de zonas degrada das recuperadas, como pueden ser ruinas industriales.
17. Asegurar que los edificios y su entorno no generen un gradiente de temperatura que pueda dar lugar a un microclima (efecto "isla Térmica").

<u>Artículo 80.</u> Zonas de uso público institucional. Corresponden con áreas específicas destinadas a servicios institucionales y comunales. Pueden corresponder con cualquiera de las categorías de impacto ambiental potencial (C, B1, B2 y A) en función de los proyectos que se planteen. En términos generales presentan problemas ambientales similares a los del apartado anterior, como:

1. Mayor producción de aguas de escorrentía debido a la impermeabilzación del suelo.
2. Pérdida de la capacidad de infiltración de agua al subsuelo y efecto en la calidad de los acuíferos, cuando estos están presentes.
3. Potencial contaminación del suelo y las aguas subterráneas por el uso de tanques sépticos.
4. Sobrecarga de la red vial y problemas de congestionamiento debido a la aglomeración de edificaciones propias de los servicios institucionales.
5. Emisiones y ruido generados por el tráfico asociado a las zonas institucionales.
6. Producción de residuos asociados a los servicios institucionales (embalajes, envases, papel/cartón, restos de comida,

residuos médicos, etc.).

<u>Artículo 81.</u> Lineamientos ambientales generales para las zonas de uso público institucional

1. Cumplir todos los lineamientos establecidos por la normativa vigente, incluyen do el Código de Buenas Prácticas Ambientales.
2. Considerar todos los lineamientos señalados en el capítulo 3.4 referentes a las acciones a tomar para corregir o mitigar los efectos acumulativos identifica dos para el uso del sue lo actual del cantón.
3. Procurar disminuir en todo lo posible la expansión de tipo horizontal, particularmente en las áreas de recarga acuífera.
4. Promover lineamientos de diseño de las edificaciones para que se disminuya al máximo la producción de aguas de es correntía superficial y se favorezca la infiltración en el terreno.
5. Evitar en todo lo posible el uso de tan ques sépticos como solución al tratamiento de aguas residuales. En la medida de lo posible debe darse prioridad al desarrollo de plantas de tratamiento de aguas residuales. Cuando esto no sea posible, debe procurase que los edificios dejen prevista la conexión a futuro con un siste ma de alcantarillado sanitario institucional y que construyan un sistema de trata miento indvidual de aguas residuales más moderno, que no tenga los inconvenientes de los tanques sépticos tradicionales.
6. Desarrollar sistemas separativos para las aguas pluviales y las aguas residuales.
7. Los nuevos desarrollos localizados en áreas con algún tipo de riesgo natural deberán tomar en cuenta esas limitantes técnicas en su planificación, diseño y eje cución y demostrar que se encuentran en condiciones de seguridad antes de conseguir los permisos de construcción correspondientes.
8. Planificar y desarrollar obras que mejoren la capacidad vial de las calles vinculadas a las zonas institucionales, de manera que se evite superar su capacidad de carga y se generen problemas derivados del exceso de tránsito. Además, debe promoverse el desarrollo de aceras y rampas en las orillas de las calles para potenciar el desplazamiento a pie.
9. En todos los proyectos debe procurarse maximizar la cantidad total de áreas verdes del proyecto. A fin de incrementar el valor ecológico del emplazamiento y entorno, incorporar y entonro, incorporar especies vegetales (árboles y arbustos) autóctonas y variadas en los desarrollos a realizar.
10. Fomentar, en la medida de lo posible, que los nuevos edificios tengan en cuenta en su diseño y planificación criterios de arquitectura bioclimática y ahorro energético.
11. Planificar y establecer un programa efectivo que facilite la recogida, transporte y disposición final de los residuos sóli dos.
12. Estudiar la trama urbana prevista en la planificación urbanística, es decir, el diseño resultante de los edificios y calles que forman el entorno, a fin de prever las implicaciones medioambientales de la misma (ocupación del suelo, congestión de tráfico, traslados de los residentes, potenciación del desplazmiento a pie, etc.).
13. Los nuevos desarrollos procurarán evitar en la medida de lo posible la fragmenttación de los hábitats naturales.
14. Re-uso de los edificios existentes cuando se realizan demoliciones o grandes reformas, mantener en donde resulte razonable algunos o la mayoría de los elementos que se indican a continuación: cimentación y estructura, cubierta y fachada, particiones, suelos elevados y falsos techos.
15. En la medida de lo posible, priorizar el uso de suelo "recuperado" frente a la ocupación de suelo "natural". El término suelo recuperado hace referencia a la ocupación de zonas degradadas recuperadas, como pueden ser ruinas industriales.
16. Asegurar que los edificios y su en-

torno no generen un gradiente de temperatura que pueda dar lugar a un microclima (efecto "isla Térmica").
17. Las actividades institucionales que generen residuos especiales/peligrosos deberán establecer un procedimiento de identificación, separación y gestión individual de ese tipo de residuos, según lo establecido por la legislación vigente. No se mezclarán estos residuos con los ordinarios.

Artículo 82. Zonas de uso recreativo-deportivo. Corresponden con áreas específicas destinadas a zonas e instalaciones de ocio y esparcimiento. Pueden corresponder con cualquiera de las categorías de impacto ambiental potencial (C, B1, B2 y A) en función de los proyectos que se planteen. En términos generales presentan problemas ambientales similares o los del apartado anterior, aunque es posible hacer un mayor énfasis en los siguientes:

1. Mayor producción de aguas de escorrentía debido a la impermeabilzación del suelo.
2. Pérdida de la capacidad de infiltración de agua al subsuelo y efecto en la calidad de los acuíferos, cuando estos están presentes.
3. Potencial contaminación del suelo y las aguas subterráneas por el uso de tanques sépticos.
4. Sobrecarga de la red vial y problemas de congestionamiento debido a la aglomeración en las zonas de esparcimiento y ocio.
5. Emisiones y ruido generados por el tráfico asociado a las zonas de esparcimiento y ocio.
6. Producción de residuos asociados al ocio y esparcimiento (embalajes, envases, papel/cartón, restos de comida, residuos médico).

Artículo 83. Lineamientos ambientales generales para las zonas de uso público institucional.

1. Cumplir todos los lineamientos establecidos por la normativa vigente, incluyendo el Código de Buenas Prácticas Ambientales.
2. Considerar todos los lineamientos señalados en el capítulo 3.4 referentes a las acciones a tomar para corregir o mitigar los efectos acumulativos identificados para el uso del suelo actual del cantón.
3. Procurar disminuir en todo lo posible la expansión de tipo horizontal, particularmente en las áreas de recarga acuífera.
4. Promover lineamientos de diseño de las edificaciones para que se disminuya al máximo la producción de aguas de escorrentía superficial y se favorezca la infiltración en el terreno.
5. Se deberá intentar crear zonas verdes que se mantengan de manera autónoma, mediante la introducción de especies xerófilas, y su plantación orientada al aumento de humedad, que hará prescindible el riego.
6. Se separarán por parterres las plantas que necesiten más agua de las que requieran menos cantidad. Por ejemplo, el césped y los macizos de flores irán juntos y ocuparán poco espacio al ser los que necesitan mayor irrigación. Las especies autóctonas, por su parte, serán las más numerosas, por ser las más austeras.
7. Evitar en todo lo posible el uso de tanques sépticos como solución al tratamien to de aguas residuales. En la medida de lo posible debe darse prioridad al desarrollo de plantas de tratamiento de aguas residuales. Cuando esto no sea posible, debe procurase que los edificios dejen prevista la conexión a futuro con un sistetema de alcantarillado sanitario institucio nal y que construyan un sistema de tratamiento indvidual de aguas residuales más moderno, que no tenga los inconvenientes de los tanques sépticos tradicionales.
8. Desarrollar sistemas separativos para las aguas pluviales y las aguas residuales.
9. Los nuevos desarrollos localizados en áreas con algún tipo de riesgo natural deberán tomar en cuenta esas limitantes técnicas en su planificación, diseño y eje-

cución y demostrar que se encuentran en condiciones de seguridad antes de conseguir los permisos de construcción correspondientes.
10. Planificar y desarrollar obras que mejoren la capacidad vial de las calles vinculadas a las zonas deportivo-recreativas, de manera que se evite superar su capacidad de carga y se generen problemas derivados del exceso de tránsito. Además, debe promoverse el desarrollo de aceras y rampas en las orillas de las calles para potenciar el desplazamiento a pie.
11. En todos los proyectos debe procurarse maximizar la cantidad total de áreas verdes del proyecto. A fin de incrementar el valor ecológico del emplazamiento y entorno, incorporar especies vegetales (árboles y arbustos) autóctonas y variadas en los desarrollos a realizar.
12. Fomentar, en la medida de lo posible, que los nuevos edificios tengan en cuenta en su diseño y planificación criterios de arquitectura bioclimática, ahorro energético y ahorro de agua.
13. La utilización de instalaciones deportivas por muchos/as ciudadanos/as de forma más o menos regular provoca que las instalaciones deportivas se conviertan en perfectos puntos de recogida de residuos no habituales para su reciclaje, pudiendo instalar en los centros deportivos contenedores centralizacos para la recolección de pilas, tóners y cartuchos de impresoras, CDs usados, móviles usados, etc. y establecer un acuerdo con alguna asociación cercana para que, de forma gratuita, se encargue de la recogida y tratamiento o (derive éste en otras empresas) de forma acorde con la legislación vigente.
14. Planificar y establecer un programa efectivo que facilite la recogida, transporte y disposición final de los residuos sólidos.
15. Estudiar la trama urbana prevista en la planificación urbanística, es decir, el diseño resultante de los edificios y calles que forman el entorno, a fin de prever las implicaciones medioambientales de la misma (ocupación del suelo, congestión de tráfico, traslados de los residentes, potenciación del desplazmiento a pie, etc.).
16. Los nuevos desarrollos procurarán evitar en la medida de lo posible la fragmentación de los hábitats naturales.
17. Re-uso de los edificios existentes cuando se realizan demoliciones o grandes reformas, mantener en donde resulte razonable algunos o la mayoría de los elementos que se indican a continuación: cimentación y estructura, cubierta y fachada, particiones, suelos elevados y falsos techos.
18. En la medida de lo posible, priorizar el uso de suelo "recuperado" frente a la ocupación de suelo "natural". El término suelo recuperado hace referencia a la ocupación de zonas degradadas recuperadas, como pueden ser ruinas industria les.
19. Asegurar que los edificios entorno no generen un gradiente de temperatura que pueda dar lugar a un microclima (efecto "isla Térmica").
20. Las actividades recreativo-deportivas que generen residuos especiales/peligrosos deberán establecer un procedimiento de identificación, separación y gestión individual de ese tipo de residuos, según lo establecido por la legislación vigente. No se mezclarán estos residuos con los ordinarios.

Artículo 84. Zonas de uso industrial.
Corresponden con áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades industriales. Pueden corres- ponder con cualquiera de las categorías de impacto ambiental potencial (C, B1, B2 y A) en función de los proyectos que se planteen. Los mayores impactos ambientales que produce este tipo de desarrollo son:

1. Producción de aguas residuales de tipo industrial que, sin el debido tratamiento, puede llegar a contaminar el suelo y las aguas superficiales/subterráneas.

2. Generación de residuos especiales e incluso peligrosos que, sin un sistema de gestión efectivo, pueden llegar a mezclarse con los residuos ordinarios, aumentado el potencial contaminante de los mismos.
3. Potencial afectación de la calidad del aire por la generación de emisiones, inmisiones, ruidos y vibraciones.
4. Impacto paisajístico por el efecto acumulativo de desarrollos industriales que no cumplen un diseño armonizado entre sí.
5. Potencial contaminación del suelo derivada de vertidos de productos contaminantes, fugas de depósitos de combustibles y el almacenamiento inadecuado de materiales.
6. Sobrecarga de la red vial y problemas de congestionamiento debido al tránsito de vehículos pesados.
7. Potencial afección a las personas y el medio ambiente por el uso de productos químicos.
8. Las grandes dimensiones de algunos emplazamientos industriales pueden tener consecuencias de alcance global. La contribución a la emisión de gases de efecto invernadero, la utilización de sustancias que destruyen la capa de ozono o la emisión de contaminantes persistentes puede llegar a adquirir trascendencia a nivel regional o nacional.

Artículo 85. Lineamientos ambientales generales para las zonas industriales.

1. Restringir el crecimiento urbano colindante con las industrias, con el fin de disminuir el riesgo y afectación de la población.
2. Los proyectos industriales cuyo proceso productivo implique la generación de aguas residuales especiales, deberá cumplir de forma estricta con la legislación vigente y disponer de un sistema de tratamiento adecuado para dichas aguas. En ningún caso esta agua podrán ser ver tidas sin tratamiento previo.
3. Las aguas residuales ordinarias podrán ser tratadas por medio de plantas de tratamiento o en su defecto por sistemas de tanques sépticos, siempre y cuando para estos últimos haya mediado un estudio de hidrogeología ambiental que demuestre que no hay riesgo de contaminación de las aguas subterráneas ni de las fuentes de aguas cercanas.
4. Las actividades industriales y comerciales que generen residuos especiales o peligrosos deberán establecer un procedimiento de identificación, separación y gestión individual, según lo establecido por la legislación vigente. No se mezclarán estos residuos con los ordinarios.
5. Los proyectos industriales y comerciales deberán velar porque todos los impactos ambientales asociados a emisiones, inmisiones, ruido y vibraciones, queden restringidos a su área de proyecto. Para ello deberán disponer de sistemas de minimización apropiados y conforme a lo señalado en la normativa vigente, además de asegurar áreas de amortiguamiento dentro del área del proyecto total.
6. Se deberán cumplir con las normas y lineamientos que sobre impacto paisajistico establezca la municipalidad a fin de evitar efectos de desequilibrio y alteraciones en el paisaje.
7. Fomentar que los nuevos desarrollos industriales tengan en cuenta en su diseño y planificación criterios de arquitectura bioclimática y ahorro energético.
8. Se estimulará la creación de sistemas de intercambio de materiales entre diferentes empresas; los subproductos o residuos en una empresa pueden ser aprovechables en otra como materia prima.
9. Se fomentará la reducción de la generación de residuos, vertidos líquidos y emisiones atmosféricas de contaminantes mediante la generación de cadenas de intercambio de subproductos entre empresas y aplicación de técnicas de prevención de la contaminación en origen (ecodiseño, planes de minimización, etc).
10. Cuando exista una elevada densidad de actividad o población laboral podría

aumentar la viabilidad del transporte colectivo. Por otra parte, se puede reducir la necesidad de transporte si se habilitan áreas residenciales integradas en el emplazamiento industrial.
11. La existencia de amplias extensiones de terreno disponible en las áreas industriales brinda a menudo la posibilidad de conservar, o incluso crear, hábitats adyacentes a los servicios, instalaciones para el vertido de residuos o zonas de amortiguamiento alrededor de las instalaciones.
12. En la medida de lo posible, se reutilizarán ruinas industriales para el asentamiento de nuevos proyectos.
13. Se priorizará la construcción de instalaciones gestionadas en conjunto, tales como comedores centrales y plantas de tratamiento de aguas colectivas para toda la zona industrial.
14. Los nuevos desarrollos industriales procurarán evitar la fragmentación de los hábitats naturales.
15. La Municipalidad podría crear un "ente gestor" de cada zona industrial que asesoría a las empresas ubicadas en ella sobre qué medidas tomar ante diferentes situaciones que afecten al medio ambiente o las personas, gestionaría la solicitud de ayudas y subvenciones por parte de las empresas y realizaría actividades de formación ambiental.

Artículo 86. Zonas agropecuarias. Corresponden con áreas específicas destinadas a la actividad agrícola, pecuaria y forestal. Pueden corresponder con cualquiera de las categorías de impacto ambiental potencial (C, B1, B2 y A) en función de los proyectos que se planteen. Los mayores impactos ambientales que produce este tipo de desarrollo son:

1. Amplia superficie de suelo utilizado.
2. Deforestación de áreas boscosas.
3. Potencial contaminación de aguas subterráneas por el uso inadecuado de agro químicos.
4. Impacto paisajístico.
5. Destrucción de la cubierta vegetal debido al sobrepastoreo.
6. Generación de desechos orgánicos, agrícolas y envases de agroquímicos.
7. Erosión del suelo.
8. Mala gestión de las cortas forestales.
9. Generación de olores.
10. Quemas incontroladas de rastrojos.
11. Abuso de cultivos no adaptados a las características climáticas de la zona.
12. Sobreexplotación de recursos acuíferos.
13. Empobrecimiento de suelos por el fomento de especies de rápido crecimiento.

Artículo 87. Lineamientos ambientales genera- les para las zonas agropecuarias.

1. Respetar, en todos los casos, las distancias de protección establecidas en la Ley Forestal y los lineamientos de la legislación vigente.
2. Cada surco producido por el laboreo es una pequeña barrera que frena la acción erosiva de la lluvia y el viento, mantieniendo en su lugar la tierra fértil. Por ello, siempre que no se ponga en peligro la seguridad del agricultor y las tierras no sean muy arcillosas, se cultivará siguiendo las curvas de nivel de terreno. Si las tierras cultivadas son muy arcillosas, los surcos no deben seguir exactamente las curvas de nivel, sino que se les debe dar una pequeña inclinación para que el agua tenga una lenta salida pendiente abajo.
3. Se fomentará el uso de técnicas de la de nominada agricultura de conservación, tales como el mínimo laboreo y la siembra directa. Estás técnicas, aplicadas de forma adecuada a los cultivos y en los terrenos apropiados, permiten conseguir producciones similares a las obtenidas con prácticas tradicionales, pero evitando e diversos grados los problemas de erosión y mejorando la estructura y fertilidad de los suelos.
4. Las precipitaciones intensas sobre un suelo en pendiente, desprovisto de cubierta vegetal, arrastran la capa de tierra más superficial y más rica en materia

orgánica, empobreciendo y erosionando el terreno. Intercalar las zonas destinadas a cultivo con "fajas" o cubiertas de vegetación autóctona, permanente y resistente a la erosión, frenan al efecto de arrastre.
5. El empleo de fertilizantes debe hacerse con la mayor prudencia. Para determinar las cantidades reales en materia de fertilizantes, es preciso informarse correctamente del tipo de producto más adecuado para el terreno y el tipo de cultivo, así como de las cantidades recomendadas por expertos.
6. Siempre que sea posible, se recomienda utilizar abonos naturales procedentes del ganado. Sin embargo, con el abono natural (estiércoles o purines) hay que tener las mismas precauciones que con el químico.
7. Cuando sea técnicamente viable, en las grandes explotaciones ganaderas, se intentará utilizar el biogás de los residuos para la producción de energía de autoabastecimiento.
8. Regar en horas de baja insolación para evitar una evaporación excesiva.
9. Realizar prácticas de agricultura y ganadería ecológica, que ayudan a establecer un mejor equilibrio con el medio y proporcionan productos de mejor calidad. Fomentar la agricultura de conservación.
10. Aprovechar los restos vegetales verdes y secos para la alimentación animal y para su incorporación al suelo como materia orgánica.
11. En la medida de lo posible, se deben aplicar sistemas de control de plagas alternativos mediante especies vegetales adecuadas, productos biológicos y sistemas biotécnicos.
12. No abusar de los pesticidas, funguicidas y plaguicidas para evitar la contaminación de suelos y acuíferos. Utilizar estos productos en las cantidades indicadas por el fabricante.
13. Promover la instalación de sistemas de depuración de los purines ganaderos mediante balsas de decantación y sistemas de depuración de los purines ganaderos mediante balsas de decantación y sistemas de lagunaje.
14. No incinerar los plásticos agrícolas. Planificar y establecer un programa efectivo que facilite la recolección, transporte y disposición final de estos residuos.
15. Enterrar los rastrojos de anteriores cultivos en lugar de incinerarlos.
16. Evaluar la vocación del suelo antes de comenzar un nuevo cultivo. Evitar la roturación de zonas con pendientes elevadas y adecuar de forma correcta el tipo de cultivo a las condiciones del suelo.
17. Utilizar especies autóctonas en las repoblaciones forestales, ya que consiguen un mejor un mejor equilibrio con el medio. Las plantaciones y reforestaciones deben incorporar la mayor naturalida posible, particularmente en términos de diversidad estructural, de variedad de especies, de fomento y respeto al sotobosque y de alargamiento de los turnos de corta, permitiendo la existencia de árboles grandes y viejos. Elegir es sistema de corta menos impactante en función de las características de la plantación.
18. Fomentar el Pago por Servicios Ambientales y la certificación forestal FSC (Forest Stewardship Council o Consejo de Administración Forestal).

Artículo 88. Zonas de protección. Son zonas destinadas a la conservación, regeneración y protección de los recursos existentes, así como a la recuperación, regeneración y protección de todos los bordes y riberas de ríos y quebradas. Pueden ser en parte utilizadas para la recreación y para actividades de baja densidad. Para otras regulaciones y lineamientos sobre el desarrollo y manejo de cuencas y ríos, se debe revisar el Reglamento de Territorio sensible al agua.

Los impactos ambientales de este tipo de usos son bajos ya que son los que se encuentran más en equilibrio con el medio natural. Los lineamientos ambientales generales para estas zonas incluyen:

1. Cumplir lo establecido en normativa vi-

gente.
2. Respetar las limitantes técnicas y ambientales establecidas por los IFA para cada zona concreta.
3. Respetar los lineamientos establecidos en el Plan Regulador.

Artículo 89. Zonas de interés turístico y ecoturístico. Corresponden con áreas que, por su potencial y atractivo turístico o ecoturístico, deben ser preservadas como tal y aquellas áreas aledañas o de acceso a las mismas donde se concentran todo tipo de actividades y servicios destinados al turismo. Pueden corresponder con cualquiera de las categorías de impacto ambiental potencial (C, B1, B2 y A) en función de los proyectos que se planteen.

En términos generales el desarrollo turístico y eco- turístico puede presentar los siguientes impactos ambientales:

1. Especulación del suelo y desarrollo urbanístico masivo en áreas rurales, sin planificación y sin infraestructuras higiénico-sanitarias suficientes.
2. Invasión masiva de zonas naturales, provocando la destrucción de hábitats y pérdida de biodiversidad.
3. Grave deterioro del paisaje por la proliferación de todo tipo de infraestructuras y construcciones y la acumulación de desechos.
4. Potencial contaminación del suelo y las aguas subterráneas por el aumento de la cantidad de vertidos y residuos sin las infraestrucuras necesarias para su tratamiento.
5. Cambios en el estilo de vida tradicional de los pueblos.
6. Sobrecarga de la red vial y problemas de con gestionamiento debido a la aglomeración en los destinos turísticos tradicionales.
7. Emisiones y ruido generados por el tráfico asociado a las zonas de turísticas.
8. Producción de residuos asociados al turismo (embalajes, envases, papel/cartón, restos de comida, etc).
9. La construcción de infraestruturas turísticas o de comunicaciones en el entorno de las zonas naturales suele acabar produciendo impactos negativos directos o indirectos.

Artículo 90. Lineamientos ambientales generales para las zonas de turísticas o ecoturísticas.

1. Cumplir todos los lineamientos establecidos por la normativa vigente, incluyendo el Código de Buenas Prácticas Ambientales.
2. Considerar todos los lineamientos señalados en el capítulo 3.4 referentes a las acciones a tomar para corregir o mitigar los efectos acumulativos identificados para el uso del suelo actual del cantón.
3. Promover la producción local y ofrecer alimentos de la zona, de ser posible ecológicos y sin productos químicos (plaguicidas, abonos químicos, aditivos), así como elaborar menús regionales.
4. Procurar disminuir, en todo lo posible, la expansión de tipo horizontal, particularmente en las áreas de recarga acuífera.
5. Promover lineamientos de diseño de las edificaciones para que se disminuya al máximo la producción de aguas de escorrentía superficial y se favorezca la infiltración en el terreno.
6. Evitar en todo lo posible el uso de tanques sépticos como solución al tratamiento de aguas residuales. En la medida de lo posible debe darse prioridad al desarrollo de plantas de tratamiento de aguas residuales. Cuando esto no sea posible, debe procurase que los edificios dejen prevista la conexión a futuro con un sistema de alcantarillado sanitario institucional y que construyan un sistema de tratamiento indvidual de aguas residuales más moderno, que no tenga los inconvenientes de los tanques sépticos tradicionales.
8. Desarrollar sistemas separativos para las aguas pluviales y las aguas residuales.
9. Los nuevos desarrollos localizados en áreas con algún tipo de riesgo natural deberán tomar en cuenta esas limitantes técnicas en su planificación, diseño y eje-

cución y demostrar que se encuentran en condiciones de seguri- dad antes de conseguir los permisos de construcción correspondientes.
10. Planificar y desarrollar obras que mejoren la capacidad vial de las carreteras vinculadas a las zonas turísticas, de manera que se evite superar su capacidad de carga y se generen problemas derivados del exceso de tránsito. Además, debe promoverse el desarrollo de aceras y rampas en las orillas de las calles para potenciar el desplazamiento a pie.
11. Construir de manera ecológica y respetuosa con el paisaje y el medio ambiente. Hacer uso de materiales locales de producción pro pia, no tóxicos y aptos para el reciclaje. Adaptarse a la arquitectura tradicional. Promocionar la arquiecttura bioclimática, y la alta densidad con mezcla de actividades frente a la urbanización dispersa. Los procesos de urbanización, las viviendas y los materiales deben igualmente adaptarse al clima local.
12. Utilizar tecnologías eficientes en grifos y retretes, construir instalaciones para recoger el agua de lluvia, cambiar las toallas y sábanas sólo cuando sea necesario, usar plantas autóctonas en los jardines e informar a los clientes sobre la necesidad de ahorrar agua. Promover pocas y amplias piscinas públicas frente a muchas pequeñas piscinas individuales, con una política de precios del agua que grave los consumos excesivos.
13. Planificar y establecer un programa efectivo que facilite la recolección, transporte y disposición final de los residuos sólidos.
14. Estudiar la trama urbana prevista en la planificación urbanística, es decir, el diseño resultante de los edificios y calles que forman el entorno, a fin de prever las implicaciones me- dioambientales de la misma (ocupación del suelo, congestión de tráfico, traslados de los residentes, potenciación del desplazmiento a pie, etc.).
15. Respetar a la población autóctona. Facilitar el contacto entre los viajeros y la población receptora. Rechazar los guetos turísticos. Planificar para que el turismo beneficie a toda la población local.
16. Los nuevos desarrollos procurarán evitar la fragmentación de los hábitats naturales.
17. Re-uso de los edificios existentes cuando se realizan demoliciones o grandes reformas, mantener en donde resulte razonable algunos o la mayoría de los elementos que se indican a continuación: cimentación y estructura, cubierta y fachada, particiones, suelos elevados y falsos techos.
18. En la medida de lo posible, priorizar el uso de suelo "recuperado" frente a la ocupación de suelo "natural". El término suelo recupera do hace referencia a la ocupación de zonas degradadas recuperadas, como pueden ser ruinas industriales.
19. Asegurar que los edificios entorno no generen un gradiente de temperatura que pueda dar lugar a un microclima (efecto "isla térmica").
20. Las actividades turísticas que generen residuos especiales/peligrosos deberán establecer un procedimiento de identificación, separación y gestión individual de ese tipo de residuos, según lo establecido por la legisla- ción vigente. No se mezclarán estos residuos con los ordinarios.

Artículo 91. Zonas de producción eléctrica.
En este caso se trata de superficies ya ocupadas por instalaciones relacionadas con la producción y transporte de electricidad, por lo que la aplicación de lineamientos ambientales en el planemiento no es posible al ser instalaciones ya existentes. Sin embargo, si es posible recomendar una serie de lineamientos para su potencial aplicación a las infraestructuras existentes, entre ellas:

1. Cumplir todos los lineamientos establecidos por la normativa vigente, incluyendo el Código de Buenas Prácticas Ambientales.
2. Instalación de señalización "salvapajaros" (espirales de colores, aspas con pla-

cas reflectantes, varillas metálicas) en las líneas de alta tensión en las que se detecte una colisión ma- siva de aves.
3. Restauración paisajística de los taludes existentes en las subestaciones.
4. Elaborar un plan de eliminación/descontaminación de los transformadores con PCBs.
5. Procedimientos de identificación, separación y gestión individual de los residuos peligrosos, según lo establecido por la legislación vigente. No se mezclarán estos residuos con los ordinarios.

ALTO
ALTO
CEDA
ALTO

CAPITULO 8: VIALIDAD

Artículo 92. Las vías públicas son inalienables e imprescriptibles; según su clase se destinarán, además, a asegurar las condiciones de aireación e iluminación de los edificios que las limitan, a facilitar el acceso a los predios colindantes y a la instalación de cualquier canalización, artefacto, aparato o accesorio perteneciente a una obra pública o destinado a un servicio público.

Artículo 93. Jerarquía de la Red Vial. La jerarquización de la red vial permite una adecuada relación entre el tipo y el tamaño de la actividad permitida con la categoría de la vía que atenderá esta actividad, logrando con esto, encauzar los flujos principales de transito por unas pocas vías que presenten las condiciones necesarias y permitan un tránsito fluido. Dentro de esta jerarquización se tiene:

a. Red Vial Nacional
- Carreteras Primarias
- Carreteras Secundarias
- Carreteras Terciarias
- Rutas de Travesía

b. Red Vial Cantonal
- Calles Especiales
- Calles Locales Primarias
- Calles Locales Secundarias
- Calles Locales Terciarias
- Peatonales

Artículo 94. Red Vial Cantonal. Son todos los elementos constitutivos de su derecho de vía, tales como calzada; espaldones; zonas verdes; puentes viales y peatonales, fijos o colgantes; aceras; ciclo vías; sistema de drenaje; cordón y caño; obras de estabilización o contención; túneles; entre otros, que técnicamente, pueden considerarse.

Artículo 95. Vías Cantonales. Estas vías se subclasifican en:

a. Calles Especiales: Tienen una previsión vial de 18 a 40 metros.
b. Calles Locales Primarias: Tienen un derecho de vía de 14 metros, con 9 metros de calzada que incluye el cordón de caño, 1.5 metros de acera y 1metro de zonas verdes. En la zona industrial el derecho de vía será de 17 metros con 11 metros de calzada que incluye el cordón de caño, 2 metros de acera y 1 metros de zona verde.
c. Calles Locales Secundarias: Tienen un derecho de vía de 11 metros, con 8 metros de calzada que incluye el cordón de caño, y el resto se repartirá entre acera y zonas verdes.
d. Calles Locales Terciarias: Tienen un derecho de vía de 8.5 metros, con una calzada de 5.5 metros que incluye el cordón de caño, y el resto se repartirá entre acera y zonas verdes.

TRANSITORIO: Las calles cantonales debidamente recibidas por la Municipalidad y que posean un Derecho de Vía menor de 8.5 metros, serán clasificadas dentro de la categoría de Calles Locales Terciarias, asignándoseles una previsión vial de 8.5 metros, que deberán cumplir para futuros alineamientos.

Artículo 96. Espacio de circulación de los vehículos. Son aquellos caminos públicos de carácter nacional y municipal por los que transitan tanto vehículos particulares, vehículos de pasajeros y de carga de mercancías. En el presente Reglamento se darán las características de diseño y construcción de las calles pertenecientes a la Red Vial Cantonal.

Artículo 97. Condiciones generales de diseño. Tanto para las calles existentes como para las calles nuevas incluidas en la Propuesta vial, todas deben cumplir con los estándares operativos y de diseño de las vías de acuerdo con su clasifi-

cación funcional, según la Tabla 3, condiciones generales de diseño de vialidad. Las calles destinadas para propuesta vial no deben ser exclusivas para el vehículo, pueden ser también peatonales.

Artículo 98. Reducción de velocidades vehiculares. Se controlará la velocidad de los vehículos motorizados a 30 kilómetros por hora (km/hr) como un recurso que permita disminuir el riesgo que causen y hacerlos compatibles con la vida urbana. Esto se puede aplicar en cualquier modelo de vía cantonal, tomando en cuenta las condiciones existentes en el sitio. El control de la velocidad se logrará a través de dos opciones:

1. Limitar el uso mediante la reglamentación de tránsito.
2. Aplicar técnicas de diseño vial que impidan la circulación a velocidades mayores a la permitida.

La estrategia de control de velocidad aplicará a una o ambas posibilidades, según lo determine la Administración, tomando en consideraciónlascaracterísticasdelavía, de la circulación peatonal y vehicular o del tipo de vía.

Lo anterior en observancia de la normativa y jurisprudencia relacionada con diseño vial.

Artículo 99. Modelo de Calles Cantonales Propuesto:

Calle Primaria tipo 1: Dos carriles centrales de 3.00 metros cada uno, seguidos de 2.0 metros de estacionamiento lateral a ambos lados, para un ancho de calzada de 10.0 metros que incluye el cordón de caño y 2.00 metros de acera en los extremos, para un total de 14 metros.
Ver detalle en los anexos.

Artículo 100. Recepción de calles incluidas en la Propuesta de vialidad. Para la recepción de calles de Desarrollos Inmobiliarios nuevos, el interesado deberá presentar, un Estudio de Impacto Vial y un Diseño de Espesores por medio del método AASHTO con su respectiva memoria de cálculo, que incluya un periodo de diseño no menor de 15 años. Se deberá cumplir además, con los lineamientos dados por la versión vigente del Manual de Especificaciones Generales para la construcción de carreteras, caminos y puentes de Costa Rica, así como lo estipulado en el apartado de Espacio para peatones, Espacio para bicicletas y Señalamiento Vial los artículos correspondientes del presente Capitulo de Vialidad y contar con la aprobación de la Dirección de Gestión Vial y del MOPT, según corresponda. Dichas vialidades deben ser traspasadas al municipio tras garantizar su uso publico a perpetuidad, bajo cualquier figura legal. Las calles destinadas para propuesta vial no deben ser exclusivas para el vehículo, pueden ser también peatonales.

Artículo 101. Espacio de los peatones y aceras. Para tener un mejor aprovechamiento del espacio público, en concordancia con el desarrollo del Cantón, las aceras frente a las Rutas Cantonales y Rutas Nacionales en las zonas de Núcleo Urbano, Urbano Central y Urbano General, se ajustaran a las dimensiones indicadas a continuación:

1. Se deberá revisar el Mapa de Vialidad del Cantón donde se indica la aplicación de los modelos de calle local primaria tipo 1 indicado en el Artículo 95 del presente reglamento, así como las calles especiales indicadas en el Artículo 120.
2. Las aceras que se encuentran en rutas nacionales, deberán de tomar en cuenta los alineamientos dados por el MOPT, en caso de existir diferencias con el alineamiento municipal, prevalecerá siempre el mayor.
3. Para el resto de calles se aplicaran los parámetros mínimos establecidos en la Tabla 3, 4, 5 y 6.
4. Anchos de acera, vialidad.

Artículo 102. Características Técnicas de las aceras. Todas las aceras deben ser diseñadas y construidas teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1. Continuidad y tratamiento: Las aceras deben de ser continuas en su perfil y nivel. De ser necesario, se coordinará una

visita de inspección con la Dirección de Gestión Vial para determinar el nivel necesario.
2. No deben generarse gradas con los predios colindantes.
3. Las aceras deben ser firmes, continuas sin accidentes ni obstáculos.
4. El acabado debe ser con materiales duros y antideslizantes, preferiblemente concreto chorreado o prefabricado.
5. Su diseño y ejecución debe garantizar el desplazamiento depersonas con disca pacidad.
6. Los accesos a los predios deben respe tar la continuidad de las aceras.
7. En los accesos a predios, deben construirse rampas que permitan la circulación de vehículos en dirección transversal, y peatonal en dirección longitudinal dando siempre prioridad al peatón.
8. Las rampas para personas con discapacidad, deben construirse en las esquinas generando un circuito, permitiendo la conectividad fluida de la circulación peatonal entre las aceras. Tendrán una gradiente máxima del 10% y seran construidas del mismo material que las aceras.
9. La pendiente longitudinal y transversal de la acera debe ajustarse a los parámetros establecidos en la Ley 7600 y su Reglamento.
10. La altura debe ser la diferencia entre la superficie de la acera y el caño o pavimento adyacente.
11. En los accesos de vehículos a predios, debe rebajarse el cordón a un tercio de su altura con el fin de permitir el paso vehicular.

Artículo 103. Ingreso a garajes. Todos los accesos a garajes y parqueos deben cumplir con lo siguiente:

1. No se permite estacionamiento de vehículos sobre las aceras.
2. El acceso vehicular a los predios debe salvarse con rampas, ocupando la franja de acera de hasta 0,50 metros de ancho, medido desde el borde del cordón de caño, o en su defecto el ancho de la zona verde. Los desniveles que se generan en los costados de éstas, también deberán resolverse con rampas de pendiente no mayor a un 30% de la que tiene la acera. En sitios donde el nivel de acera y calzada generen dificultad para lograr el acceso a los predios, podrán colocarse rejillas metálicas que no obstruyan la escorrentía, y deberán ser removibles o abatibles para facilitar la limpieza y mantenimiento del cordón de caño.
3. El propietario debe asegurar el parqueo de los vehículos dentro de los límites de su predio y no obstaculizar el paso de los peatones por la acera. En caso de no poder hacerlo por falta de espacio, el propietario debe abstenerse de modificar el cordón de caño y la acera para rampas de acceso al predio. Caso contrario, se aplicará la multa que establece el artículo 76 del Código Municipal.
4. Cuando el acceso a un predio está en un nivel inferior al de la vía, debe respetarse la altura de la acera, y dirigir la pendiente hacia el predio, colocando un sistema de drenaje longitudinal; como una cuneta auxiliar.
5. Los portones de acceso a los predios deben de abatir hacia lo interno de la propiedad.

Articulo 104. Alamedas. Las alamedas y senderos peatonales deben ser diseñadas y construidas teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1. Tendrán un derecho de vía mínimo de 6 metros con acera de 2 metros y el resto para zonas verdes. Cuando tengan salida a dos carriles vehiculares su longitud podrá ser de 200 metros; si no, la longitud máxima será de 135 metros.
2. Deben de ser continuas en su perfil y nivel.
3. Los cruces entre alamedas y vías locales, deben privilegiar la circulación peatonal, para lo cual, la alameda se mantiene continua y a nivel. En los cruces con vías primarias deberán fijarse las medidas de tráfico correspondientes, como semaforización y disminución de velocidad.

Artículo 105. Espacio de las bicicletas. El espacio para el uso de las bicicletas se procurará por medio de una ciclovía que consistirá en un trazo netamente urbano, el cual es parte de la calzada, separados de los vehículos por medio de una demarcación horizontal y dispositivos reflectivos colocados sobre la superficie de ruedo, acompañados de señales verticales que indican la presencia de la ciclovía. Se debe cumplir con los siguientes requerimientos:

1. El espacio de las ciclovías, se ajustará a las condiciones existentes en el sitio.
2. El espacio de las ciclovías se pavimentará con la mayor regularidad posible, no se permitirán los adoquinados.
3. Se deberá cumplir con criterios de diseño de la Tabla 5, ciclovía, vialidad.

Artículo 106. Señalización de las vías. La instalación y autorización para instalar todo tipo de señal vial en las calles cantonales será responsabilidad de la Municipalidad. Todo nuevo proyecto de urbanización deberá contar con la señalización indicada por la Ley de Construcciones, el Manual Centroamericano de Dispositivos Uniformes para el Control del Transito (www.sieca.org.gt\sieca.htm) y ser aprobada por la Dirección de Gestión Vial, antes del recibimiento municipal de la obra.

Artículo 107. La instalación de cualquier tipo de señalización publicitaria, deberá estar acorde con lo estipulado en el Reglamento para la regulación de la publicidad exterior en el Cantón de Curridabat.

Artículo 108. Señalamiento Vertical. La capacidad retrorreflectiva deberá estar constituida por papel de alta intensidad prismático según lo establecido con la norma ASTM-4956 Tipo III.

La altura libre entre la acera y la señal de transito será mínimo 2.10 metros, con una distancia de retiro lateral de 0.30 metros a 0.60 metros, medidos desde el borde del cordón de la acera hasta la proyección vertical del borde más cercano de la señal.

Artículo 109. Señalamiento Horizontal. El tipo de pintura de carretera a colocar deberá ser TTP 115 E o F Tipo III, que cumpla con las especificaciones ASTM para pinturas de transito.

El espesor mínimo de la pintura aplicada será de 28 milésimas de pulgada de pintura húmeda con esfera de vidrio.

Artículo 110. Espacio de Estacionamientos en vía pública. Son las plazas de estacionamiento que se sitúan sobre vía pública y pueden ser libres o sujetos a condiciones de pago mediante parquímetros y/o boletas de estacionamiento. Los espacios de estacionamiento se ajustarán a los criterios de anchuras de la tabla 6, estacionamiento en vía publica, vialidad.

Artículo 111. En la vía pública cantonal, se supeditará estrictamente al tipo de vía. En las calles locales primarias, las calles locales secundarias y las calles locales terciarias, se permite el estacionamiento adyacente a la vía solo en los sectores autorizados para tal fin, estipulados en el Reglamento de Estacionamientos de la Municipalidad de Curridabat. En vías nacionales y locales principales que constituyen una red vial continua y sirven para interconectar los principales centros urbanos, no se permiten espacios de estacionamiento paralelos a la vía, salvo que se coloquen en vías de servicio o marginales.

Artículo 112. Estacionamientos múltiples. Son las plazas de estacionamiento que se sitúan en terrenos privados, y son de uso exclusivo por parte de personal o clientes de ciertos establecimientos o instituciones. Estos espacios de estacionamiento se ajustarán a los siguientes criterios:

1. En estacionamientos múltiples habrá una entrada y una salida al parqueo, ambas diferenciadas y rotuladas.
2. El número de espacios para los parqueos privados depende de la actividad comercial por realizar. Se rige por la Ley de Construcciones
3. Para toda actividad que implique la venta de bebidas o comidas, realización de conciertos y bailes, templos, cines, teatros, guarderías, centros de educación

privada o sitios de reunión pública, se requiere de un espacio de estacionamiento por cada seis usuarios del edificio, y un espacio de carga y descarga cuyos radios de giro y patio de maniobra no podrán estorbar el libre tránsito público vehicular o peatonal, según lo define el Reglamento de Construcciones.

4. Para toda actividad que implique bodegas, industria, supermercados, centros comerciales, depósitos de materiales, ferreterías, entrada y salida de camiones y similares, se requiere de un espacio de estacionamiento por cada treinta metros cuadrados de área de ventas; además un espacio para carga y descarga por cada 250 metros cuadrados de construcción, o una fracción de 125 metros cuadrados.

5. Para proyectos como los descritos anteriormente que sobrepasen los 1000 m2 de construcción, los espacios de carga y descarga se definirán de acuerdo a los resultados del estudio de Impacto Vial del proyecto de cada inmueble por construir con la finalidad de que las necesidades de espacio de carga y descarga se ajusten a las necesidades reales de operación de la estructura que vaya ser levantada.

6. El horario de uso del área de carga y descarga quedará a criterio de la oficina de patentes, previa consulta a la oficina de la Dirección de Gestión Vial.

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

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

9. Cuando se trata de un cambio de uso de una edificación existente, el plano deberá especificar el diseño del parqueo privado.

10. Cuando por las condiciones del lote no se pueda proveer de la totalidad de estacionamientos dentro de la propiedad, se aceptará que el parqueo se ubique a no más de cien metros del sitio donde se genera la actividad.

Artículo 113. Ocupación de las vías. Los terrenos ocupados por carreteras y caminos son propiedad pública. En caso de existir dudas sobre la naturaleza de un camino público, se aplicará lo estipulado en el Artículo 7 de la Ley de Construcciones Nacional.

Artículo 114. Ocupación de la vía por medio del arrendamiento en precario. En las vías cantonales, la Municipalidad podrá otorgar permisos temporales revocables (por acuerdo del Concejo) para aprovechar las vías públicas con determinados fines, privados y de lucro (artículo 6 de la Ley de Construcciones Nacional); y en general, dictar y controlar todo lo relacionado con la seguridad, comodidad y belleza de las vías.

Artículo 115. La ocupación de la vía solo se podrá autorizar mediante el pago del canon para cada tipo de ocupación que fije el Concejo Municipal.

Artículo 116. Ductería Subterránea. Con la finalidad de reducir la contaminacion visual generada por el cableado aéreo de las compañias de electricidad, telefonía, televisión por cable, internet, etc., la Municipalidad dispondrá paulatinamente de ducteria subterránea a lo largo de la red vial, la cual deberá ser utilizada por las empresas de electricidad, telecomunicación, entre otras, para colocar sus cables respectivos.

Artículo 117. En aceras con anchos iguales o mayores a 3.50 metros, los dos metros adyacentes a las propiedades podrán ser dados en concesión por parte de la Municipalidad de Curridabat para efectos comerciales previo estudio del Departamento de Patentes, Dirección de Desarrollo y Control Urbano y autorización del Concejo Municipal.

Artículo 118. Cajas y pozos de registro en la vía pública. Estos elementos de conexión a las redes de servicios públicos, cuando se ubiquen en el derecho de vía, deben cumplir con los siguientes lineamientos:

1. Nivelación: Por todos sus lados tendrán un nivel igual al nivel final de la superficie de rodamiento o acera.
2. Material: La tapa de la caja o pozo, debe ser de un material antideslizante y deberá soportar las cargas sin que se produzcan vibraciones, hundimientos o ambos.
3. Junta: La junta de construcción entre la tapa y la superficie de acera o calzada, debe ser mínima y a nivel.
4. Aseguramiento: La tapa y/o parrilla de la caja o pozo debe presentar algún tipo de aseguramiento que evite el robo de las mismas.

Artículo 119. Elementos de seguridad. La Municipalidad podrá autorizar la instalación de agujas y casetillas para guardas basándose en el Reglamento de autorización para la instalación de casetas y mecanismos de vigilancia de acceso a barrios, caseríos y residenciales del Cantón de Curridabat.

Artículo 120. La Municipalidad podrá autorizar previa solicitud, la colocación de postes de seguridad en las aceras, los criterios para su instalación son los siguientes: los únicos elementos de seguridad permitidos a instalar serán postes, su sección será cuadrada o circular, su diámetro o grosor no será mayor de 12 cm, su altura desde la acera no será inferior de 0.90 metros, ni mayor de 1.20 metros, se instalarán con una separación mínima de 1.20 metros entre ellos, sus materiales podrán ser acero, concreto o similar, en esquinas el espacio mínimo para el paso libre sobre la acera no será inferior de 1.50 metros y la distancia de los postes al cordón de caño será de 10 cm. Todos los costos de instalación y mantenimiento serán por cuenta del solicitante. No se permitirá el uso de cadenas u otros cerramientos entre los postes.

Artículo 121. Arborización de calles y mobiliario urbano. Para sembrar árboles e instalar cualquier tipo de mobiliario urbano como bancas, basureros, casetas telefónicas, postes de alumbrado, pasamanos, barreras de protección, etc.) en los espacios públicos, la Municipalidad hará un estudio, previo a la autorización, basándose en los siguientes lineamientos:

1. El paso libre entre la línea de propiedad y el elemento a instalar no puede ser menor de 1.20 metros. (Equivalente de ancho de acera mínimo óptimo según la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad (Ley N° 7600).
2. En las esquinas debe respetarse una distancia libre de ocho metros en ambas direcciones desde la esquina.
3. La alineación del mobiliario o arborización deberá concentrarse siempre del mismo lado de la acera, especialmente sobre zona verde o su equivalente en 0.50 metros desde el cordón de caño, dejando libre de obstáculos y continuo el ancho de la acera o ancho no inferior a 1,20 metros. Ver anexo de tipos de arboles y arbustos permitidos a instalar en la zona verde autorizados por la Dirección de Servicios Ambientales.
4. Se tendrán en cuenta las condiciones climáticas tropicales en el diseño de las calles para lograr la integración de lo urbano y lo ambiental y de este modo gozar de una ciudad más habitable con un tejido vegetal y urbano de calidad.

Artículo 122. Rotura del pavimento. La rotura de pavimento en la vía pública local para la ejecución de obras públicas o privadas requiere de licencia previa de la Municipalidad.

Artículo 123. El solicitante de la licencia de rotura en las calles locales está obligado a ejecutar la reparación correspondiente y para garantizarlo deberá depositar, en la Tesorería de la Municipalidad, el valor correspondiente a la reparación (con base en el artículo III.8 y IV.16 del Reglamento de Construcciones, INVU, y artículo 12 de la Ley de Construcciones).

Artículo 124. Instalaciones provisionales, materiales y escombros en la vía. Para colocar estructuras de cualquier tipo, depositar los materiales de construcción y escombros o hacer instalaciones de carácter provisional en las vías públicas locales es obligatorio obtener la previa autorización municipal.

Artículo 125. Si se incumple con el artículo anterior, la Municipalidad procederá, por cuenta del propietario, a suspender la construcción y a eliminar el obstáculo.

Artículo 126. La persona que obstruya o de alguna forma dificulte el tránsito en las vías públicas o en sus aceras con materiales, escombros o cualquier otro objeto, será castigado con la multa establecida en el artículo 76 del Código Municipal.

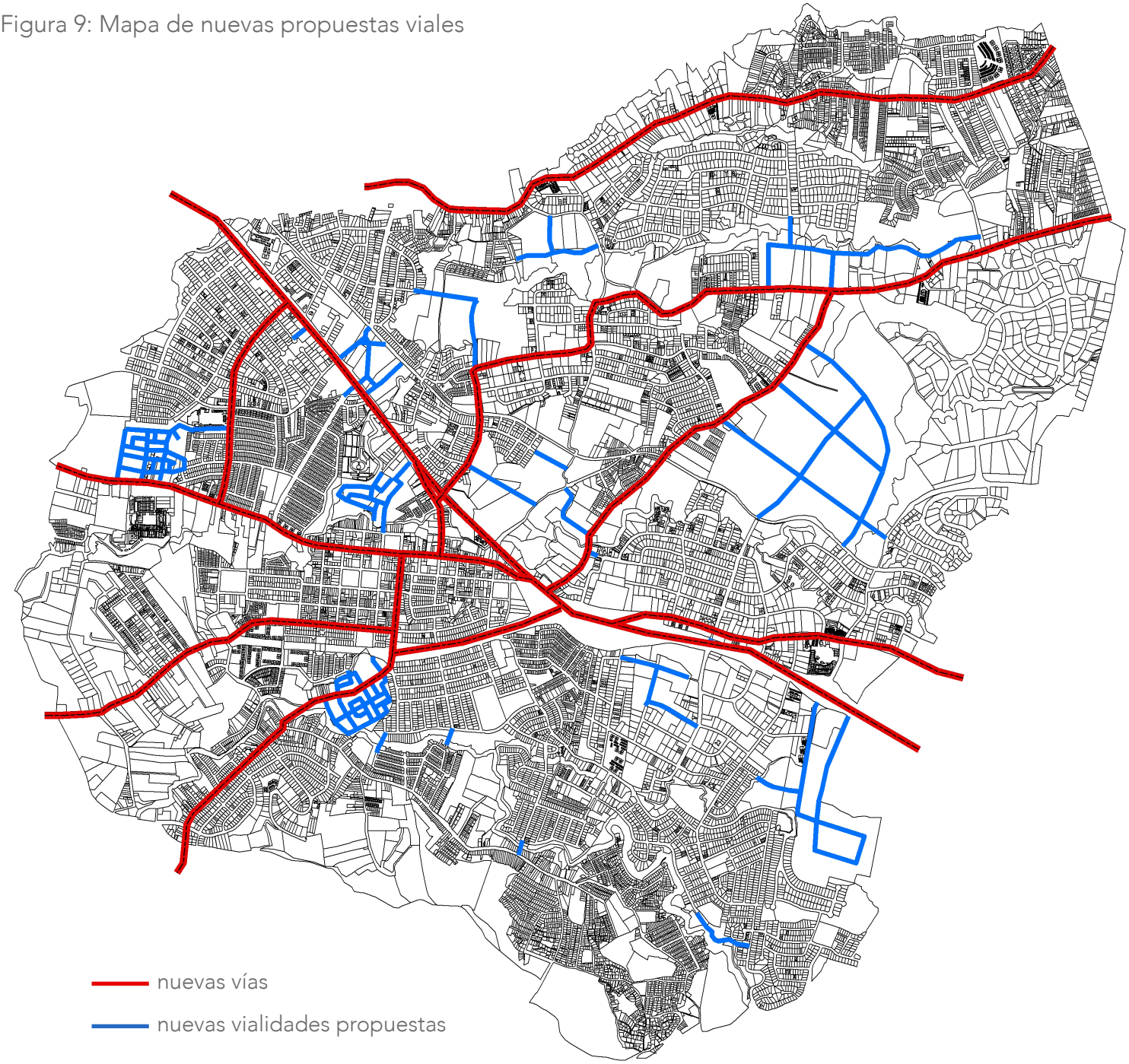
Artículo 127. Adelgazamiento vial y seguridad peatonal. Con la finalidad de proporcionar espacios más seguros de circulación peatonal en los vecindarios, así como de crear un sentido de pertenencia en la comunidad, se proponen varios modelos de adelgazamiento vial y seguridad peatonal, en los que se incorpora arborización, elementos urbanos, cambios de textura y ensanchamiento de aceras. Estos modelos se proponen para las calles locales primarias de 14 metros y calles locales secundarias de 11 metros de derecho de vía, las cuales se podrán ajustar según las condiciones existentes en sitio y las necesidades de cada barrio. Ver detalle en los Anexos.

Artículo 128. Nueva conectividad vial. Se promueve la creación de nueva infraestructura vial con derecho de vía de 14 metros como modelo base. A continuación se adjunta un mapa con la ubicación de las zonas designadas para nueva conectividad vial.

a. Ensanchamiento y adecuación de conexión vial existente entre La Colina y la calle principal a Tirrases.
b. Conexión por medio de puente entre Tirrases y Hacienda Vieja.
c. Conexión por medio de puente entre Tirrases y Hacienda Vieja
d. Conexión vial por medio de puente entre Tirrases y Monteayarco.
e. Conexión vial por medio de puente entre Tirrases y La Itaba.
f. Creación de calle nueva en Ayarco Sur.
g. Nuevas conectividad vial en lote privado.
h. Nuevas conexiones viales en Ayarco Sur.
i. Nueva conexión vial en Pinares de Curridabat.
j. Nueva conexión vial en Cipreses.
k. Nueva conectividad primaria entre Guayabos y la zona de Freses Biarquirá.
l. Nueva conectividad primaria en el Norte del cantón.
m. Conectividad por medio de puente entre Altamonte y Guayabos.
n. Nueva conectividad por medio de puente entre los distritos de Sánchez y Granadilla.
o. Nuevas conexiones viales en Granadilla
p. Nuevas conexiones viales para el distrito Sánchez.

Para otras regulaciones y lineamientos sobre el tratamiento del tema de diseño y conceptualización de las vías del cantón se debe revisar el Reglamento de Derecho de vía, pacificación vial y calles completas.

Figura 9: Mapa de nuevas propuestas viales



CAPITULO 9: FRACCIONAMIENTO DEL CANTON DE CURRIDABAT

Artículo 129. Todo fraccionamiento que se realice en el cantón de Curridabat deberá ser visado por la Municipalidad, conforme con la legislación vigente, siempre y cuando el mismo cumpla con todos los requisitos establecidos en las leyes y reglamentos. De lo contrario, el fraccionamiento no tendrá ningún efecto.

Artículo 130. La Municipalidad negará el visado de planos relativo a fraccionamientos cuando:

a) Las áreas a fraccionar tengan otro destino, conforme con el Plan Regulador y la presente Reforma.
b) Las áreas de los lotes fraccionados sean inferiores a los indicados en la presente Reforma y el Plan Regulador.
c) Cuando el acceso a las vías públicas no tengan las dimensiones de ley o cuando en el sitio no existan los servicios indispensables, tales como agua potable, electricidad, cordón, caño, acera, evacuación pluvial y cualquier otra infraestructura existente en la zona aledaña.
d) No cuenten con los permisos establecidos por las leyes.
e) Sobre el inmueble a dividir pese algún impedimento como: áreas reservadas a calles o a usos públicos y cuando así esté indicado en el Plan Regulador y en la presente Reforma.
f) Exista algún otro tipo de impedimento técnico o de trámite con base en la ley como sería el caso de atraso de pago de Impuestos o Servicios Municipales por alguna de las partes solicitantes.

Artículo 131. Todo fraccionamiento de terrenos en el cantón, cederá gratuitamente, a favor de la Municipalidad, para áreas verdes y facilidades comunales, como mínimo el diez por ciento del área total a fraccionar. Dentro del área a ceder gratuitamente, no se contará aquellas sujetas a restricciones, como son las áreas de protección a ríos, nacientes, etc. Se exceptúan de esta norma a aquellas divisiones cuyos fraccionamientos resultasen con áreas mayores de cinco hectáreas y en donde conste el uso agropecuario. Así también aplica esta excepción en los fraccionamientos dados en cuadrantes y zonas previamente urbanizadas.

Artículo 132. Para autorizar el visado de planos, es indispensable que el interesado presente el plano de la finca madre, en donde se muestren todas las porciones resultantes. Si alguna de ellas no cumple con las normas mínimas se negará visado.

Artículo 133. Todos los lotes resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública, En casos muy calificados, la municipalidad podrá admitir el accionamiento de lotes mediante servidumbre de paso, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

a) En segregaciones no mayores de tres lotes, y únicamente para vivienda unifamiliar, se podrá aceptar una servidumbre de tres metros con treinta centímetros de ancho, dentro de los cuales un metro con veinte centímetros corresponderá a acera, y cuya longitud de acceso a los lotes interiores no excederá de sesenta metros, además deberán indicar los inmuebles sirvientes.
b) Por cada lote adicional, para vivienda unifamiliar se requiere un metro con treinta centímetros adicional de ancho de la servidumbre, hasta completar seis metros con treinta centímetros de ancho.
c) Frente a servidumbre solamente se podrá segregar un máximo de seis lotes.

Artículo 134. Todos los lotes resultantes de las segregaciones frente a servidumbres deberán

tener las mismas medidas reglamentarias que conforme con su ubicación establezca la presente Reforma.

Artículo 135. Las áreas destinadas a calles o a servidumbres no se computarán para efectos de cálculo de las áreas mínimas de lotes ni para el área a ceder gratuitamente a la Municipalidad.

Artículo 136. El tamaño y el frente de los lotes de cualquier fraccionamiento se ajustará a los requisitos establecidos en la presente Reforma.

Artículo 137. Todas las áreas verdes, de facilidades comunales y calles de uso público deberán ser traspasadas por el fraccionador a favor del dominio municipal.

Asimismo todas las áreas de uso público deberán ser traspasadas a favor del dominio municipal. En áreas mayores a los 250 metros cuadrados, la cesión de áreas públicas se dará en el sitio. Las áreas para servicios particulares deberán dejarse en todos los fraccionamientos cuando resulten mayores de 100 metros cuadrados. Cuando el área a ceder a la Municipalidad, resulte inferior a 100 metros, se exonera de la aplicación del Artículo 138.

Artículo 138. Las sumas que perciba la Municipalidad por los conceptos indicados en el artículo anterior, se destinarán a la adquisición y mantenimiento de áreas de uso público dentro del cantón.

Artículo 139. Para segregaciones promovidas por instituciones estatales, que medie el interés y bienestar público en el desarrollo de proyectos viales y de servicios públicos, se exonera de requisitos de zonificación.

Artículo 140. Urbanizaciones. Toda urbanización deberá ajustarse a lo estipulado en el artículo anterior.

Artículo 141. Todo proyecto de urbanización deberá ser presentado a la Municipalidad para que este lo dictamine desde el punto de vista técnico dentro del plazo de quince días hábiles; posteriormente lo conocerá el Concejo Municipal para que apruebe o rechace el proyecto, conforme con la legislación existente, el cual deberá conocerlo en la sesión siguiente a la presentación.

Artículo 142. Presentará conjuntamente con el proyecto, todos los planos de urbanización y segregación así como los permisos requeridos por la ley.

Artículo 143. El sistema vial de urbanizaciones debe entrelazarse a una vía pública reglamentaria, conforme la presente Reforma.

Artículo 144. Los anchos de las vías de urbanizaciones, así como de las aceras, serán conforme a la presente Reforma, el Plan Regulador y el Reglamento para el Control Nacional de fraccionamiento y Urbanización.

Artículo 145. El amansamiento de toda urbanización en cuanto a tamaño, tipo, forma o bloques, será conforme lo establece el Plan Regulador, la presente Reforma y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanización.

Artículo 146. Previo al recibo formal de un proyecto de urbanización, las obras deberán estar totalmente concluidas según informe de inspección municipal. En caso de proyectos cuya construcción no está concluida, y se soliciten los visados de los lotes individuales, el urbanizador, garantizará el fiel cumplimiento de condiciones técnicas y el traspaso formal al municipio de las áreas a ceder, mediante pólizas de fidelidad, cheques certificados, dinero efectivo o cualquier otro medio que a juicio de la Municipalidad resulte satisfactorio, y cuyo monto lo determinará según corresponda la Dirección de Control y Desarrollo Urbano

Artículo 147. Los traspasos de las calles y áreas verdes en toda segregación y urbanización se harán ante el notario público que la Municipalidad designe para que proteja sus derechos, el costo de los mismos será cubierto por el urbani-

zador.

Artículo 148. La Municipalidad no autorizará el visado de planos y permisos de construcción si el urbanizador no ha traspasado formalmente a la Municipalidad calles, las áreas verdes y de facilidades comunales.

Artículo 149. En lo previsto en este reglamento, se aplicará suplementariamente la Ley de Planificación Urbana, la Ley de Construcciones y su Reglamento, Reglamento para el Control y Fraccionamiento de Urbanizaciones y cualquier reglamentación afín.

Artículo 150. Propiedad Horizontal. El área y frente de cada filial, en condominios de lotes, se ajustará a los requisitos de zonificación dados por la presente Reforma.

Artículo 151. En todo caso, se debe indicar el numero de finca filial, finca matriz, uso de filial, numero de catastro que describe la finca madre y el nombre del condominio, como mínimo.

Artículo 152. En los condominios de lotes, deben indicarse al menos dos acotes o referencias que permitan el replanteo del mismo.

Artículo 153. En los condominios verticales, deben indicarse al menos dos referencias que permitan el replanteo de la filial al menos en el piso que corresponde, así como se debe mostrar mediante un corte transversal que pase por la filial a catastrar, las alturas de los niveles respectivos, hasta el nivel donde se ubica la filial respectiva.

Artículo 154. En todo plano de agrimensura de fincas filiales, se deberá incluir un diseño esquemático con la distribución arquitectónica del piso o nivel en que se ubica la finca filial, con indicación de pasillos, áreas comunes y privativas, accesos, áreas verdes, piscinas, así como cualquier otro elemento que facilite la identificación de la filial. En ese diseño se deberá resaltar la ubicación de la finca por catastrar.

Artículo 155. Para reunir, dividir o segregar las fincas filiales, se debe cumplir con el artículo 13, del capítulo II del decreto N°32303-MIVAH-MEIC-TUR.

Artículo 156. Cementerios. Se debe presentar antes del catastro de cualquier tumba, un mosaico similar al plano general de una urbanización, en el cual se describa los espacios para tumbas, accesos, jardines, capilla, bodega, osario, y cualquier otro elemento.

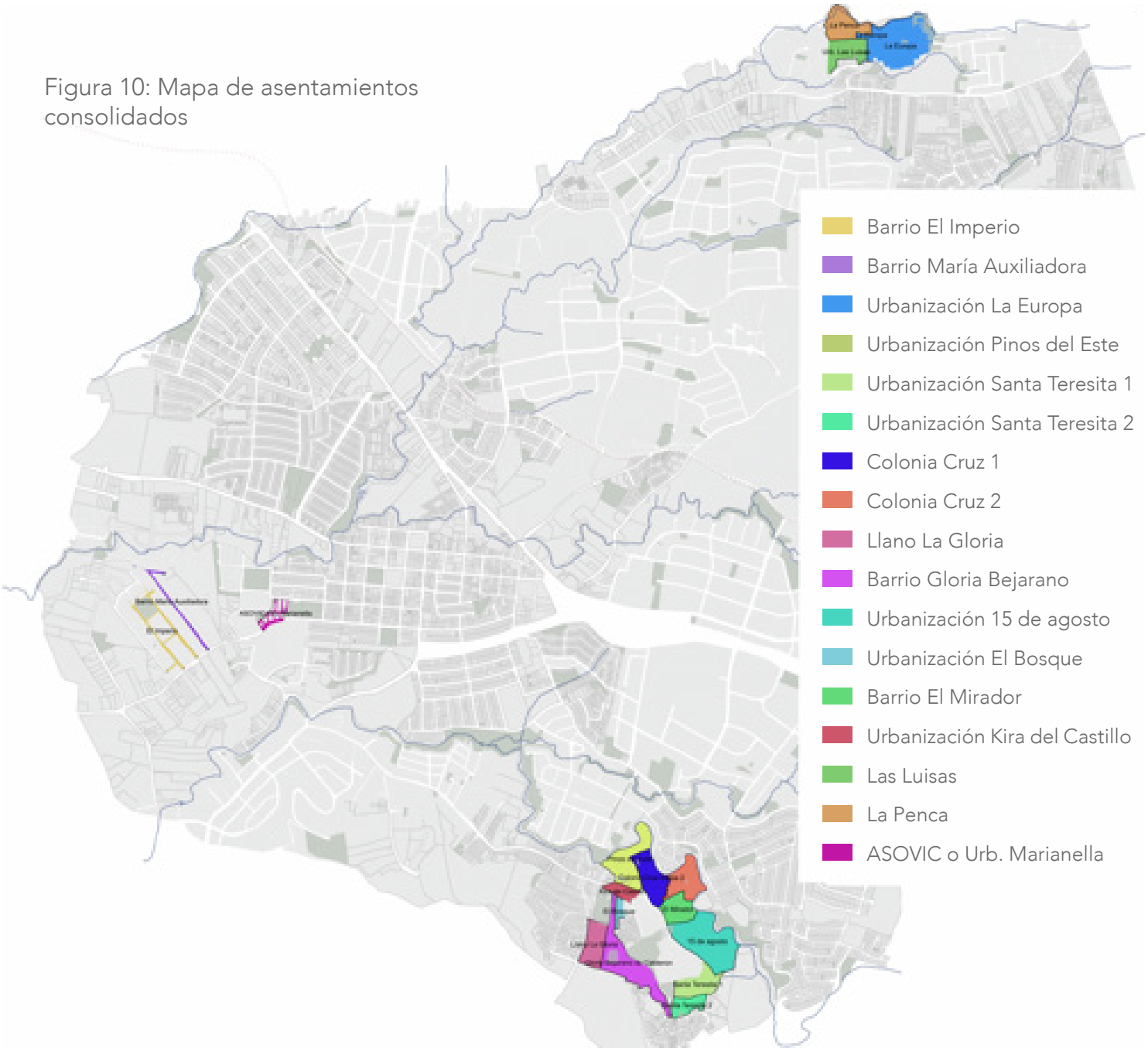
Artículo 157. La ubicación de cada lote será de acuerdo al respectivo diseño oficial del cementerio, que debe alinearse a los términos del Reglamento General de Cementerios N° 32833.

Artículo 158. Asentamientos consolidados. En la figura 7 (siguiente página) se muestran los asentamientos consolidados del canton de Curridabat con su respectiva ubicación y delimitación.

Artículo 159. Las áreas y frentes mínimos que deben tener los asentamientos descritos en el artículo 139, son:

a- Barrio El Imperio: Área 90 metros cuadrados con un frente de 7 metros lineales.
b- Barrio María Auxiliadora: Área 90 metros cuadrados con un frente de 5.50 metros lineales.
c- Urbanización La Europa: Área 120 metros cuadrados con un frente de 8 metros lineales.
d- Urbanización Pinos del Este: Área 70 metros cuadrados con un frente de 5.50 metros lineales.
e- Urbanización Santa Teresita 1: Área 90 metros cuadrados con un frente de 7 metros lineales.
f- Urbanización Santa Teresita 2: Área de 90 metros cuadrados con un frente de 7 metros lineales.
g- Colonia Cruz 1: Área 80 metros cuadrados con un frente de 7 metros lineales.
h- Colonia Cruz 2: Área 80 metros cuadrados con un frente de 7 metros lineales.
i- Llano La Gloria: Área 80 metros cuadrados con un frente de 7 metros lineales.

Figura 10: Mapa de asentamientos consolidados



j- Barrio Gloria Bejarano: Área 80 metros cuadrados con un frente de 7 metros lineales.
k- Urbanización 15 de agosto: Área 80 metros cuadrados con un frente de 7 metros lineales.
l- Urbanización El Bosque: Área 110 metros cuadrados con un frente de 6 metros lineales.
k- Urbanización 15 de agosto: Área 80 metros cuadrados con un frente de 7 metros lineales.
l- Urbanización El Bosque: Área 110 metros cuadrados con un frente de 6 metros lineales.
m- Barrio El Mirador: Área 70 metros cuadrados con un frente de 76 metros lineales.
n- Urbanización Kira de Castillo: Área 90 metros cuadrados con un frente de 7 metros cuadrados con un frente de 7 metros lineales.
o- Las Luisas: Área 120 metros cuadrados con un frente de 6 metros lineales.
p- La Penca: Área 60 metros cuadrados con un frente de 5.50 metros lineales.

q- Urb. Marianella: Área 80 metros cuadrados con un frente de 7 metros lineales.

Artículo 160. Los requisitos, rigen según lo establecido en el reglamento para visados de planos catastrados y no catastrados.

Artículo 161. SANCIONES, MODIFICACIONES Y VIGENCIA. La contravención a las normas del presente reglamento se sancionará de la siguiente forma:

a- La instalación de actividades en edificios ya existentes que implican un uso que no concuerda con la zonificación indicada, se sansancionará con la clausura del local, perjuicio de la responsabilidad penal en que incurra.

b- La Municipalidad llevará a cabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación, pudiendo disponer para ello del auxilio la fuerza pública.

c- Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas en las leyes correspondientes. Serán acreedores a dichas sanciones tanto los infractores como los funcionarios responsables del cumplimiento de este reglamento que conste en la violación del mismo.

Artículo 162. SANCIONES, MODIFICACIONES Y VIGENCIA. La contravención a las normas del presente reglamento se sancionará de la siguiente forma:

d- La instalación de actividades en edificios ya existentes que implican un uso que no concuerda con la zonificación indicada, se sancionará con la clausura del local, perjuicio de la responsabilidad penal en que incurra.

e- La Municipalidad llevará acabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación, pudiendo disponer para ello del auxilio la fuerza pública.

f- Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas las leyes correspondientes. Serán acreedores a dichas sanciones tanto los infractores como a los funcionarios responsables del cumplimiento de este reglamento que conste en la violación del mismo.

Transitorio:

Las disposiciones contenidas en el presente Plan Regulador, derogan y modifican las establecidas en el Plan Regulador publicado en la Gaceta N°215 del 13 de noviembre de 1990, modificado en la Gaceta N° 197, del 15 de octubre de 1993 y Gaceta N° 225 del 21 de noviembre de 2013.

RIGE A PARTIR DE LA PUBLICACIÓN EN EL DIARIO OFICIAL LA GACETA.

CAPITULO 10: PLANES MAESTROS MUNICIPALES

Como se menciona en el Capítulo 1, un Plan Maestro es aquella propuesta de configuracion de edificaciones, infraestructura, equipamientos y actividades formulada por el propietario, desarrollador o municipio sobre una propiedad o conjunto de propiedades. Dicha propuesta puede ser planteada por etapas de desarrollo. Todo plan maestro debe ser sometido a análisis y aprobación por parte de la Dirección de Desarrollo y Control Urbano y la Alcaldía de la Municipalidad.

Con el fin de orientar el desarrollo del cantón de Curridabat hacia esquemas de uso mixto, compacto y de respeto hacia el medio ambiente, la Municipalidad ha trabajado en el diseño de propuestas de planes maestros para algunas de las fincas del cantón (Ver Figura 08). Dicho proceso tiene como fin identificar lugares públicos y privados que puedan ser utilizados para proyectos congruentes con el Plan Regulador. El área de trabajo se enfoca en las propiedades baldías o con potencial de regeneración urbana de los cuatro distritos del cantón.

La red de propuestas pretende crear una distribución estratégica de vivienda, servicios, comercios y amenidades en el territorio, cuyo fin es crear mejores accesos a servicios urbanos. Se busca crear un tejido urbano conectado, compacto, que facilite los desplazamientos, junto con nuevas posibilidades de equipamientos para la población del cantón. Para ello, se realizó un estudio general del territorio, para identificar las fincas y sectores de mayor y menor concentración de servicios para la elaboración de programas para las mismas. Los programas se integran a la visión de Ciudad Dulce, y las cinco dimensiones de biodiversidad, infraestructura, hábitat, convivencia, y productividad. Adicionalmente, se complementan los proyectos privados en curso y las iniciativas de Ciudad Dulce.

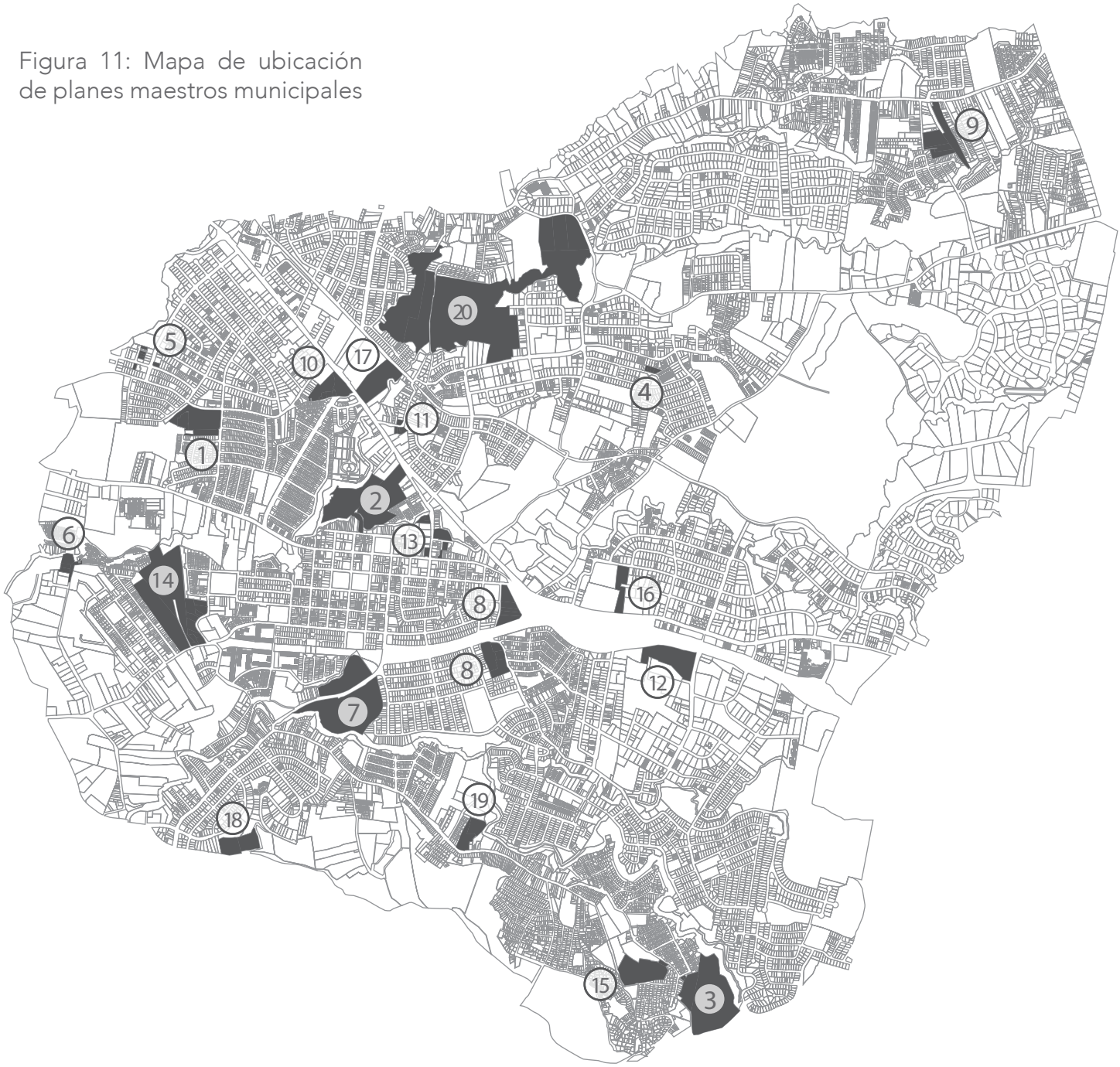
Se vinculan los planes maestros de Espacios de Dulzura, Date tu Casa, Transiciones, accesibilidad real y vialidades propuestas.

Las propuestas de planes maestros municipales presentados en este capítulo buscan crear guías claras de desarollo y diseño de sitio –así como de programa arquitectónico y urbano– para futuros desarrolladores y propietarios. Las mismas buscan crear escenarios que inspiren o guien las propuestas y eviten formulaciones de poco o nulo aporte a los principios y esquemas de desarrollo urbano planteados por este Plan Regulador y sus reglamentos.

Los esquemas de uso, diseño, construcción y emplazamiento de las mismas son preliminares, buscando ser guías para propuestas más específicas. Cuando un desarrollador o propietario pretenda plantear una propuesta de diseño y construcción sobre las propiedades seleccionadas (ver Figura 08), el mismo deberá revisar los planes maestros elaborados para las mismas por la Municipalidad y verificar que su propuesta encaje con los principios que dichos planes formulan. Con esto, no es necesario que la propuesta del desarrollador o privado sea igual a la planteada por la Municipalidad, sino que asemeje o supere a las propuestas municipales en el aprovechamiento del terreno, integración de recursos y elementos naturales, promoción de los usos mixtos y las alturas edilicias incentivables y ofrezca aportes a nivel urbano por medio de la creación de espacios y amenidades accesibles a nivel público.

Como se menciona anteriormente, toda propuesta debe ser presentada a la Dirección de Control y Desarrollo Urbano y a la Alcaldía de la Municipalidad para análisis. Dicha presentación puede abrir un proceso de trabajo conjunto entre el desarrollador o privado y la Municipalidad para la revisión, refinamiento o reformulación de su propuesta para su aprobación y ejecución.

Figura 11: Mapa de ubicación de planes maestros municipales



1) MP01 Brenes-Cristal
2) MP02 Seagrams
3) MP03 Tirrases
4) MP04 Abedules San Angel
5) MP05 El Prado
6) MP06 Barrio San José
7) MP07 Gurdián
8) MP08 Lomas del Sol
9) MP08 Granadilla
10) MP10 Veinsa 1
11) MP11 El Dorado
12) MP12 Veinsa 2
13) MP13 Calle Real
14) PP01 Zona Industrial
15) PP02 CTP Tirrases
16) PP03 Pinares
17) MPP01 Leumi
18) PA01 La Colina
19) PA02 Tirrases
20) PA03 Guayabos-Freses

MP Master Plan
PP Propuesta de paisaje
MPP Master Plan para iniciativa privada
PA Parque Ambiental

ANEXOS

VISUALIZACION DE LA CIUDAD EN APLICACION DE LA NORMATIVA

FORMA URBANA

VISUALIZACION DE LA CIUDAD EN APLICACION DE LA NORMATIVA

FORMA URBANA

vialidad y edificaciones privadas a lo internos de las cuadras
estacionamientos públicos al lado de la vía
vía pública de 14 metros
acera de 3 mts de ancho
edificaciones adosadas a la acera
acceso a parqueos privados

VISUALIZACION DE LA CIUDAD EN APLICACION DE LA NORMATIVA

FORMA URBANA

parque urbano
edificaciones de uso mixto
rotulación adosada al edificio
bolardos para protección peatonal
integración acera - edificación
cruces peatonales accesibles

VISUALIZACION DE LA CIUDAD EN APLICACION DE LA NORMATIVA

FORMA URBANA

integración con el entorno
mobiliario urbano
circulación accesible
zonas verdes y paisajismo
actividades deportivas y recreativas para todas las edades
topografía con ninguna o poca pendiente

VISUALIZACION DE LA CIUDAD EN APLICACION DE LA NORMATIVA

FORMA URBANA

edificaciones de uso mixto
plazoleta
carril para bicicletass
cruce peatonal

Definiciones relacionadas con el Capítulo de Vialidad

La Red Vial Nacional es el conjunto de carreteras nacionales cuya administración corresponde al Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Carreteras Primarias. Son aquellas que interconectan las principales carreteras nacionales dentro del Gran Área Metropolitana y sirven de enlace, principalmente, entre los centros urbanos (cabeceras cantónales principales), aeropuertos, zonas industriales, comerciales y recreativas de importancia nacional.

Carreteras Secundarias. Son aquellas que sirven de enlace entre los principales centros urbanos del Área Metropolitana, no servidos por las vías primarias.

Carreteras Terciarias. Son aquellas que sirven de colectoras de tránsito para las vías primarias y secundarias, así como de enlace entre los centros urbanos de segundo orden (cabeceras de cantones pequeños y distritos grandes).

Rutas de Travesía. Conjunto de carreteras públicas nacionales que atraviesan el cuadrante de un área urbana o de calles que unen dos secciones de carretera nacional en el área referida. La red de rutas de travesía se establece, para hacer más expedito el tránsito en el centro de la ciudad (Articulo 3 Ley N°5060).

Red vial Cantonal. Es la red de calles y caminos públicos que no forman parte de la Red Vial Nacional y cuya administración es de responsabilidad Municipal.

Calles Especiales. Aquellas vías cantonales que se indican en el presente Reglamento o Previsión vial: Es la regulación con base en la cual se aplicará la normativa establecida en proyectos especiales o parciales debidamente aprobados por el INVU y/o MOPT. Su sección será la indicada en cada caso y deberán integrarse adecuadamente a la vialidad existente o propuesta para la zona. (Dentro de esta categoría se tiene el denominado Anillo Periférico y/o Intercantonal, continuación de la Florencio del Castillo, Corredor Vial del Registro Nacional, Corredor Vial de Plaza del Sol, Bulevar Urb. El Prado, Bulevar Urb. José María Zeledón, entre otras)

Calles Locales Primarias. Aquellas vías que constituyen una red vial continua, sirven para canalizar las vías locales hacia sectores de la ciudad o bien, hacia carreteras de enlace entre el desarrollo propuesto y otros núcleos poblados o que se considere que puedan llegar a tener esa función.

Calles Locales Secundarias. Es aquella vía que sirve de enlace entre el sistema de cuadrícula vial de las cabeceras de los distritos y las calles primarias, o carreteras nacionales.

Calles Locales Terciarias. Vía que atiende movimientos vehiculares dentro de barrios pequeños (100 o menos unidades de vivienda) Comprende caminos en herradura, calles de continuidad limitada o sin salida

Peatonales. Alamedas o senderos peatonales (bulevares) Tendrán un derecho de vía mínimo de 6 m. con acera de 2 m. al centro minimo y el resto para zonas verdes. Cuando tengan salida a dos calles vehiculares su longitud podrá ser de 200 m. si no, la longitud máxima será de 135 m.

Derecho de vía. Es el ancho total de la carretera, calle, sendero, servidumbre, medido entre las líneas de propiedad, incluyendo calzada, aceras y zonas verdes.

Para la aceptación de fraccionamientos en calles que no cumplan con las dimensiones reglamentarias establecidas en este Reglamento, para todos los efectos de las respectivas ampliaciones viales.

Línea de propiedad. La que demarca los límites de la propiedad en particular.

Calzada. Es la franja entre cordones, cunetas o zonas de drenaje destinada al tránsito de vehícu-

Aceras. Parte de la vía pública, normalmente ubicada en sus orillas, que se reserva para la circulación peatonal por excelencia, destinada a su libre movimiento. Es obligación del propietario construir o reconstruir las aceras ubicadas frente a sus predios con los materiales y diseño que indique la Municipalidad.

Zonas verdes. Áreas libres enzacatadas o arborizadas, de uso público comunal, destinadas a la recreación

Alamedas. Son lugares de circulación peatonal exclusivamente, arborizadas y dotadas de mobiliario urbano. Se caracterizan por ser utilizadas para circulación, paseo y recreación, ya que son espacios para juego donde se genera la relación con los vecinos entre dos edificaciones definidas.

Vía pública. Es todo terreno de dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos de planificación; incluye aquel terreno que de hecho esté destinado ya a ese uso público.

Ciclovía. Vía o sección de la calzada destinada, exclusivamente, al tránsito de bicicletas, triciclos y peatones. (Artículo 2 Ley de Transito por vías Públicas Terrestres y Seguridad Vial N°9078)

Rutas Nacionales que atraviesan el Cantón de Curridabat.

Carreteras Primarias. En el Cantón de Curridabat se tienen las siguientes carreteras en este rango: La Carretera N° 2 Ruta Interamericana Sur, desde el limite cantonal Montes de Oca-Curridabat hasta el límite cantonal Curridabat-La Unión en la Carretera Florencio del Castillo.

Carreteras Secundarias. En el Cantón de Curridabat se tienen las siguientes carreteras en este rango: La Carretera N° 252 Florencio del Castillo y la previsión vial para su continuación. La carretera N°251 desde La Galera hasta el Hipermás, La carretera N°215 desde el limite cantonal San José-Curridabat (Costado Norte de Almacén Gollo) hasta la intersección con la ruta N°2, La Carretera N°210 desde La Colina hasta la intercesión con la Ruta 215 (Frente a la Municipalidad), La carretera N°211 desde el Limite Cantonal San José-Curridabat (frente al Motel Paraíso hasta La Colina) y La carretea N° 221 desde la intersección con la ruta N°215 (Frente al Banco Nacional) hasta el límite Cantonal Curridabat-La unión (Costado sur del Liceo Franco Costarricense).

Carreteras Terciarias. En el Cantón de Curridabat se tienen las siguientes carreteras en este rango: La Carretera N°306 desde el limite Cantonal Montes de Oca-Curridabat (sobre la Quebrada Poró) hasta el límite Cantonal Curridabat-Montes de Oca-La Unión (Granadilla Norte).

Rutas de Travesía. En el Cantón de Curridabat se tienen las siguientes carreteras en este rango: Ruta N°11801 desde la intersección con la Carretera N°2 (Pops) hasta la intersección con la Carretera N°215 (frente a Café Maravilloso), la Ruta N°11802 desde la intersección con la Carretera N°211 (Frente al motel Paraíso) hasta la intersección con la carretera N°210 (eje Calle 3), La Ruta N°11804 desde la intersección Ruta N°2 (La Galera) hasta la Intersección con la Ruta N°221 (Guayabos), La ruta N°11805desde intersección Ruta N°210 sobre el eje de la avenida 4 hasta la intersección con la Ruta Travesía 11802 (frente al Cementerio Curridabat) y la Ruta N°11806 desde la intersección de la Carretera N°215 sobre el eje de la calle 1 hasta la intersección con la Ruta Travesía N°11802.

Tablas del Capítulo de Vialidad

Tabla 3. Condiciones generales de diseño de vialidad

	Vías Cantonales	Ciclovía
Nivel de Servicio Mínimo (Parámetro de diseño)	D	
Vías Marginales	Solo en Calles Especiales	
Accesos directos a la vía	Permitidos	
Tipos de Intersecciones	A nivel	
Velocidad de diseño mínima	60 km/h	20 km/h
Velocidad máxima permitida	30 km/h	
Ancho mínimo de carriles	Según el derecho de vía	Según el derecho de vía
Número mínimo de carriles	1 por sentido	1 por sentido
Derecho de vía mínimo	- Primarias : 14 m - Secundarias: 11 m - Terciarias: 8,50 m - Peatonales: 6 m	- Primarias : 14 m
Cruces peatonales	A nivel	A nivel
Paradas de transporte público	A través de bahías en carriles derechos o izquierdos	
Estacionamiento Lateral	Permitido sólo en vías que posean un ancho de calzada ≥ 8m	
Circulación de transporte pesado	Prohibida	

Tabla 4. Anchos de acera, vialidad.

	Anchura	
	Acera sin arbolado	*Acera con arbolado*
	Mínima	Mínima
Rutas Nacionales y Vías Comerciales	2.50 m.	3.50 m
Rutas Cantonales	1,50m.	2.50 m.

Tabla 5. Ciclovía, vialidad.

	Radio de curvatura interior	Anchura neta	
		Un solo sentido	*Doble sentido*
	Mínimo	Mínima	Mínima
Ciclovía	4,00m.	1,20.	2,20m.

Tabla 6. Estacionamiento en vía publica, vialidad.

	Anchura de la banda de estacionamiento	Anchura de la calzada de maniobra
	Mínima	Mínima
Estacionamiento en línea	2,00 m	2,80 m

Detalles gráficos complementarios

Figura 12 Detalle de ubicación de las rampas en las esquinas.

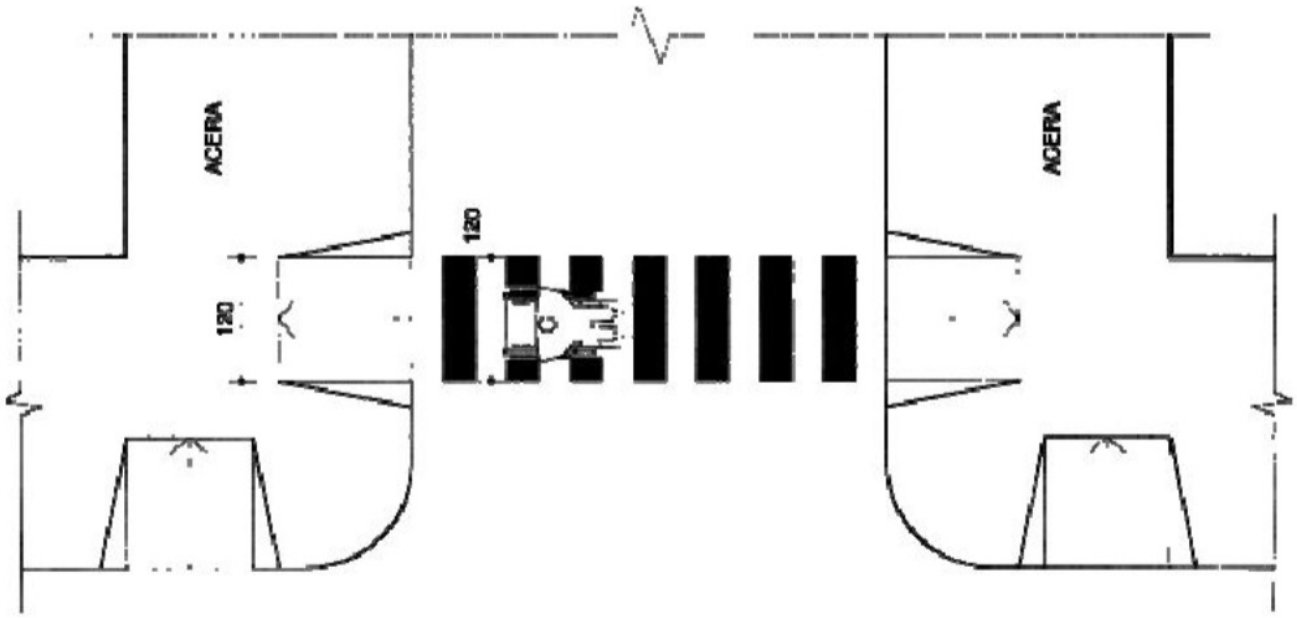


Figura 13 Detalle de acceso vehicular a predios

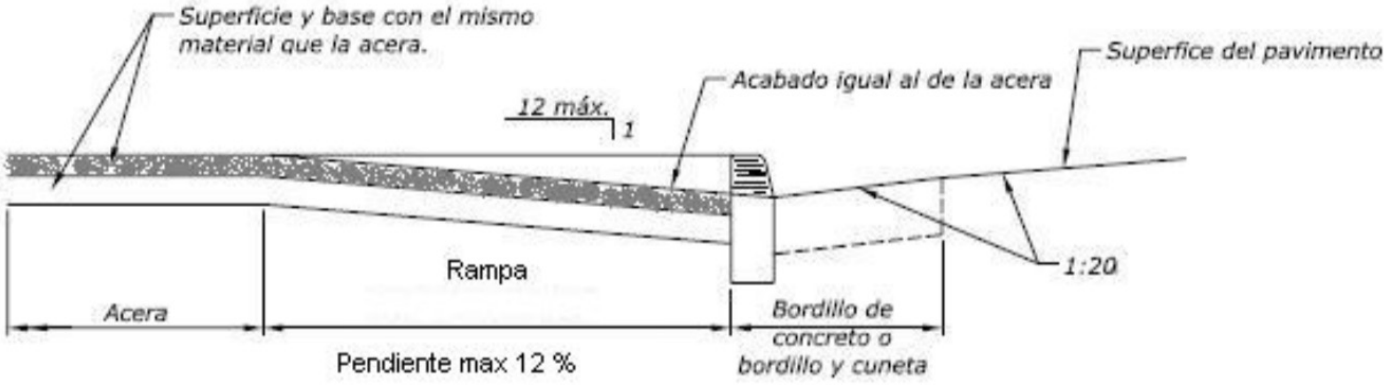


Figura 14 Detalle de acera con arbolado en la Red Vial Cantonal

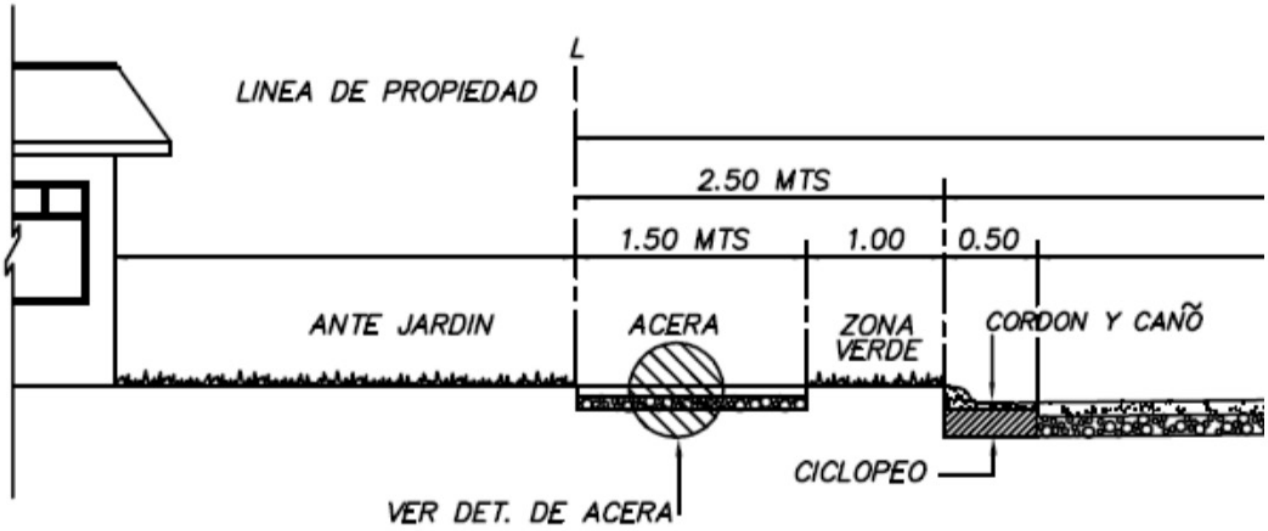


Figura 15 Detalle de acera sin arbolado en la Red Vial Cantonal

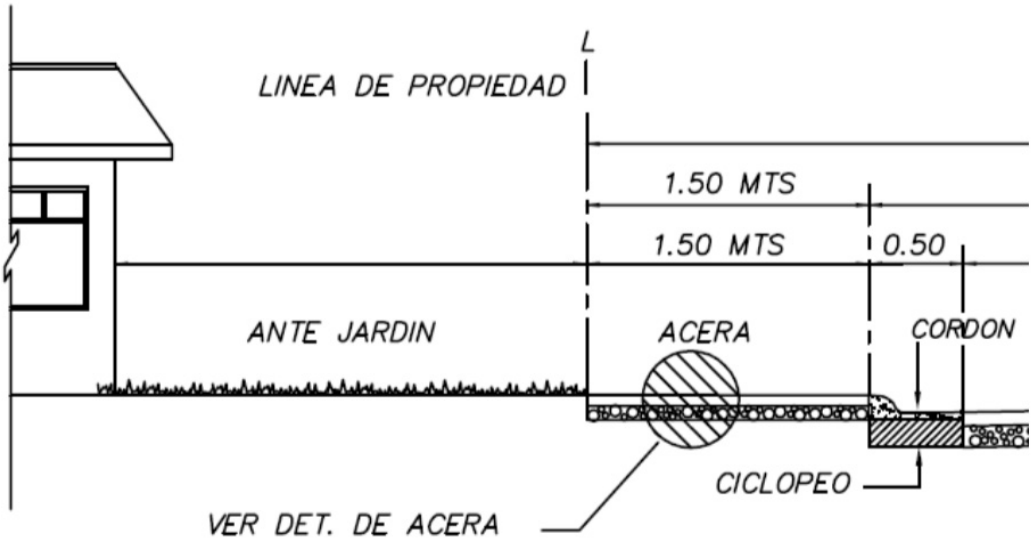


Figura 16 Detalle de Alameda Peatonal

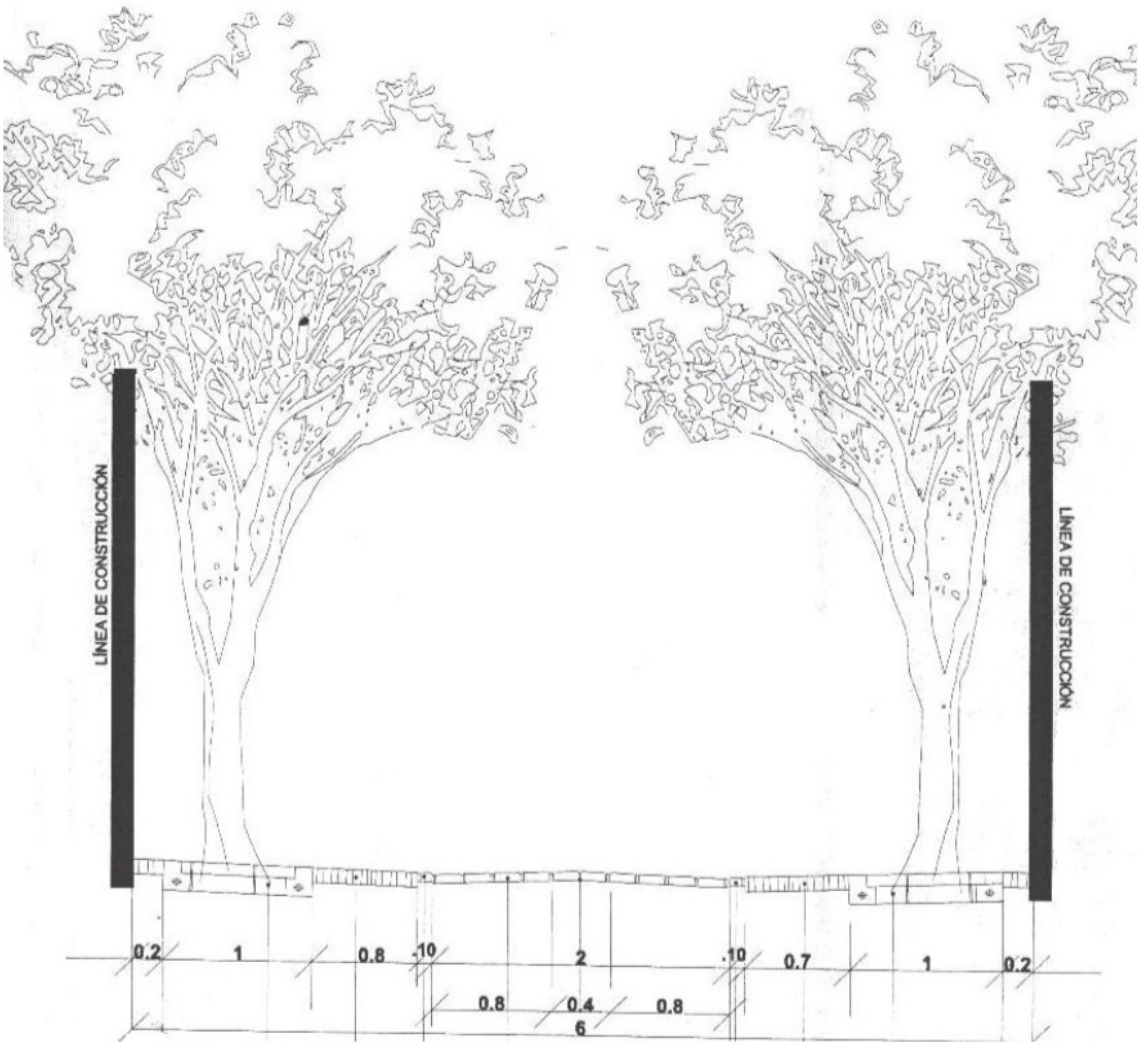
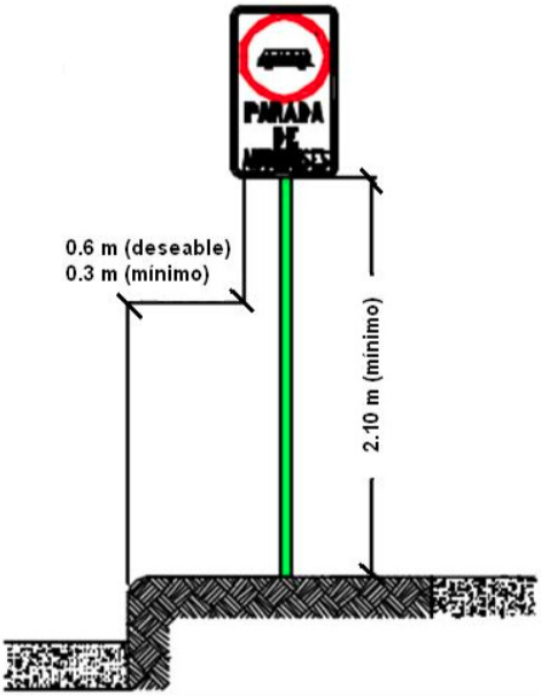


Figura 17 Detalle de ubicación de señales de tránsito en la acera



Modelo de adelgazamiento vial y seguridad peatonal

Figura 18 Adelgazamiento de calzada - intersección de 4 carriles - 2 vías. Derecho de vía de 11 metros

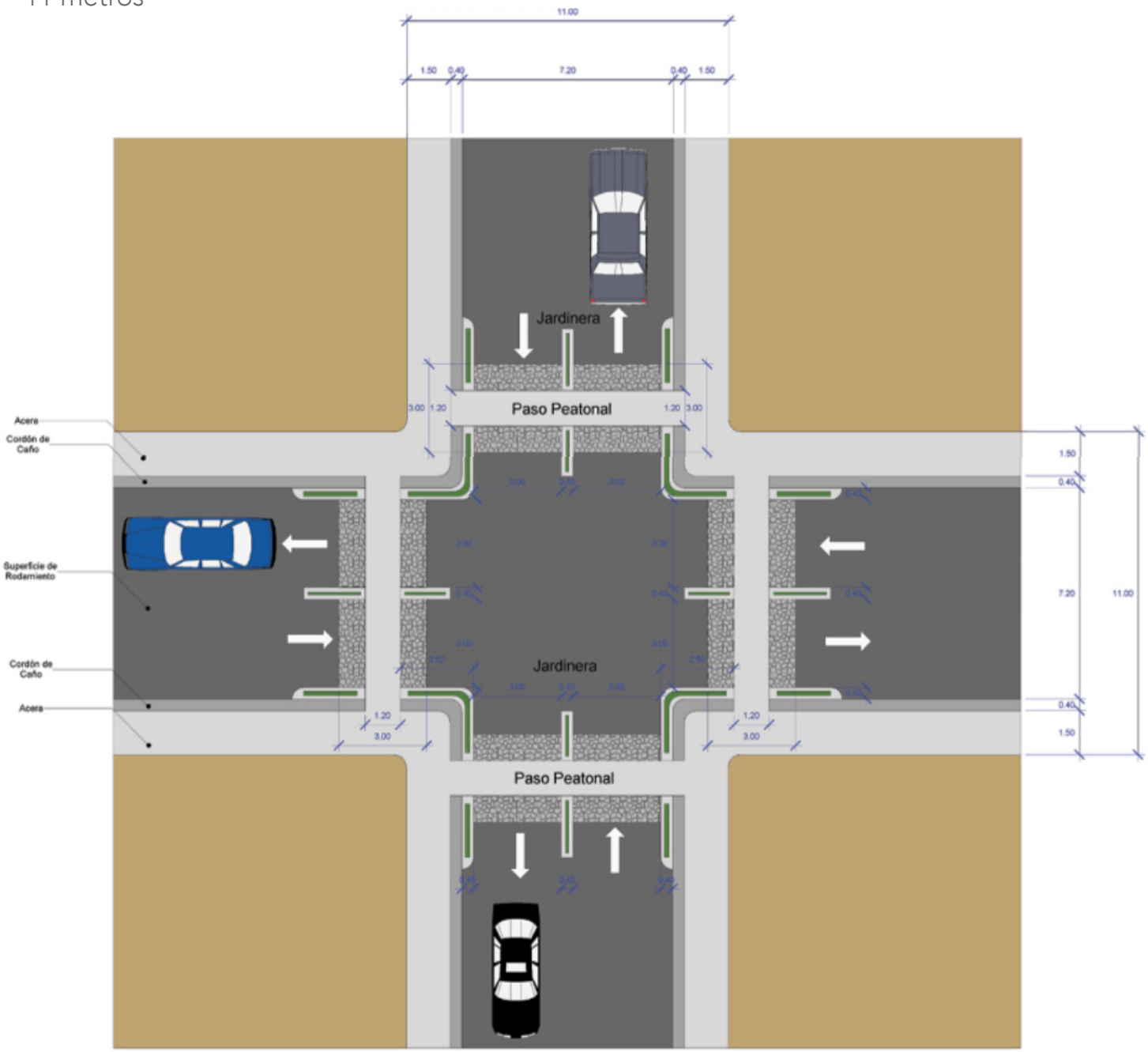


Figura 19 Adelgazamiento de calzada - intersección de 4 carriles - 2 vías. Derecho de vía de 14 metros

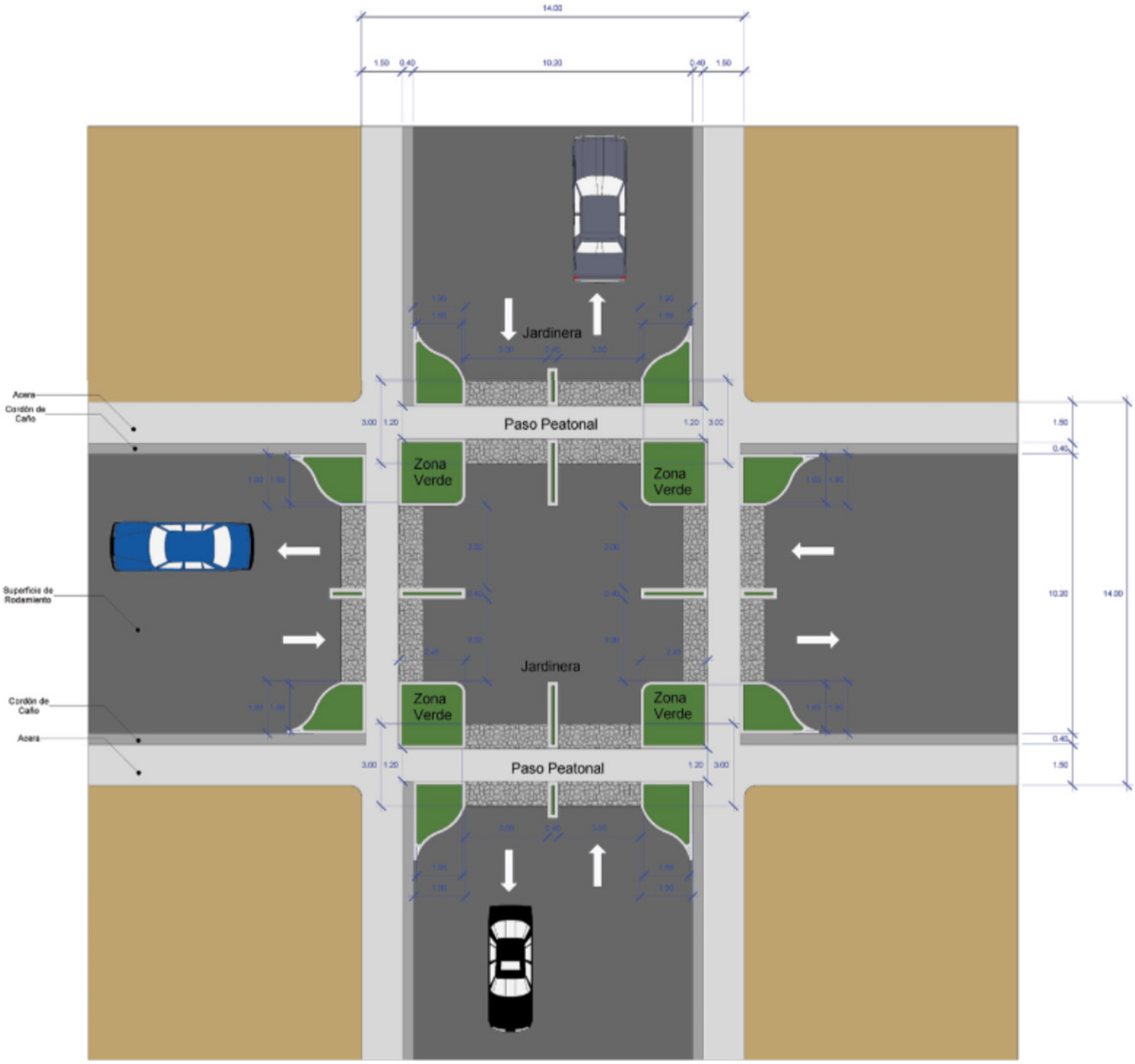


Figura 20 Adelgazamiento de calzada - intersección de 4 carriles - 1 vía. Derecho de vía de 9.6 metros

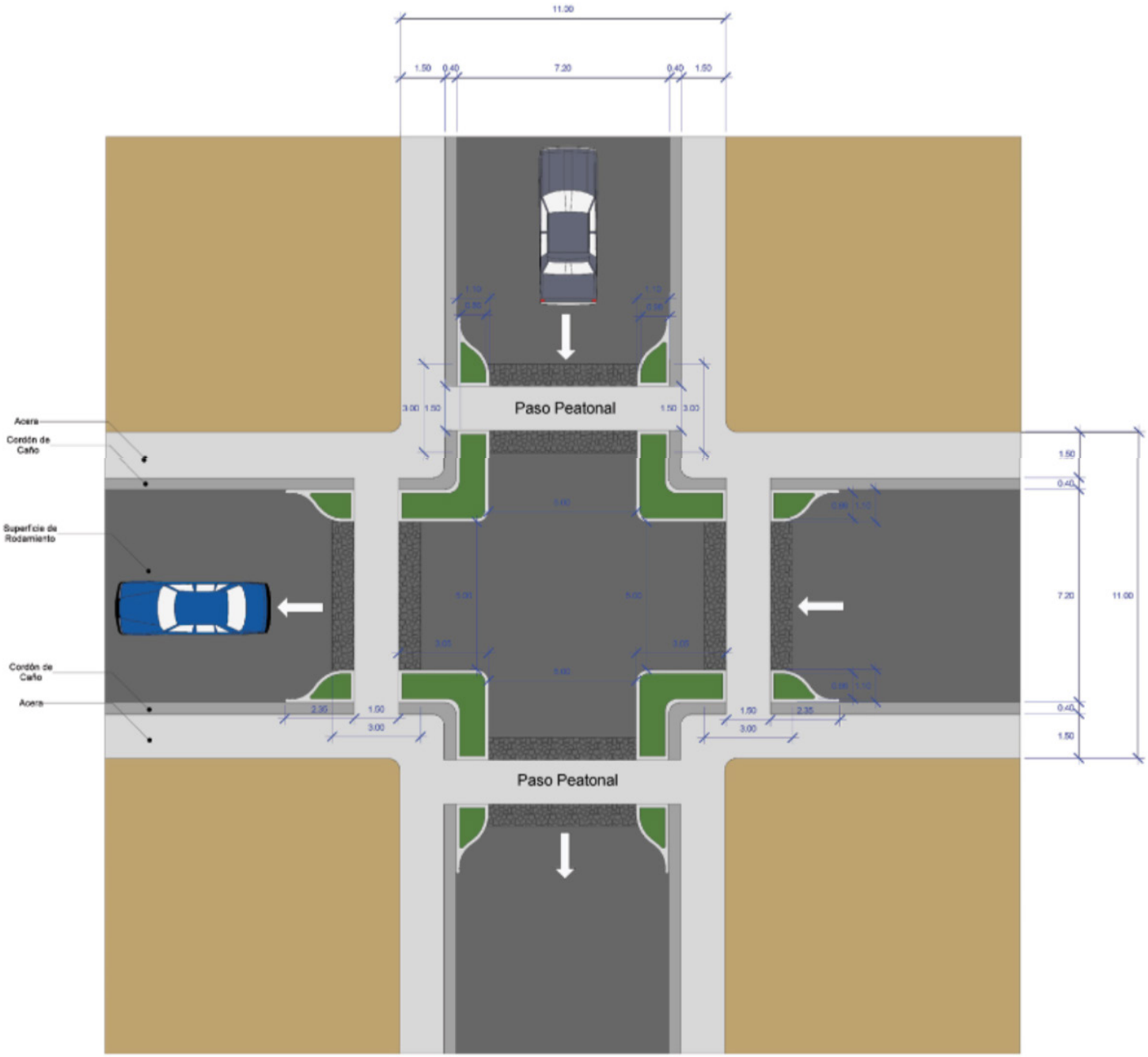


Figura 21 Adelgazamiento de calzada - intersección de 4 carriles - 1 vía. Derecho de vía de 14 metros

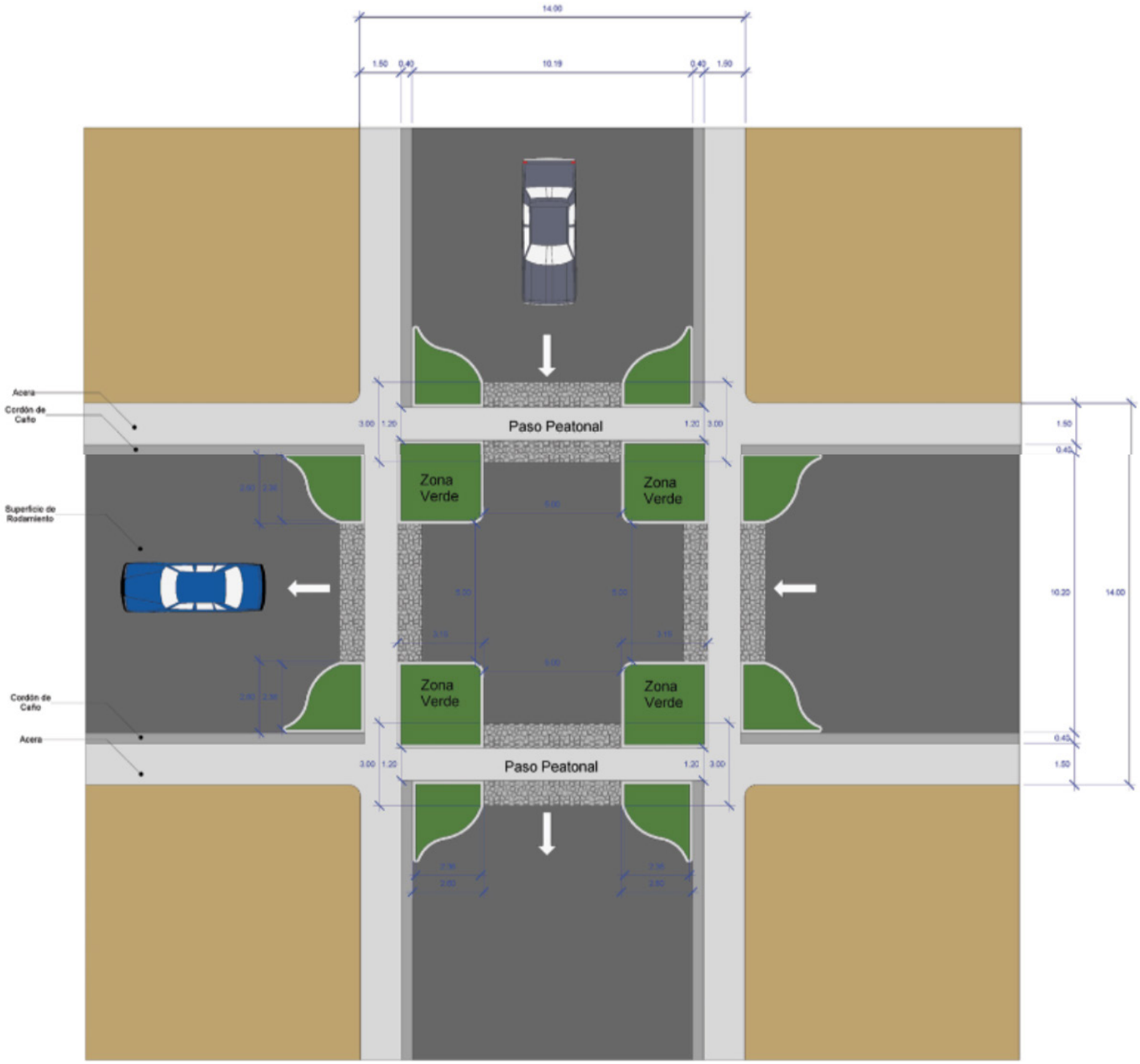


Figura 22 Adelgazamiento de calzada - 2 carriles. Derecho de vía de 11 metros

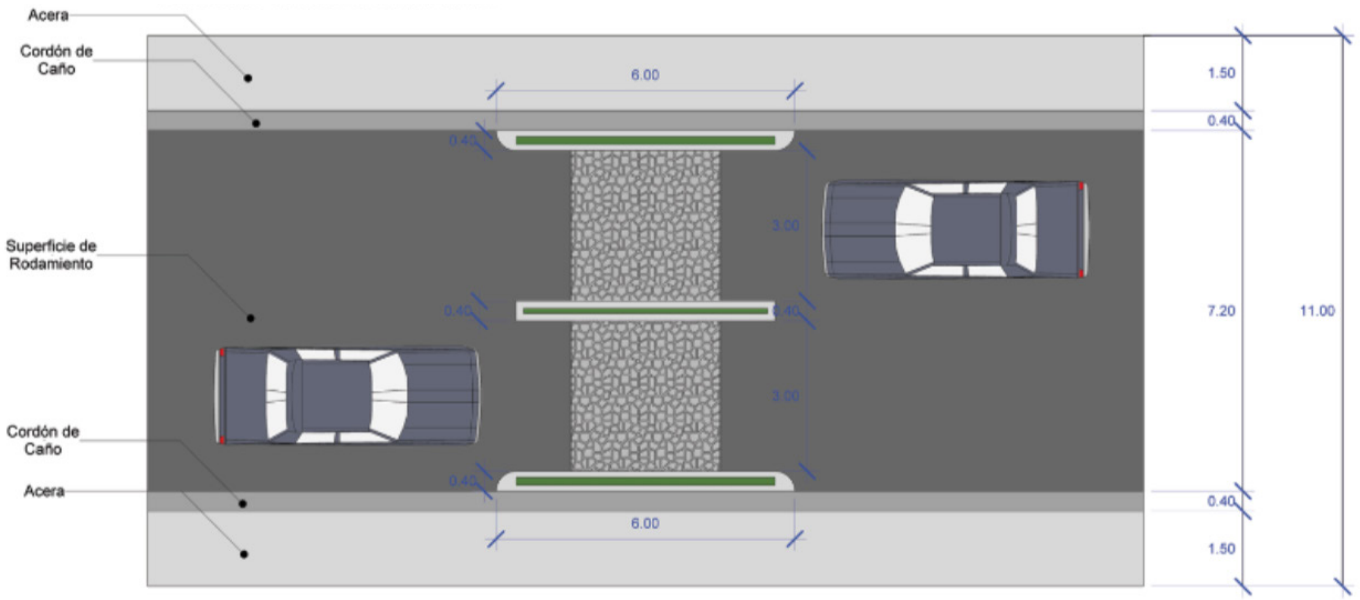


Figura 23 Adelgazamiento de calzada - 2 carriles. Derecho de vía de 14 metros

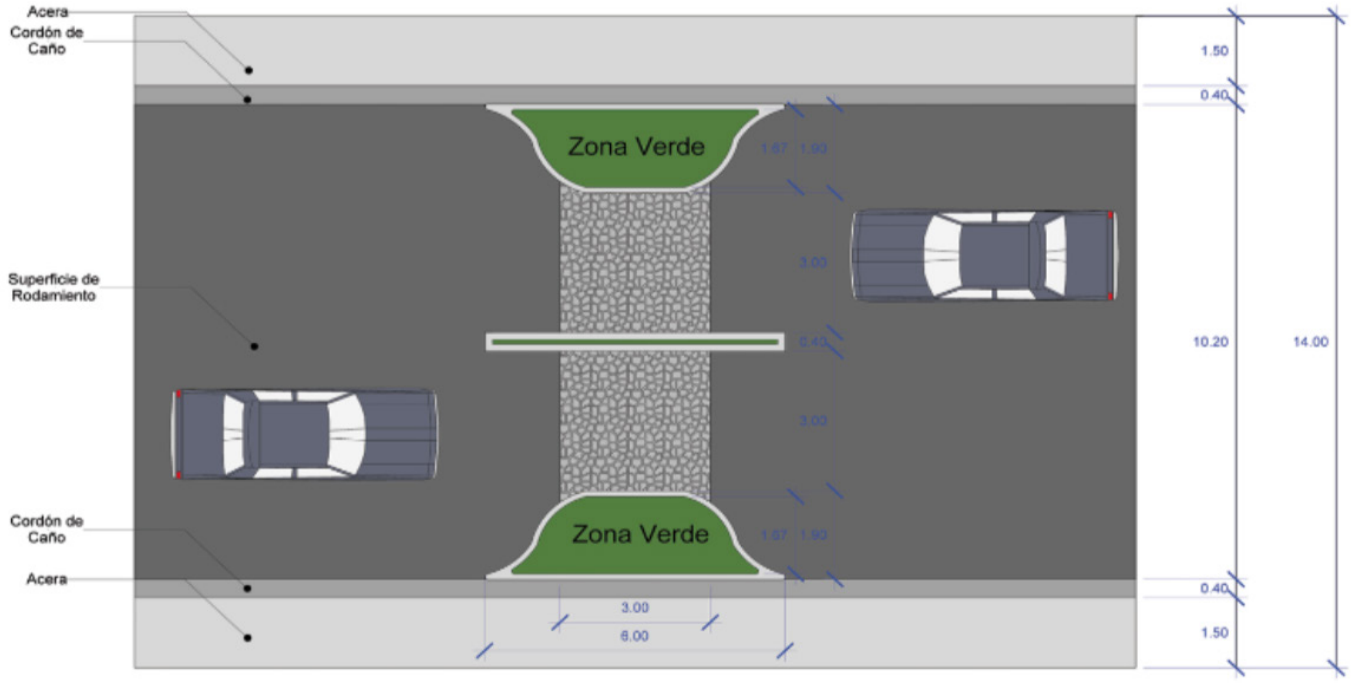


Figura 24 Adelgazamiento de calzada - 1 carril. Derecho de vía de 11 metros

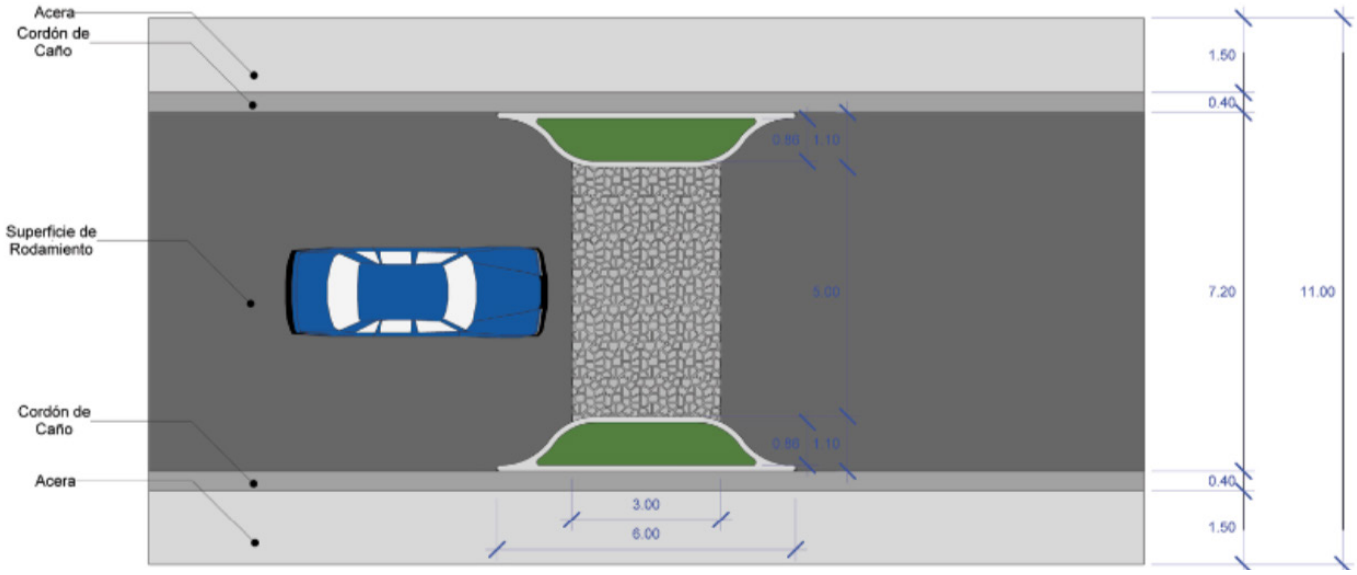
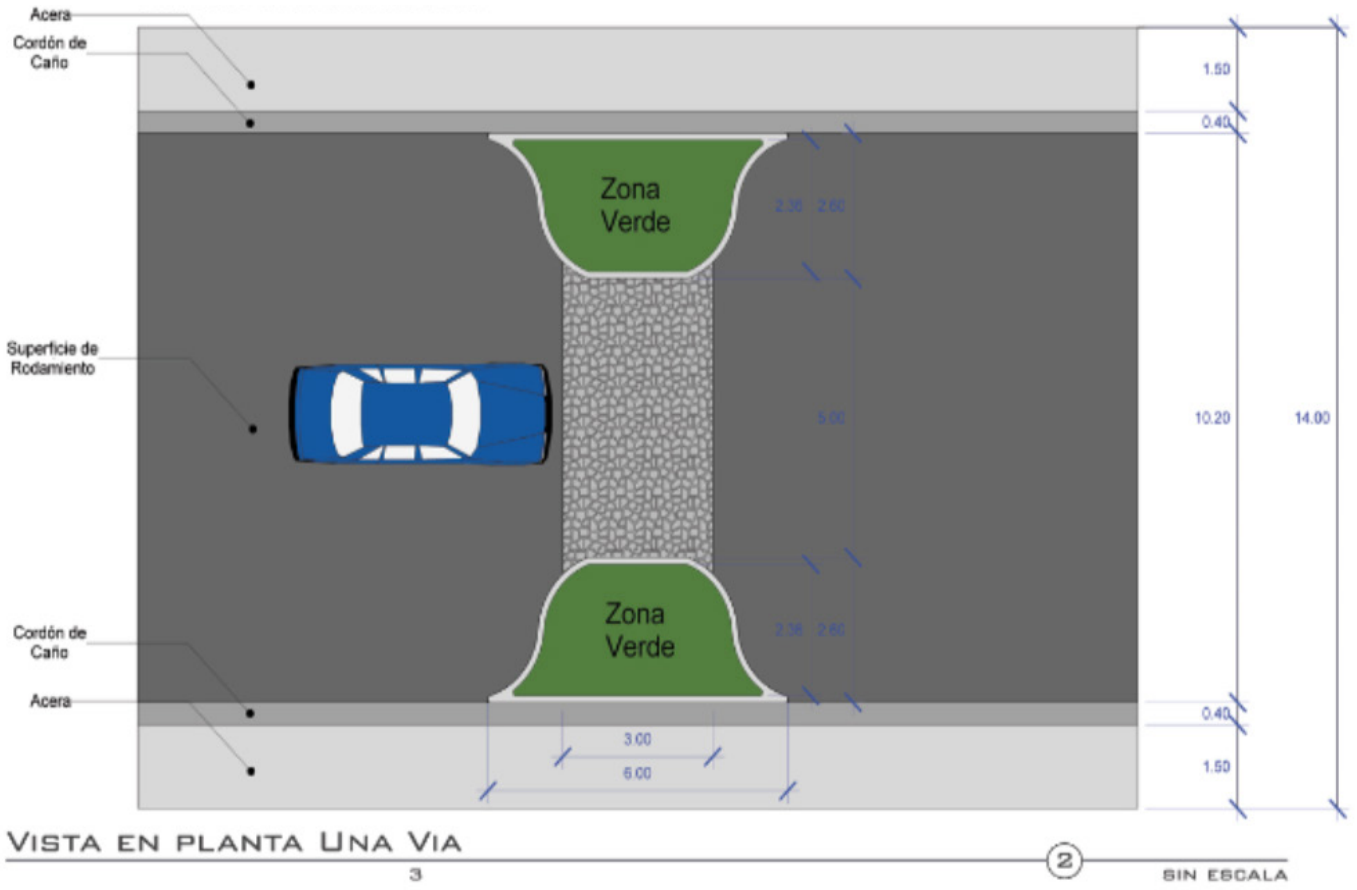
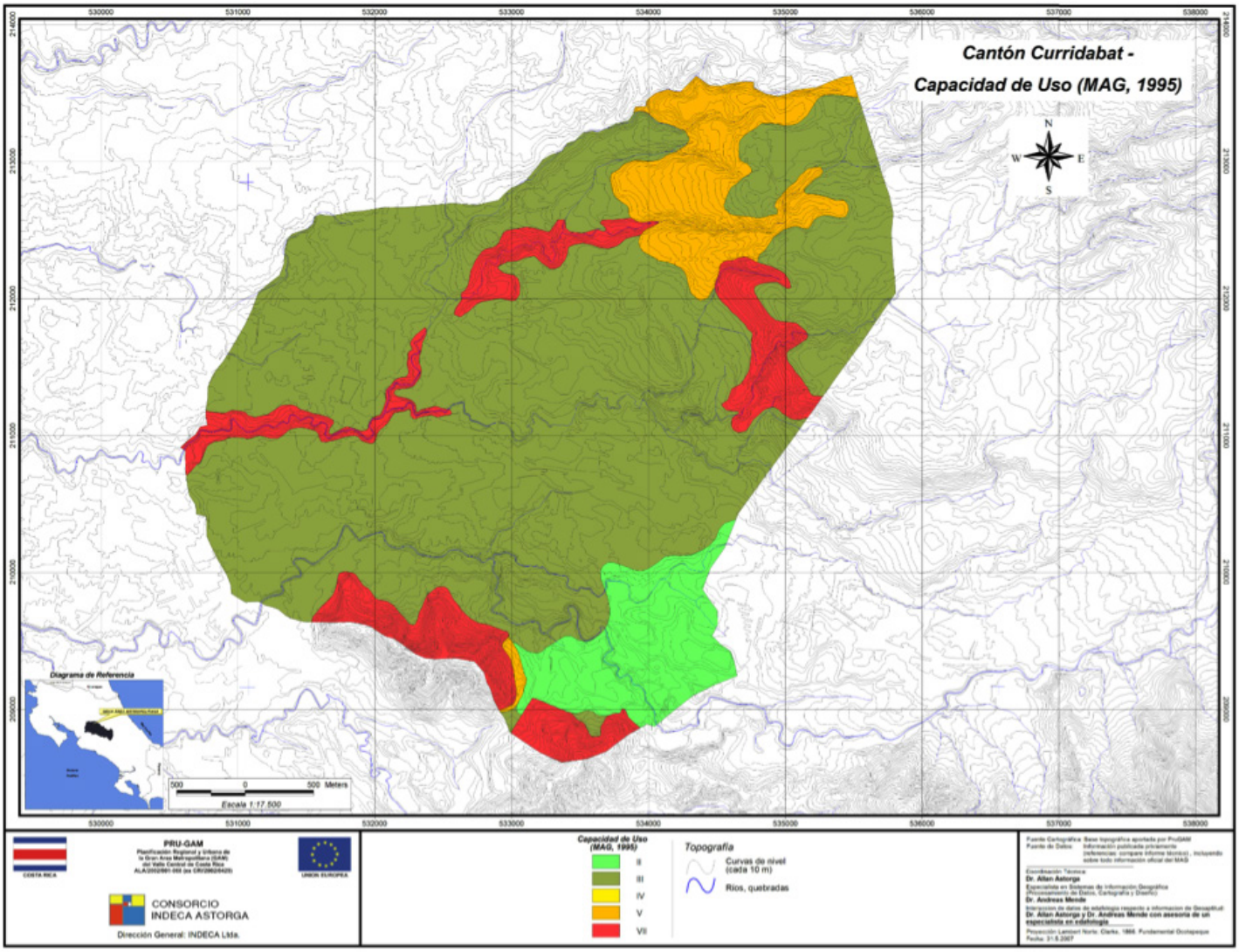


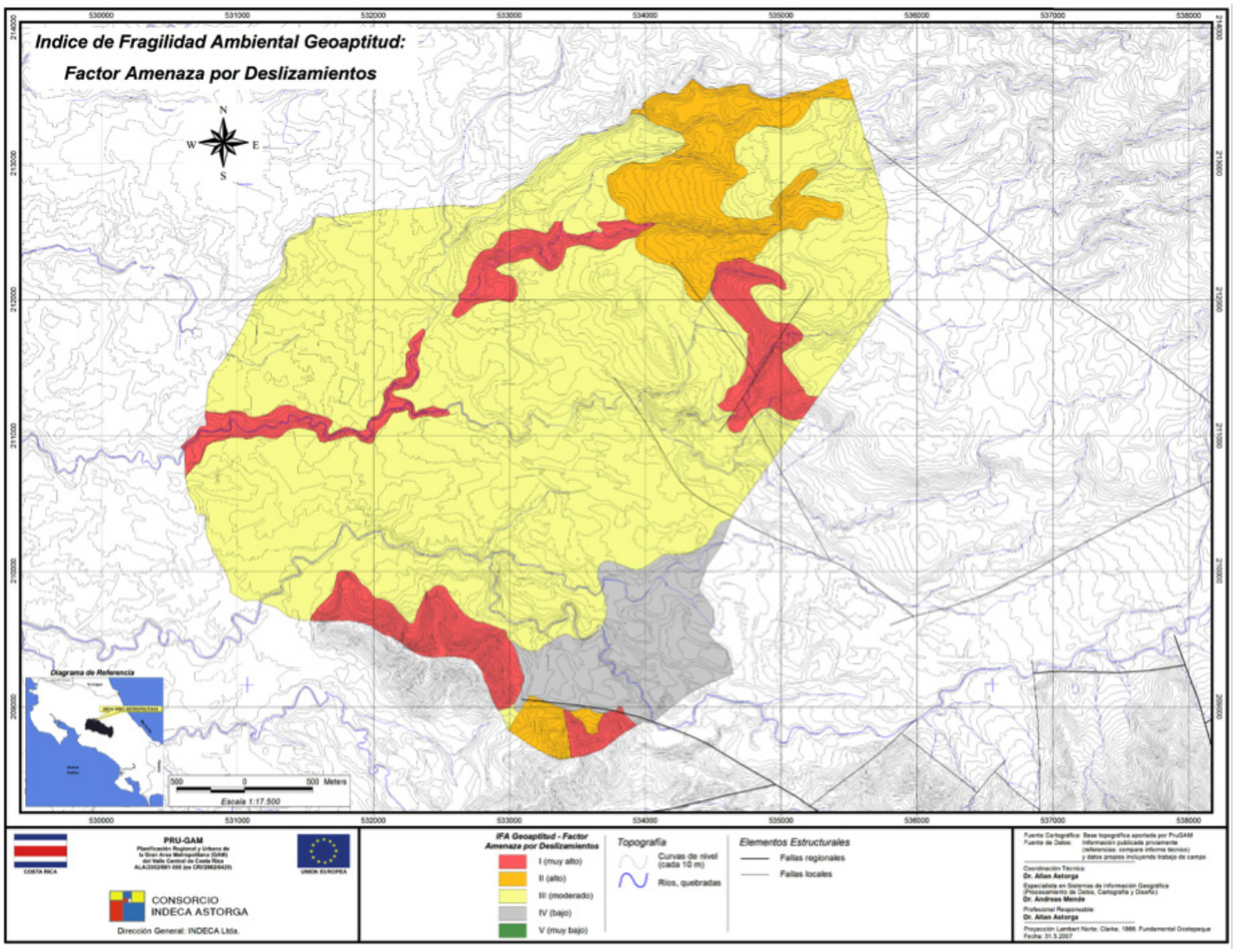
Figura 24 Adelgazamiento de calzada -1 carril. Derecho de vía de 14 metros



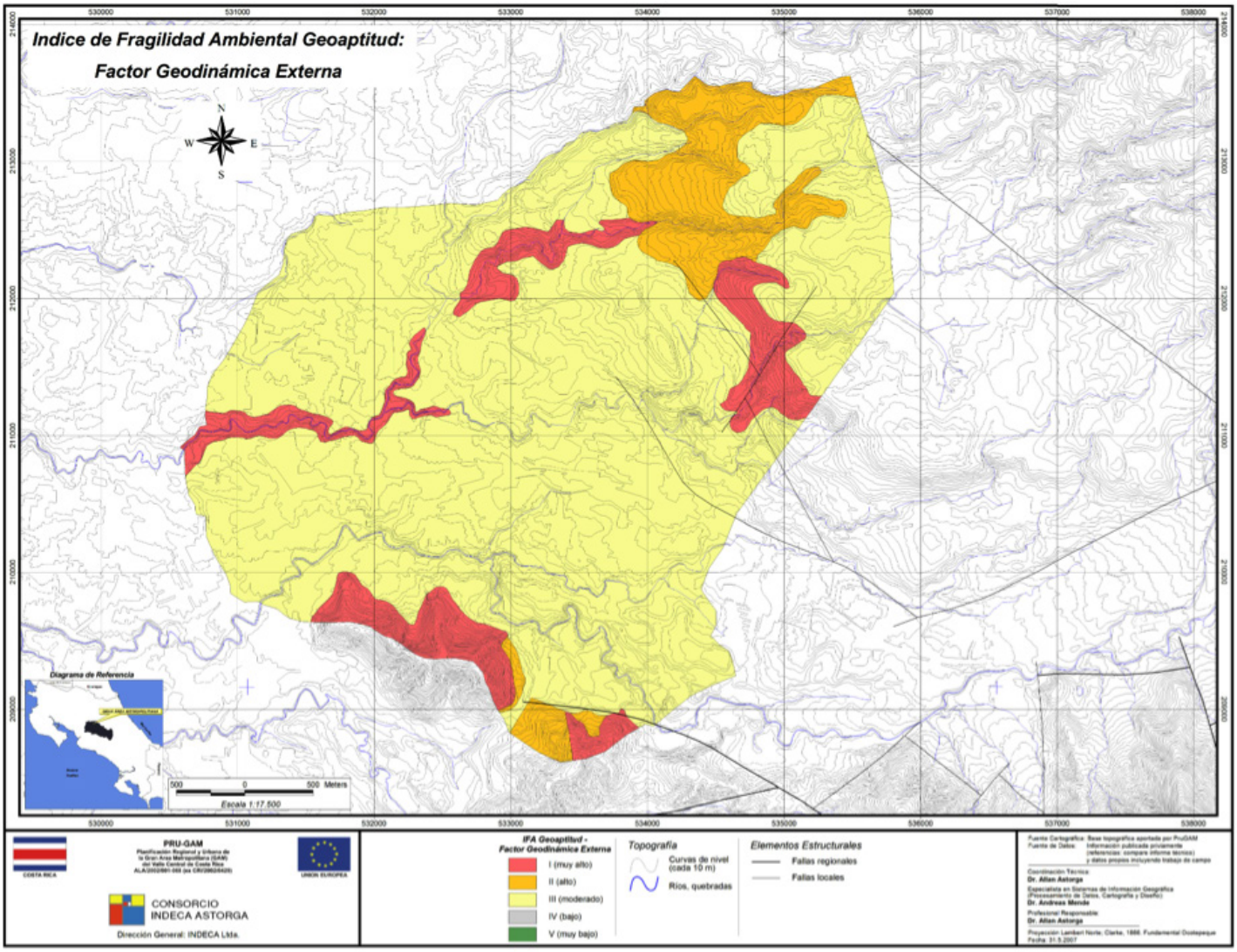
Mapa de IFA, Capacidad del Suelo



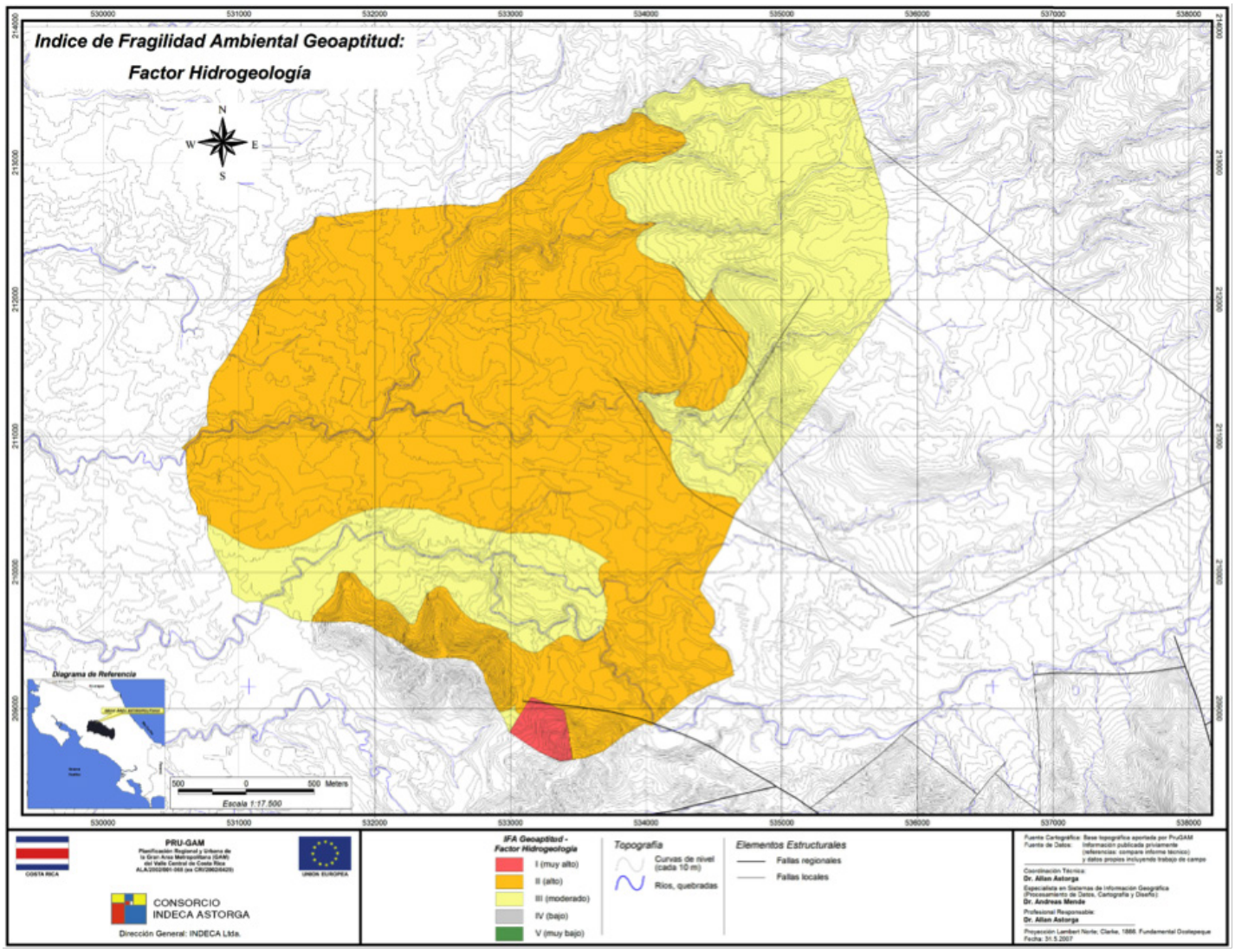
Mapa de IFA, Geoaptitud: Factor Amenaza por Deslizamientos Capacidad del Suelo



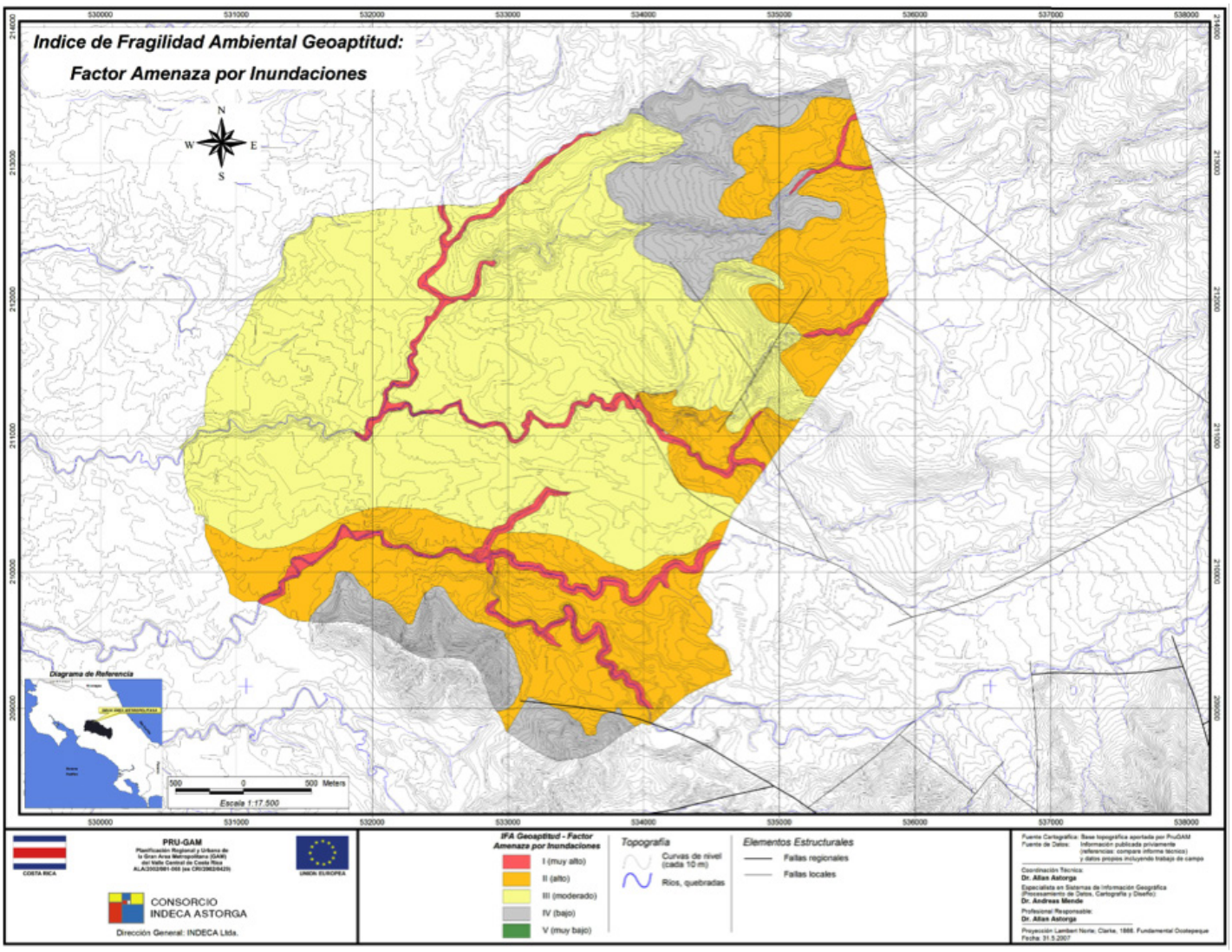
Mapa de IFA, Geoaptitud: Factor Geodinámica Externa



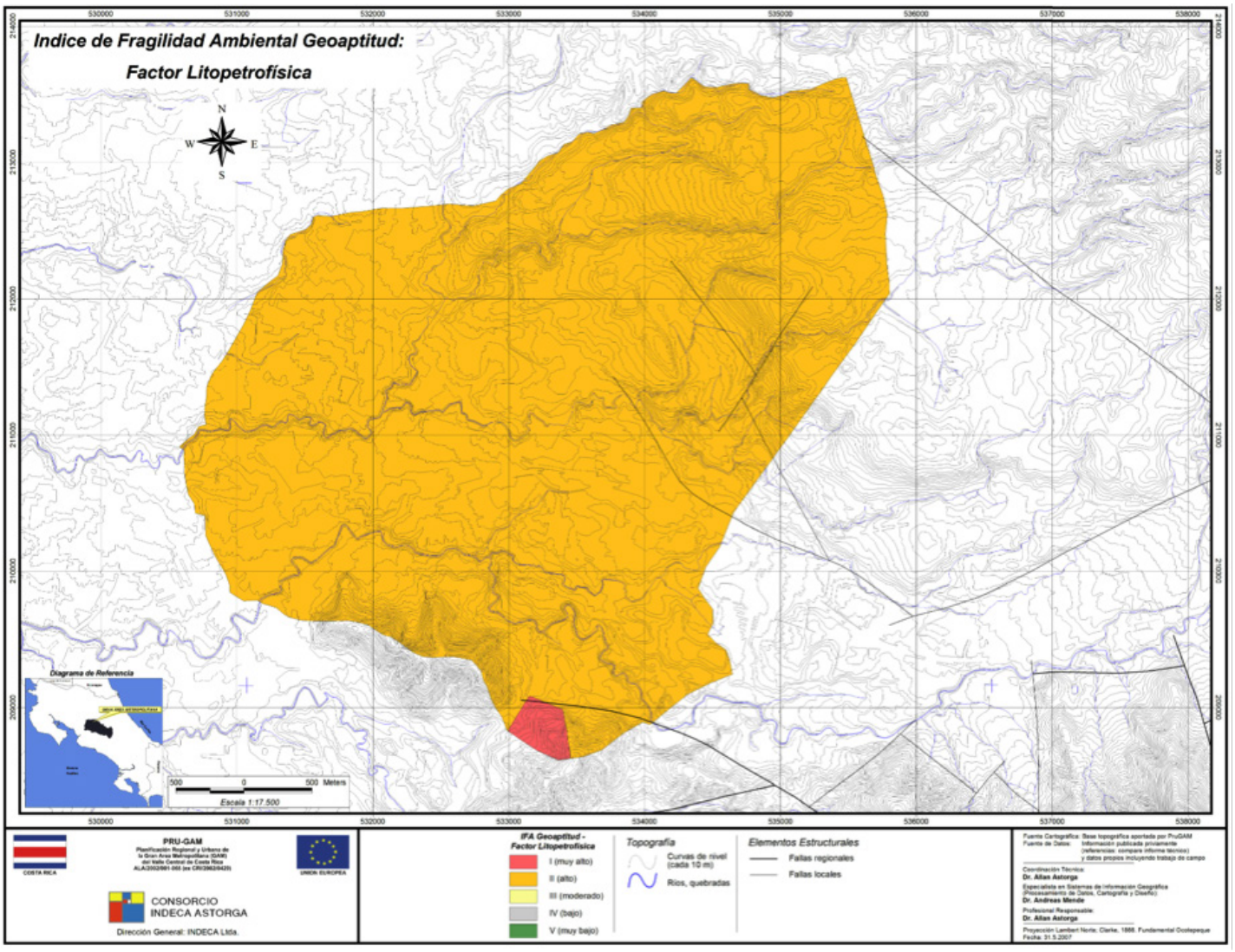
Mapa de IFA, Geoaptitud: Factor Hidrogeología



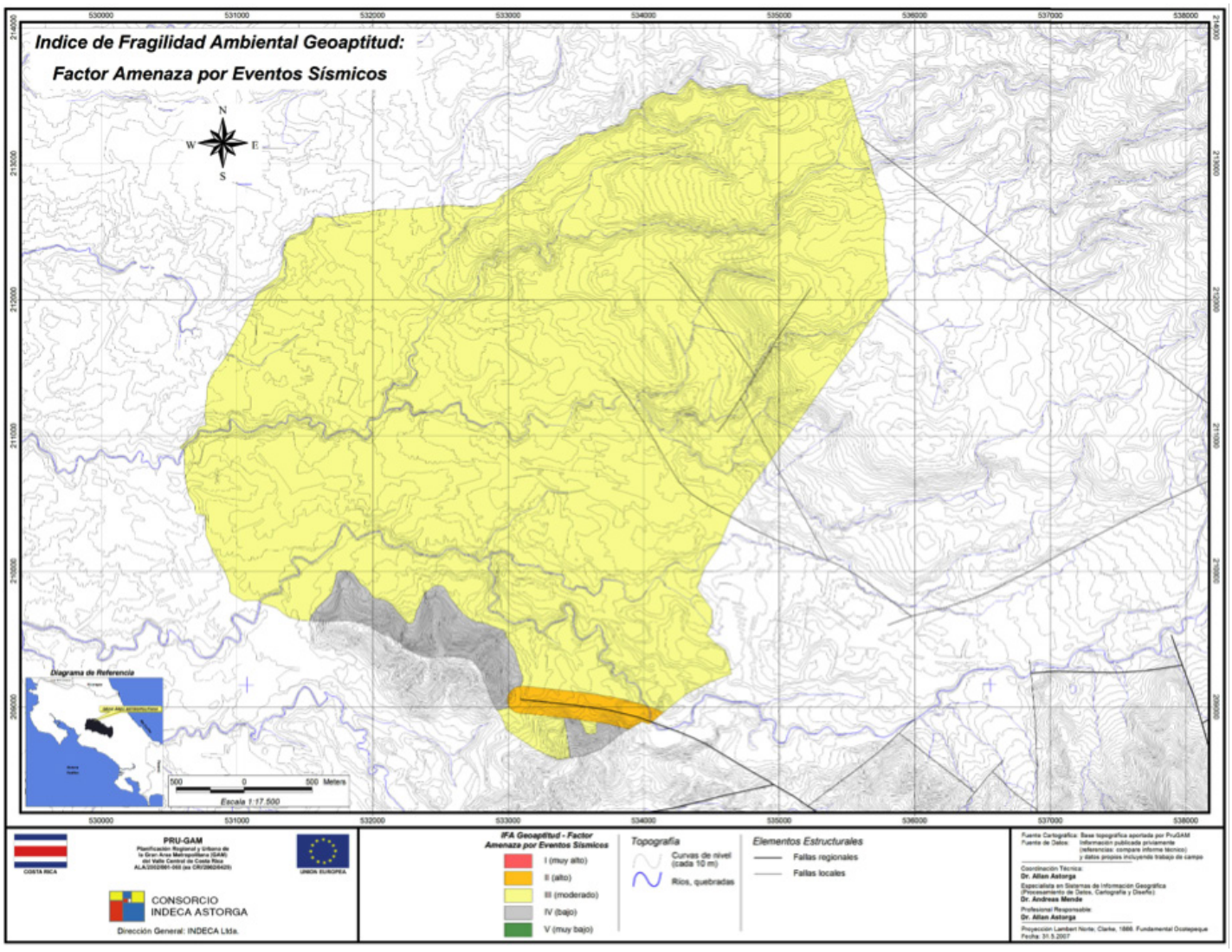
Mapa de IFA, Geoaptitud: Factor Amenaza por Inundaciones



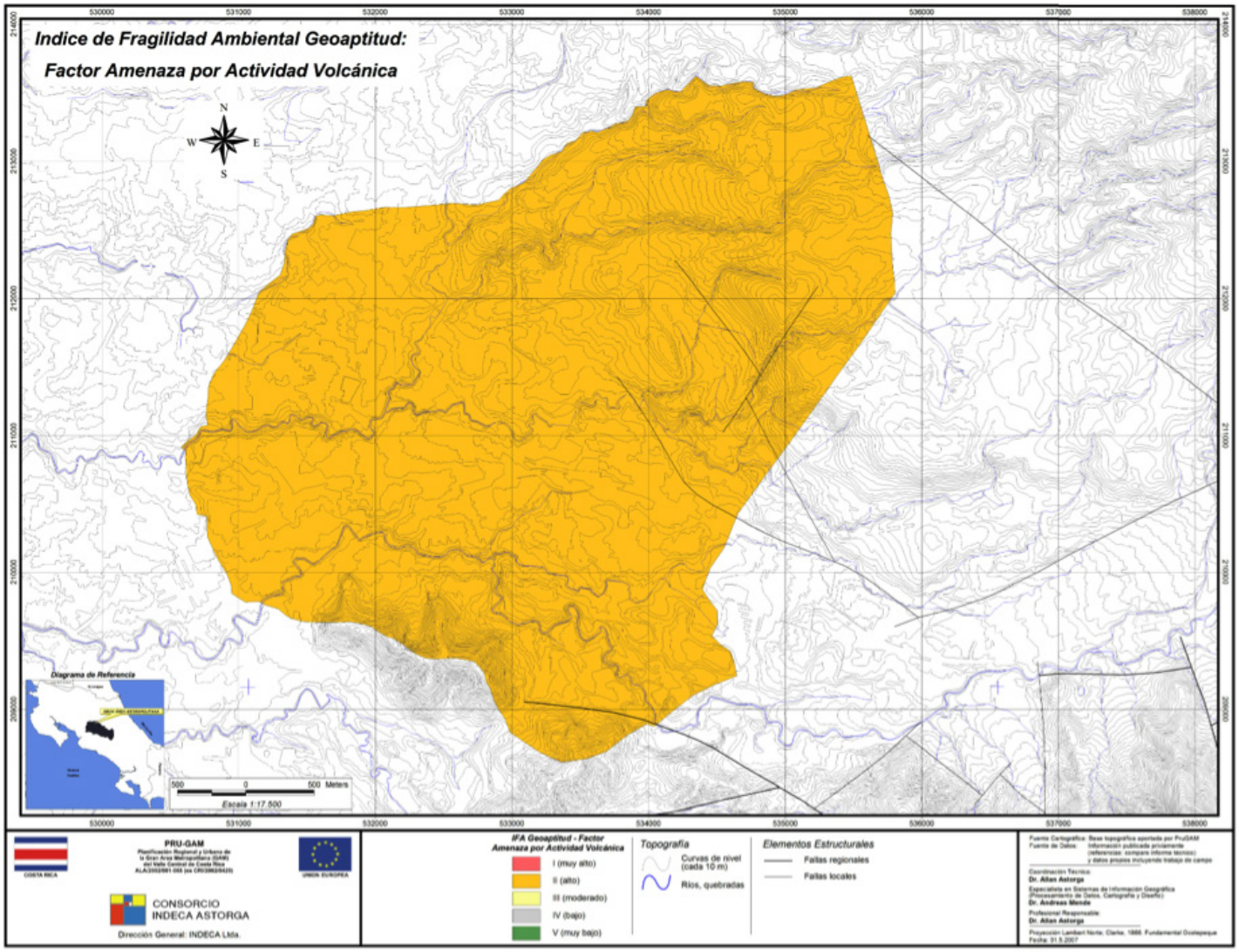
Mapa de IFA, Geoaptitud: Factor Litopetrofísica



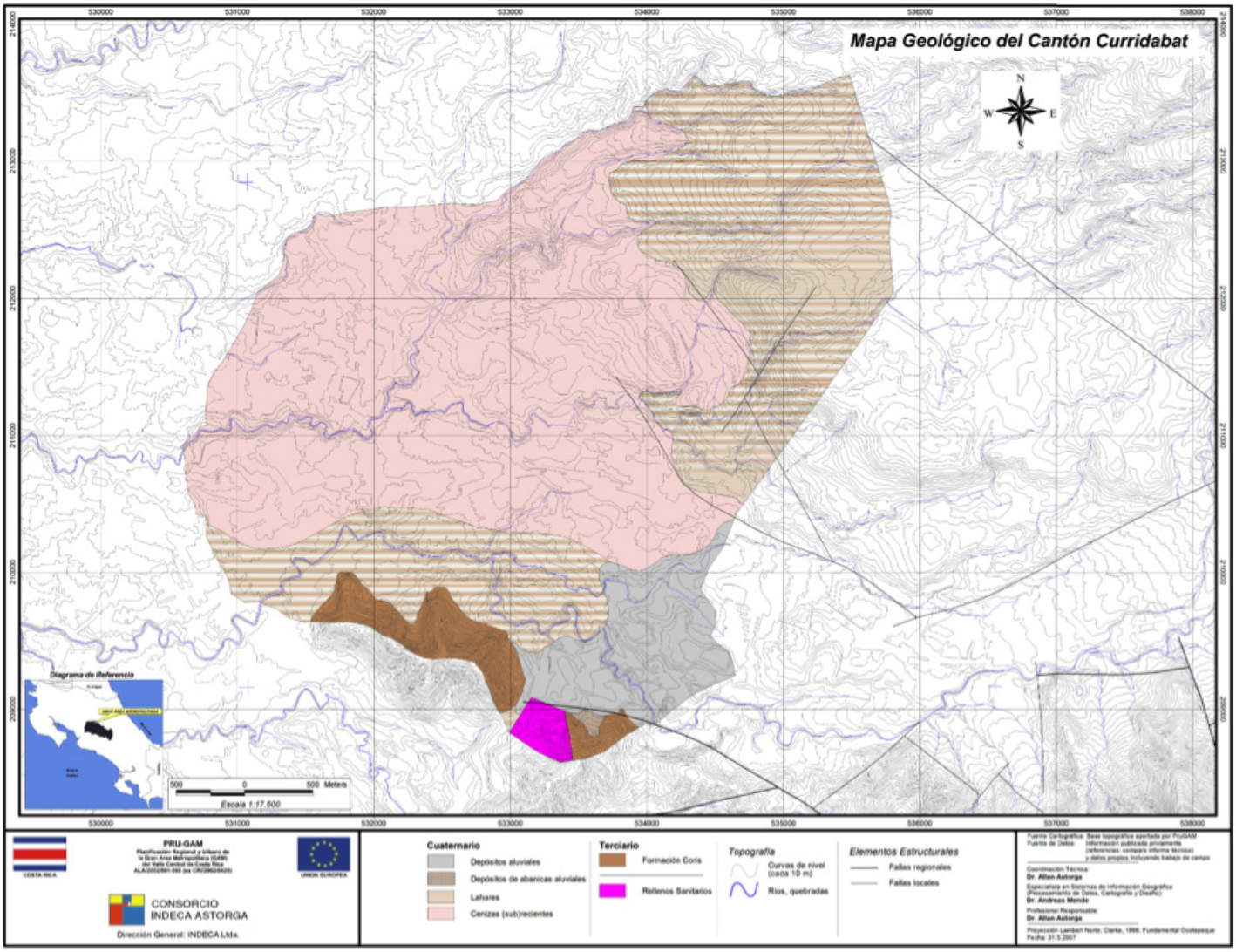
Mapa de IFA, Geoaptitud: Factor Amenaza por Eventos Sísmicos



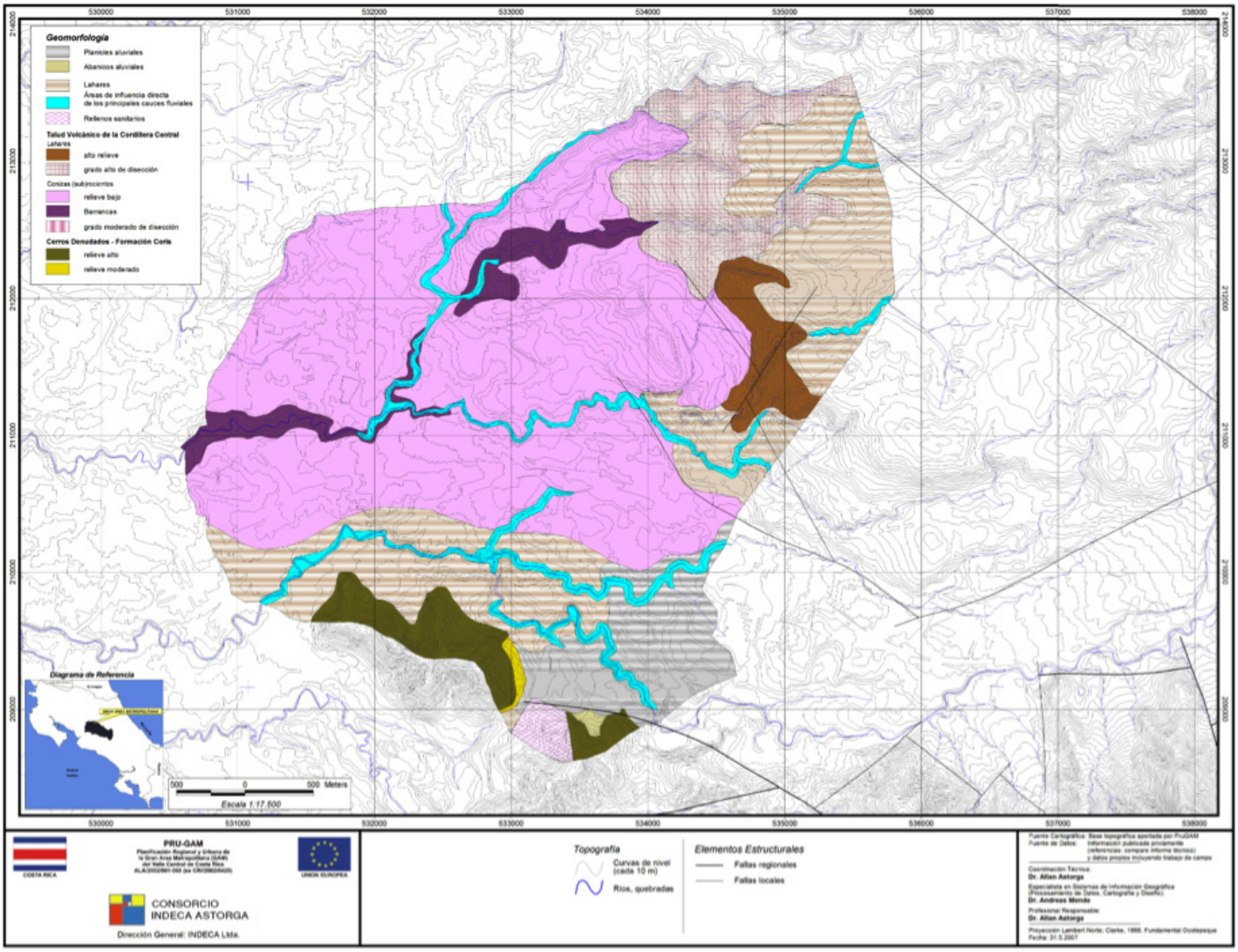
Mapa de IFA, Geoaptitud: Factor Amenaza por Actividad Volcánica



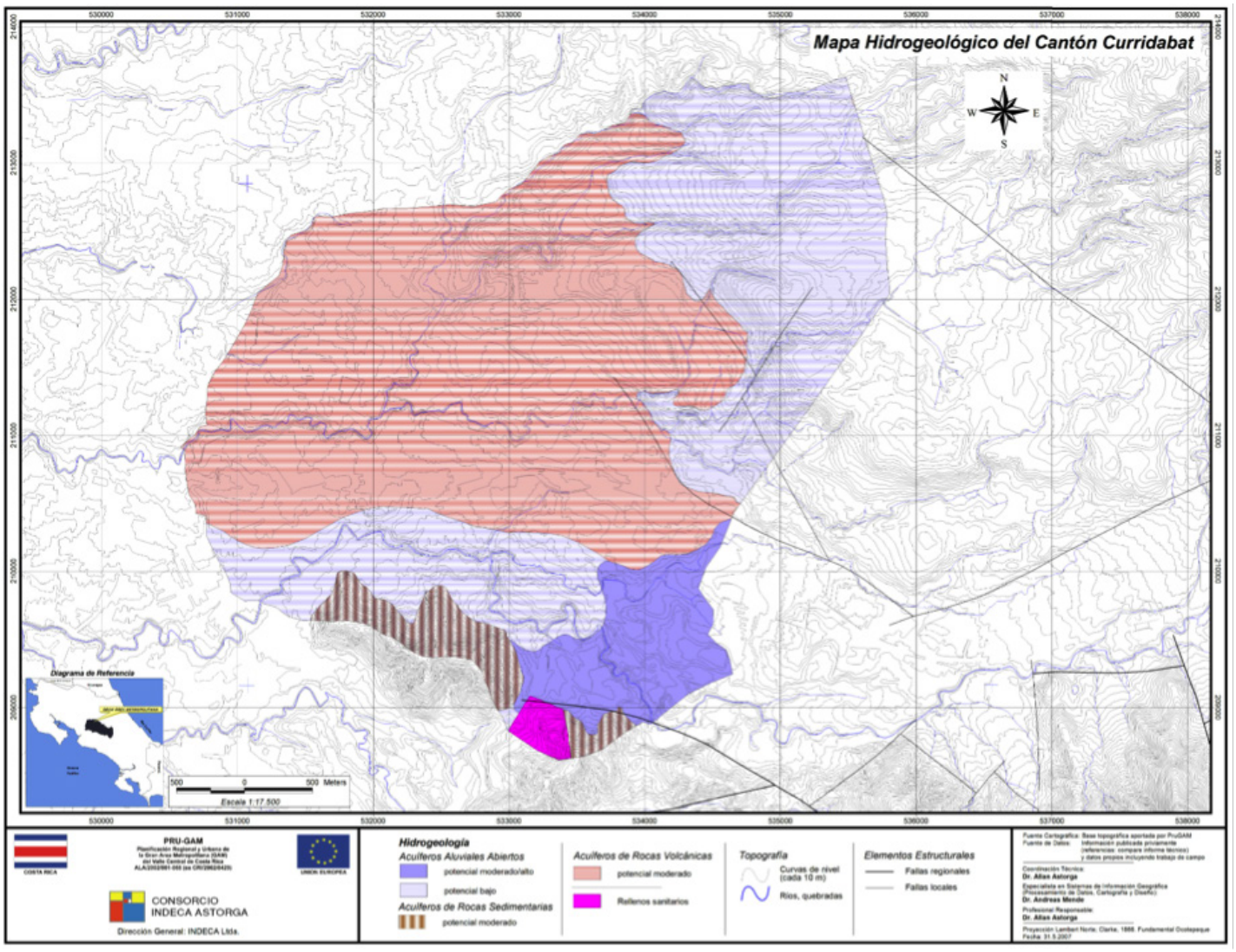
Mapa de IFA, Geológico del Cantón de Curridabat



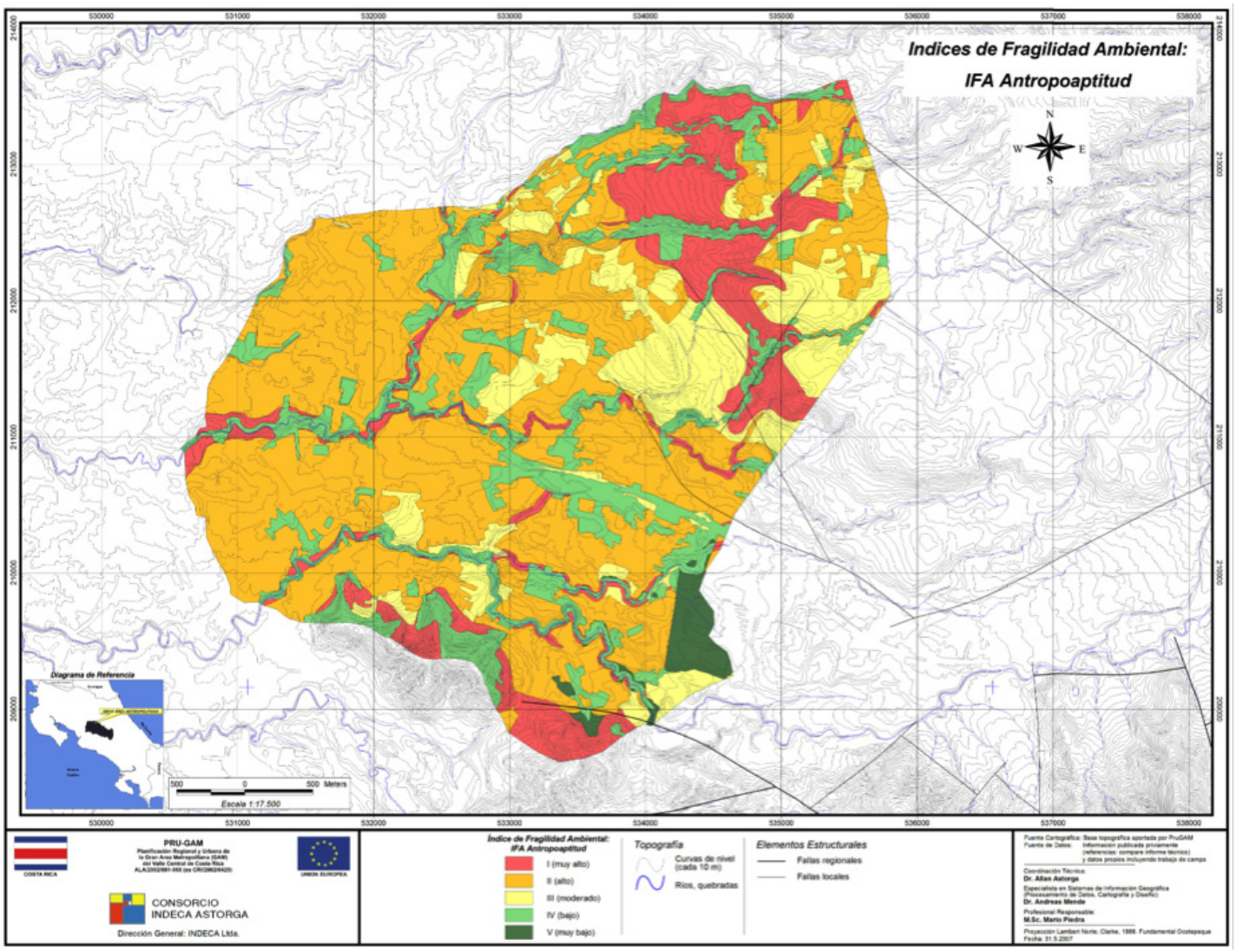
Mapa de IFA, Geomorfología



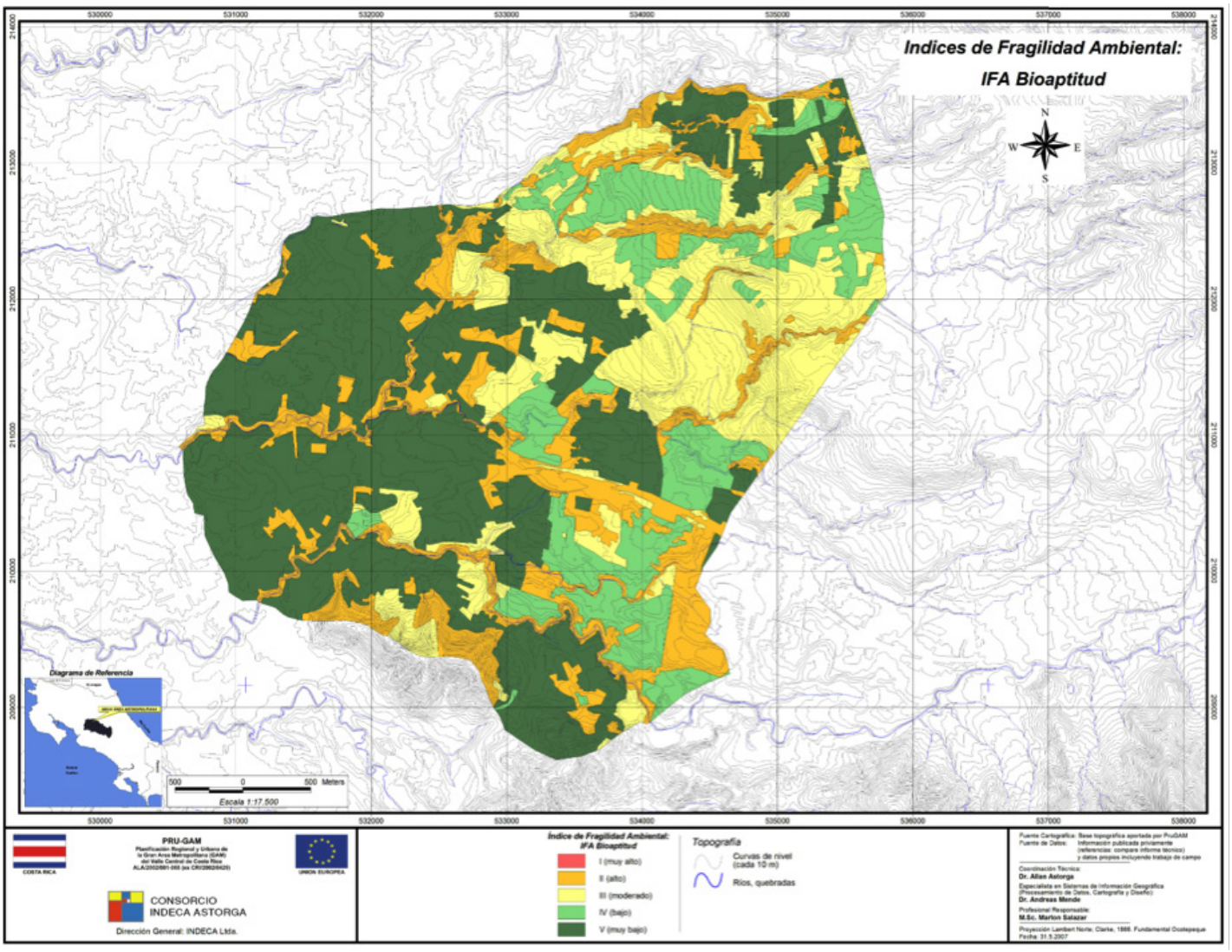
Mapa de IFA, Hidrogeológico del Cantón de Curridabat



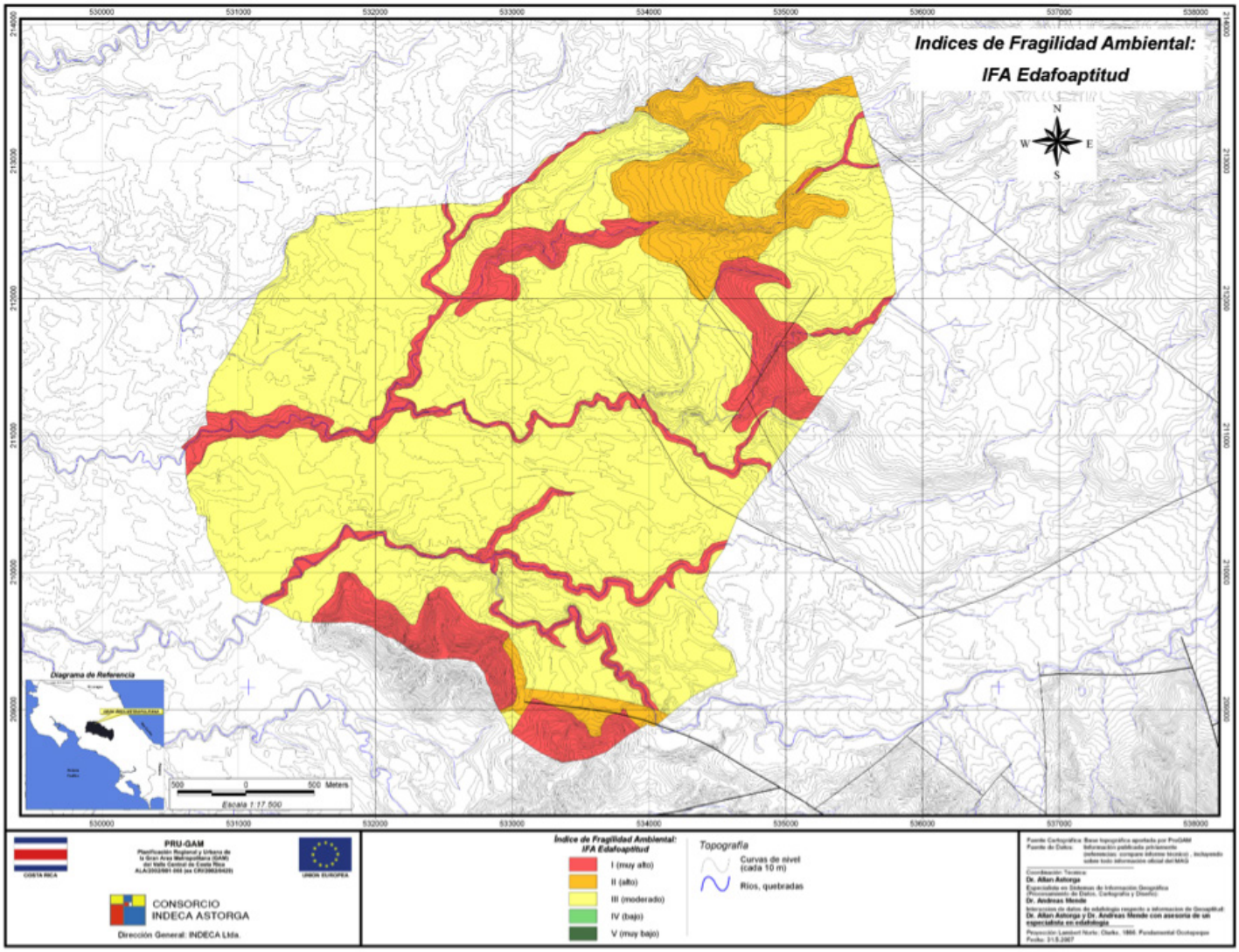
Mapa de IFA, Antropoaptitud



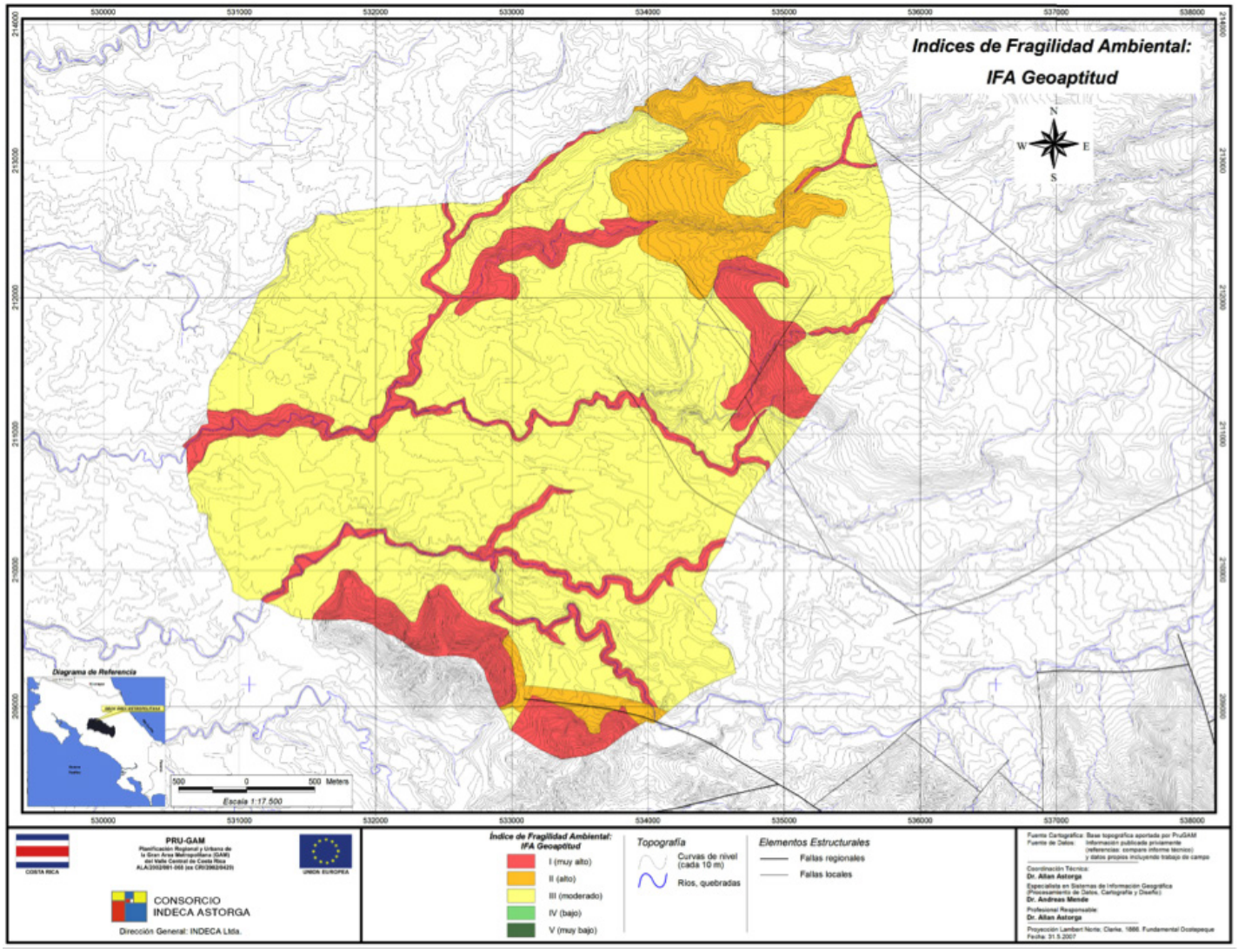
Mapa de IFA, Bioaptitud



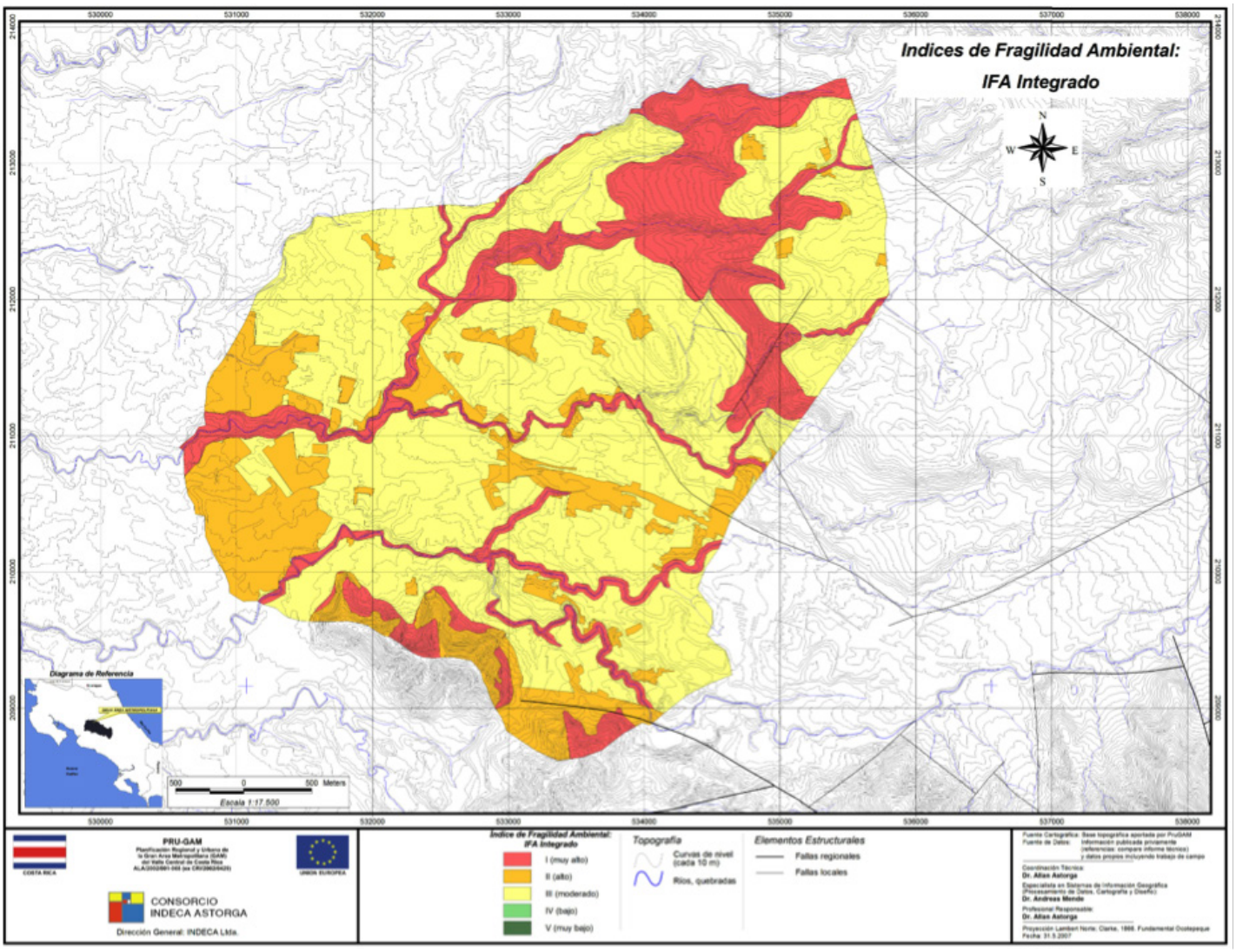
Mapa de IFA, Edafoaptitud



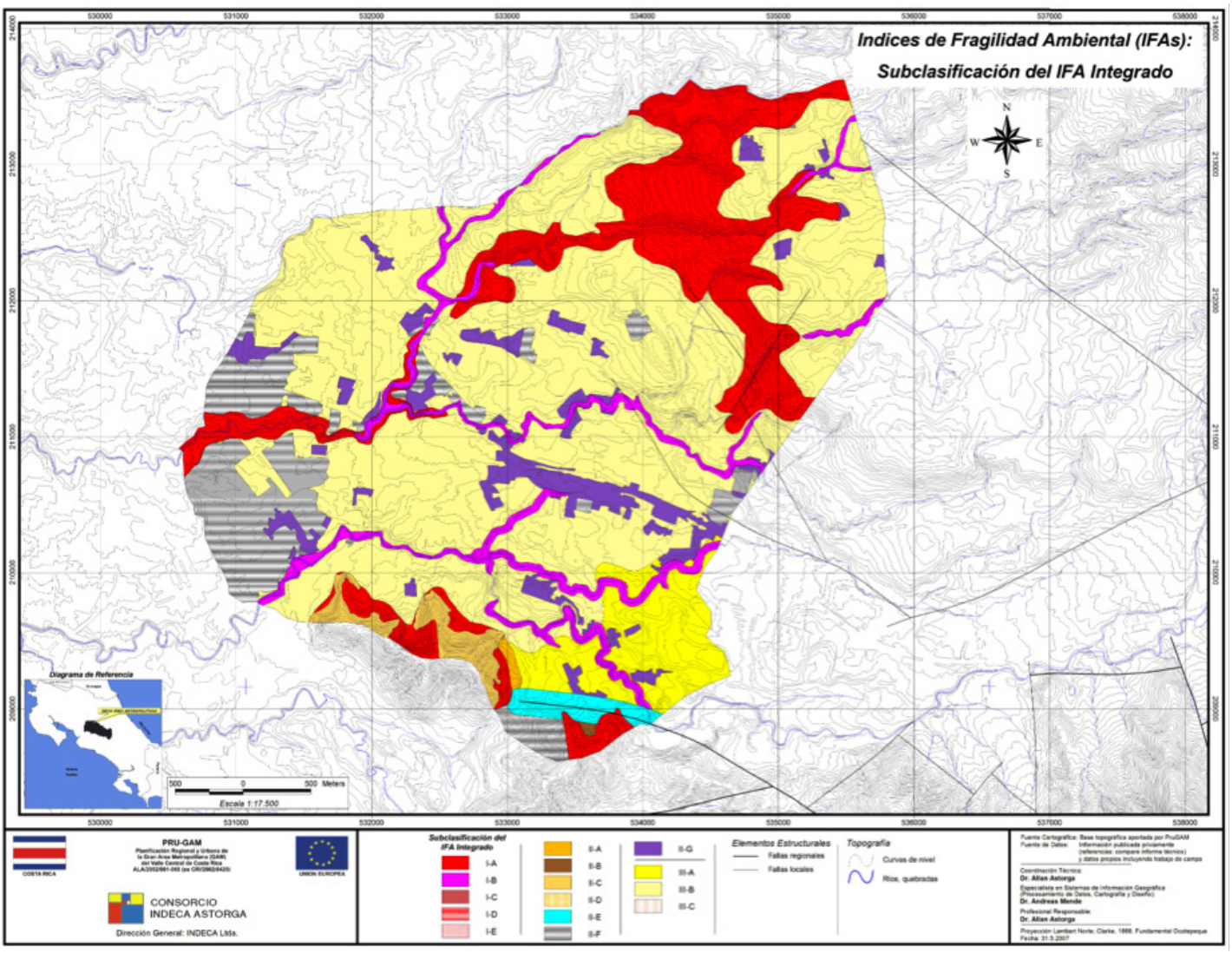
Mapa de IFA, Geoaptitud



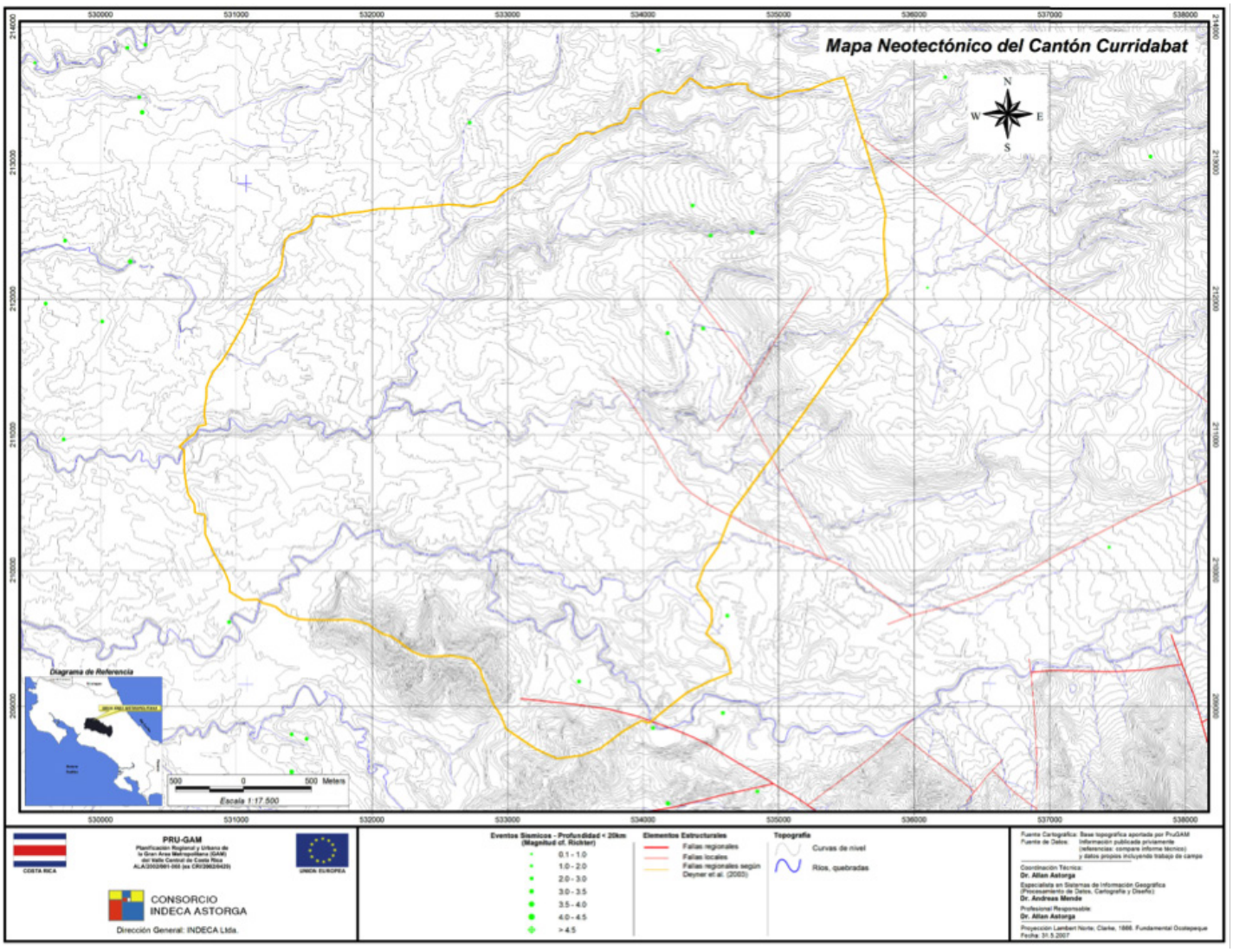
Mapa de IFA, Integrado



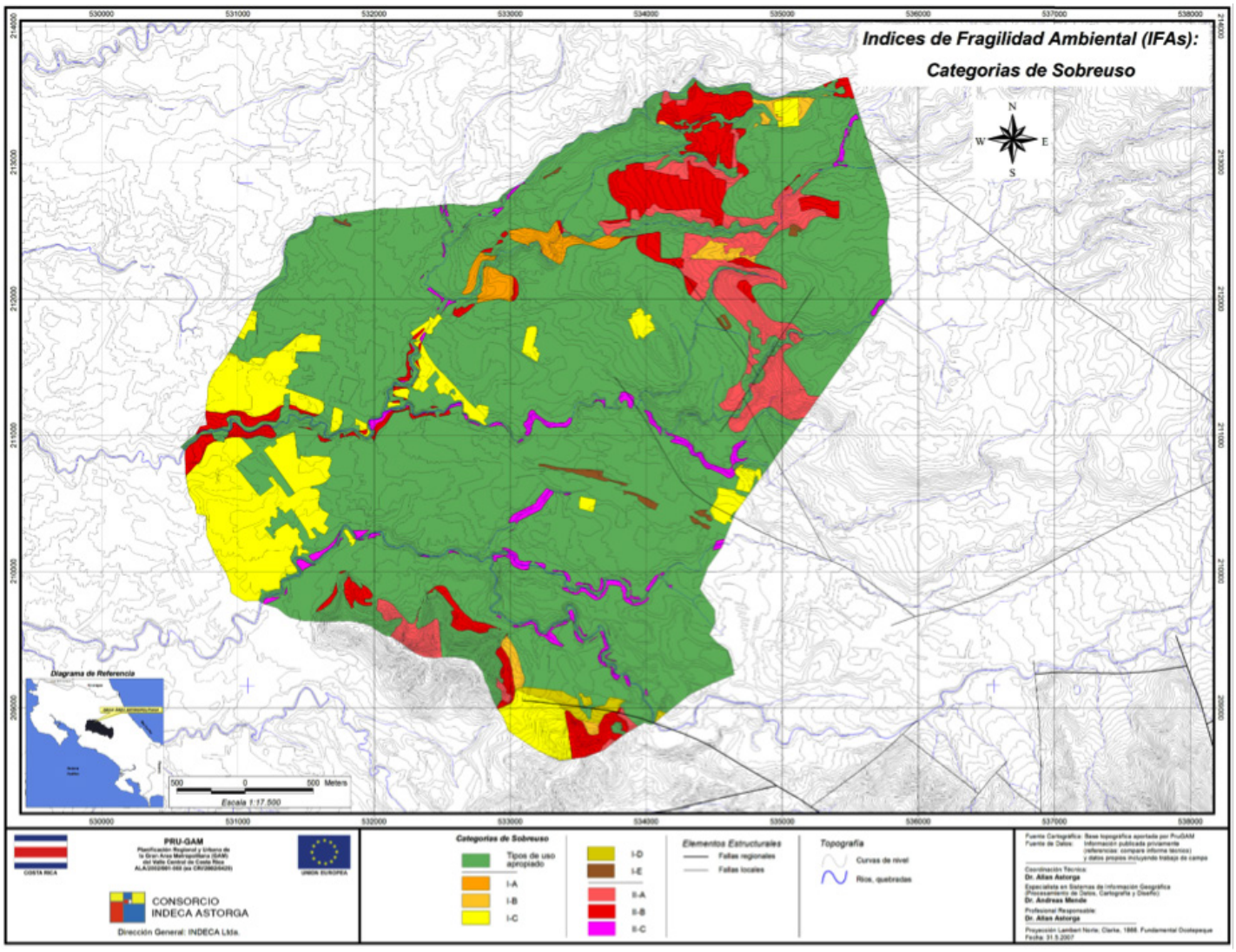
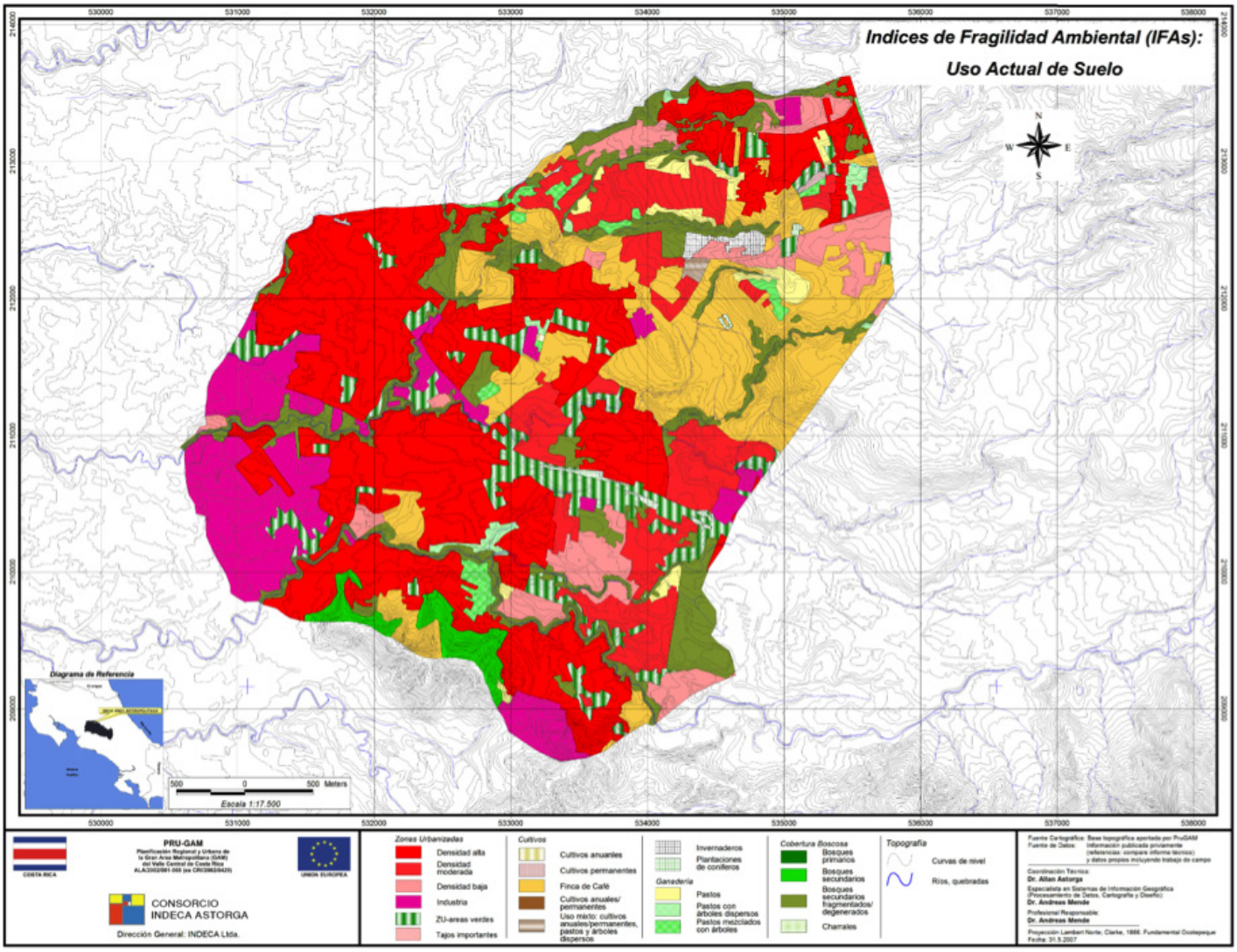
Mapa de IFA, Subclasificación del IFA Integrado



Mapa de IFA, Neotectónico



Mapa de IFA, Categorías de Sobreuso



Mapa de IFA, Uso Actual del Suelo