



# Reglamento de Zonificación y uso del suelo

Actualización del Plan Regulador del  
cantón Goicoechea

Elaborado por: Programa de Investigación en  
Desarrollo Urbano Sostenible ProDUS-UCR  
Para: Municipalidad de Goicoechea



UNIVERSIDAD DE  
COSTA RICA

2024

## Índice de contenidos

TÍTULO 1.	Generalidades .....	1
CAPÍTULO 1.	Generalidades .....	7
TÍTULO 2.	Actividades permitidas de acuerdo con la zonificación.....	16
CAPÍTULO 2.	Nomenclatura y definiciones de usos .....	17
CAPÍTULO 3.	Usos permitidos según zona.....	31
TÍTULO 3.	Disposiciones generales sobre restricciones urbanísticas.....	36
CAPÍTULO 4.	Disposiciones generales.....	37
CAPÍTULO 5.	Alturas.....	41
CAPÍTULO 6.	Retiros.....	46
CAPÍTULO 7.	Antejardín.....	51
CAPÍTULO 8.	Coberturas.....	53
TÍTULO 4.	Restricciones urbanísticas.....	55
CAPÍTULO 9.	Restricciones urbanísticas para nuevos fraccionamientos y desarrollos.....	55
CAPÍTULO 10.	Restricciones urbanísticas para lotes existentes y debidamente inscritos con área menor al mínimo permitido .....	58
TÍTULO 5.	Concesión de mayor edificabilidad en altura por inversión en espacio público.....	61
CAPÍTULO 11.	Concesión de mayor altura por inversión en espacio público .....	62

## Índice de tablas

Tabla 1.	Tamaños mínimos de lote y frente mínimo para alturas máximas.....	45
Tabla 2.	Restricciones urbanísticas para el cantón de Goicoechea.....	57
Tabla 3.	Restricciones urbanísticas para lotes previamente inscritos con tamaño inferior a mínimo	60
Tabla 4.	Requisitos para optar por concesión de mayor edificabilidad en altura .....	65

## Índice de figuras

Figura 1.	Retiro lateral y sus tratamientos en edificios de más de dos pisos .....	49
Figura 2.	Diagrama de proceso para la concesión de edificabilidad en altura por inversión en espacio público	68

## Índice de mapas

Mapa 1.	Zonificación del Cantón de Goicoechea .....	69
---------	---	----

# REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

## TÍTULO 1. Generalidades

---

### Consideraciones

La zonificación, dentro del contexto del Plan Regulador, corresponde a la delimitación de todo el territorio del cantón en zonas en las cuales regirán regulaciones urbanísticas específicas y que se establecen en los distintos reglamentos que componen el Plan Regulador. Estas regulaciones se definen tomando en cuenta criterios de planificación urbana que buscan organizar las actividades humanas de una manera ordenada y minimizando los impactos generados por ellas.

El análisis para el ordenamiento territorial no puede ser visualizado solamente como un modelo matemático, pues involucra complejas variables humanas que son difíciles de cuantificar en algunos casos. Para el proceso de zonificación, el equipo que desarrolló el proceso de actualización de este Plan Regulador utilizó principios de sostenibilidad que aseguraran una mejor utilización de los recursos del cantón: equidad social, bajos impactos al medio ambiente y desarrollo económico.

El desarrollo disperso de la actividad humana genera numerosos impactos negativos para la sociedad, tales como: aumento en los costos de provisión de servicios públicos (por ejemplo: salud, educación, electricidad, agua potable y saneamiento), aumento en costos de infraestructura y accesibilidad (vías, transporte público) y expansión de actividades humanas hacia suelos con otras vocaciones (como protección forestal, ambiental o incluso de protección de los asentamientos humanos de las amenazas naturales). Por lo tanto, el concepto de planificación utilizado para el diseño de la zonificación y de las presentes actividades humanas.

Un efectivo ordenamiento territorial requiere de una identificación de las áreas que poseen características similares, para así establecer el uso humano posible más acorde a las mismas. De esta forma se delimitan cada una de las zonas aptas para las distintas actividades humanas, y se definen cada una de las subdivisiones en el rango de usos del suelo, desde los más intensivos hasta los más restrictivos.

## *Topografía*

La topografía se relaciona con la planificación urbana principalmente en lo que respecta a las pendientes del terreno, además es determinante en la legislación en este campo y en el aprovechamiento de herramientas como la fotogrametría y los Sistemas de Información Geográfica. El costo del desarrollo de infraestructura urbana se ve afectado por las pendientes y la topografía de tal forma que conforme mayores son las pendientes, mayores son los costos de construcción. Esto se debe básicamente a la necesidad de implementar soluciones para cimentar las obras, lo que se realiza comúnmente mediante movimientos de tierras, construcción de cimientos más complejos y muros de retención. Estos aspectos son usualmente necesarios por la naturaleza de la mayoría de los suelos de nuestro país.

Además, el análisis de las pendientes en conjunto con otras variables tales como la geología y la geomorfología permite identificar zonas vulnerables ante los deslizamientos de tierras en donde la ocupación humana representa un riesgo latente para la vida. Cuando se identifican zonas con estas características, se suelen reservar para fines de baja ocupación humana tales como el agropecuario o el turístico de baja intensidad, y en casos severos como zonas de protección de recursos ambientales.

En Goicoechea aproximadamente un 55% del territorio del cantón posee pendientes entre el 0% y el 15% (relieve plano), y otro 10% se caracteriza por contar con pendientes de 15% a 30% (relieve ondulado), estas tierras se encuentran dispuestas de forma dispersa a lo largo de todo territorio del cantón. Estas pendientes no se consideran como una restricción para el desarrollo del uso urbano.

Sin embargo, un 35% del cantón se identificó con pendientes superiores a 30% (relieve escarpado), que se concentra particularmente en las partes altas de los distritos Rancho Redondo y Mata de Plátano además de en las márgenes del Río Torres al oeste del cantón, en el Río Purral y las quebradas Mozotal, Jabón, Patalillo en la zona central, y en el Río Navarro y en quebradas como Jaboncillal, Yoyitos, María Auxiliadora, Patal, Rancho Redondo del sector este. En estos sectores es recomendable resguardar las áreas para protección de los cauces y evitar el desarrollo constructivo.

## *Uso de suelo*

El análisis del uso del suelo se realiza desde dos perspectivas diferentes, una de ellas es el uso macro y la otra es el uso micro. El uso del suelo macro se determina mediante el análisis de fotografías aéreas y este permite encontrar los usos existentes en el cantón (por ejemplo, urbano, pastos, bosque) y también entender cómo se distribuyen espacialmente en el territorio.

El uso del suelo es relevante para el proceso de planificación ya que facilita la toma de decisiones en cuanto al destino que se le otorgará a las diferentes áreas, por ejemplo, zonas en donde se encuentre un uso de suelo de pastos o suelo desnudo, podrían ser destinadas (y considerando también otras condiciones) para crecimiento futuro del uso urbano. Además, el uso macro del suelo facilita la definición de propuestas para la creación de nuevas carreteras que se integren a la red vial existente.

Por otra parte, el análisis del uso del suelo micro permite comprender la concentración y distribución espacial de las actividades productivas (servicios, comercios, industria, etc.) lo cual permite identificar núcleos de estas actividades que se pueden llegar a consolidar. El análisis del uso micro del suelo se realizó a partir del levantamiento de campo con sistemas de posicionamiento global (siglas en inglés GPS) de todas las actividades distintas a la residencial que se lograron identificar.

### *Geometría de los lotes*

A partir del mosaico catastral suministrado por la Municipalidad del cantón, se realiza un análisis con ayuda de sistemas de información geográfica (SIG) para determinar cuál es el área y la longitud de los frentes de los lotes que componen el catastro. Comprender estas características permite establecer usos y restricciones urbanísticas acordes con los lotes de determinadas zonas, por ejemplo, en donde se identifique un grupo considerable de lotes con áreas menores a los 500 m<sup>2</sup>, es probable que a esa zona no se le asigne un destino que requiera grandes extensiones de terreno como lo es el agropecuario o la protección de recursos naturales, sino uno más bien de características urbanas como residencial o expansión.

También, con base en el análisis de longitud de los frentes de lotes se facilita establecer regulaciones para este parámetro que sean coherentes con la realidad de los diferentes sectores identificados, de tal forma que estas regulaciones se ajusten con facilidad y se reduzcan los casos de lotes no compatibles con las restricciones establecidas por el Plan Regulador.

### *Hidrogeología*

La hidrogeología, ciencia que estudia el comportamiento de las aguas subterráneas es de suma importancia para el ordenamiento territorial. El análisis hidrogeológico permite dos aspectos básicos dentro del marco de la planificación.

El primero de ellos es la estimación del agua explotable en los mantos acuíferos, con lo cual se puede realizar una adecuada planificación del uso de este valioso recurso previendo la sobreexplotación y el mal manejo de los acuíferos.

El segundo corresponde a la identificación de zonas vulnerables contaminación de las aguas subterráneas, o zonas que poseen un potencial alto para la recarga de los mantos acuíferos. Cuando se encuentran casos de este tipo se busca que sean protegidos mediante regulaciones de usos de suelo que establece el Plan Regulador, permitiendo usos que representen una baja amenaza a la contaminación tales como zonas recreativas, protección de recursos o turismo ecológico.

En el estudio hidrogeológico de Goicoechea elaborado por ProDUS-UCR (2020), que es parte del Diagnóstico cantonal, que forma parte de la actualización del Plan Regulador actual, se elaboró un balance de aguas subterráneas y rendimiento seguro, y también un mapa de vulnerabilidad según la capacidad y la importancia de las zonas de recarga del cantón. Bajo los criterios mencionados anteriormente, las conclusiones de este estudio fueron incluidas para la definición de la zonificación propuesta

### *Amenazas naturales*

Las amenazas naturales son eventos atmosféricos, hidrológicos, geofísicos que tienen un potencial para causar pérdidas o daños. Por lo general este tipo de eventos tienden a ser extremos y de una ocurrencia baja en relación con el comportamiento normal de los fenómenos naturales. Algunos ejemplos de amenazas naturales son las inundaciones, erupciones volcánicas, terremotos, y deslizamientos.

Bajo la definición anterior es claro que, en el proceso de planificación territorial del uso del suelo, se deben identificar qué sitios se ven afectados por alguna amenaza natural, para así poder definir regulaciones que no pongan en riesgo vidas humanas o recursos económicos y sociales.

La ley N°8488, Ley de Prevención de Riegos y Atención de Emergencias, establece que toda política de desarrollo del país debe incorporar los elementos necesarios para un diagnóstico adecuado del riesgo y de la susceptibilidad al impacto de los desastres.

Por otra parte, en Costa Rica, la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE) es la encargada de generar insumos sobre el conocimiento de las amenazas a nivel nacional.

A partir de los mapas de la CNE se encontraron en Goicoechea zonas de inundación potencial, flujos de lodos, e inestabilidad de laderas. Estas amenazas se localizan en las

riberas del Río Torres y las quebradas Cangrejos y Rivera, y se muestran en el mapa de zonificación.

### *Actividades productivas*

Las actividades productivas son todas aquellas en donde se da una producción o intercambio de bienes, o bien, en donde se ofrece cualquier tipo de servicio.

Es de importancia tener un entendimiento claro de cómo se distribuyen espacialmente estas actividades a lo largo del territorio del cantón, así como sus características y los impactos que pueden generar. Esto permite establecer regulaciones en el Plan Regulador que sean acordes con la realidad actual y no se generen incompatibilidades con los usos existentes, además de reducir los futuros casos de usos no conformes.

### *Servicios y comercio*

A partir del análisis del uso del suelo micro realizado en el diagnóstico del cantón, se elaboraron mapas de densidad de usos comerciales y de servicios con el objetivo de observar las principales concentraciones de estas actividades en el espacio. A partir de estos mapas se encontró que es en los sectores inmediatos a las rutas nacionales en el oeste del cantón, especialmente sobre la ruta 218 (desde Guadalupe centro hasta Ipís), 108 (San Francisco), 201 (conexión con Montes de Oca al sureste y Moravia al noroeste), 200 (cruce de Moravia), en donde se ubican las principales concentraciones de comercios y servicios. Los comercios y servicios de mayor tamaño se encontraron concentrados en el sector entre el oeste de San Francisco y el suroeste de Calle Blancos.

### *Industria*

En cuanto a industria, en el cantón se identificaron dos grandes categorías de esta actividad, una de ellas, la de mayor envergadura e impacto que se ubica en el sector oeste del distrito Calle Blancos que aún alberga a las industrias de mayor tamaño tales como Coca Cola Femsa S.A. y Macopa Vidrios. La otra es de actividades industriales medianas, pequeñas o artesanales tales como talleres mecánicos, de precisión, y pequeñas manufacturas, las cuales se pueden encontrar dispersas en el territorio del cantón.

### *Vialidad*

Las regulaciones contenidas en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo consideran los posibles impactos sobre la vialidad que podrían llegar a provocar las actividades permitidas. Algunos usos como el comercial y el industrial requieren de una mayor capacidad vial que otros como el residencial. Por esta razón, se busca que las actividades



de mayor impacto vial se localicen cerca de las vías con mayor capacidad de albergar los flujos viales en el cantón, y que además el contexto muestre una buena redundancia vial. En Goicoechea, carreteras como las rutas nacionales 32, 100 y 108 son las que presentan un mayor potencial para el desarrollo de actividades que generen altos flujos vehiculares debido a sus características de conectividad y ancho de la vía.

### *Aspectos sociales*

El componente social es de suma importancia para la formulación de la zonificación y demás regulaciones que componen el Plan Regulador, esto fue considerado desde varias perspectivas para las propuestas presentadas.

Durante el proceso de presentación de diagnóstico y formulación de las propuestas se realizaron procesos participativos con las comunidades con el objetivo de que estas pudieran observar con claridad las propuestas y también opinar sobre sus intereses e inquietudes en relación con el tema.

Por lo tanto, la insatisfacción generalizada por las disposiciones del plan regulador actual en cuanto a la zonificación, usos de suelo y tamaños de lote permitidos ha traído como consecuencia que los habitantes de Goicoechea se encuentren prevenidos con el proceso de actualización llevado a cabo por ProDUS-UCR y sus expectativas se orienten en ver corregidos algunos problemas puntuales como: conflictos de usos, usos del suelo, tamaño mínimo de lote y crecimiento habitacional.

Otra parte importante en cuanto al aspecto social es la disponibilidad de áreas recreativas para la población, lo cual es fundamental para el esparcimiento y adecuado desarrollo de la ciudadanía. Por esto, durante giras de campo se identificaron y caracterizaron las áreas recreativas del cantón, y con base en esto se realizaron propuestas de mejoras y creación de nuevas áreas para este fin.

## CAPÍTULO 1. GENERALIDADES

### Consideraciones específicas

Los nombres establecidos para cada una de las zonas del Mapa de Zonificación del presente Reglamento no deben ser interpretados como el uso exclusivo para dicha zona, simplemente ilustran la vocación primaria de uso para cada una de ellas en un conjunto de usos complementarios, los cuales son afines a esa actividad principal. Así por ejemplo en Zona Comercial es posible encontrar otros usos (por ejemplo, residencial), sin embargo, para esta categoría el comercio es el principal de los usos que se buscan desarrollar.

La selección de la clasificación adecuada para cada una de las zonas definidas en el mapa de zonificación es el resultado de un análisis que involucró variables sociales, económicas y físico-geográficas. Entre las cuales se destacan principalmente la topografía, capacidad productiva, densidad poblacional, accesibilidad, uso histórico, valor ambiental y potencial de uso.

Para el cantón de Goicoechea se establecieron las siguientes catorce categorías de zonificación, estas se definen en sus consideraciones respectivas más adelante.

1. Zona Residencial 1
2. Zona Residencial 2
3. Zona Residencial 3
4. Zona Residencial 4
5. Zona Núcleo Rancho Redondo
6. Zona Mixta
7. Zona Comercial
8. Zona Comercial Central
9. Zona Servicios, Comercio y Logística
10. Zona Logística y Talleres
11. Zona Logística e Industria
12. Zona Cautela Urbana
13. Zona Cautela Ecológica
14. Zona Rural Agropecuaria

## *Sobre la Zona Residencial 1*

Corresponde a zonas residenciales ya establecidas con pocas posibilidades de expansión. Esta zona está destinada a usarse principalmente para el uso habitacional, de manera que se debe garantizar el confort de sus residentes mediante la restricción de usos a solamente aquellos considerados como complementarios y afines con el uso predominante, de manera que ocasionen pocas molestias a los habitantes. Se localiza en todo el cantón, sobresalen sus extensiones en los distritos Mata de Plátano, Purral e Ipís, pero además en los barrios y desarrollos residenciales de Guadalupe y Calle Blancos, y en menor medida en San Francisco y Rancho Redondo.

## *Sobre la Zona Residencial 2*

Esta zona tiene la misma vocación que la Zona Residencial 1, con la diferencia de que abarca zonas comparativamente menos densas, con mayores tamaños de lote y bajas coberturas. Principalmente se ubica en la parte central del distrito Mata de Plátano y en Calle Blancos, en localidades como Jaboncillal y Montelimar respectivamente.

## *Sobre la Zona Residencial 3*

Corresponde a la zona residencial que se abarca los barrios Jiménez Núñez, Colonia del Río y Miraflores, los cuales se localizan entre las rutas 39 (Circunvalación) y 218, su accesibilidad provista por estas rutas y su cercanía a sectores del cantón de San José que se caracterizan por desarrollo habitacional denso (como los barrios Escalante y Dent), ofrecen condiciones para el establecimiento de desarrollo de alturas medias.

## *Sobre la Zona Residencial 4*

Se trata de la zona comprendida por sectores cubiertos por asentamientos informales, localizados principalmente en el distrito Purral. El carácter de la Zona Residencial 4 es de recepción de proyectos de interés social para localizar a los pobladores actuales. Estos asentamientos informales se encuentran incluidos en las propuestas del Reglamento de Renovación Urbana. Sin embargo, una vez transcurrido los cinco años que se establecen para estas zonas, los asentamientos en la Zona Residencial 4, podrán desarrollar proyectos de interés social en altura, en beneficio de los pobladores actuales.

### *Sobre la Núcleo Rancho Redondo*

Se trata del núcleo de población, cabecera de distrito, que se caracteriza por condiciones aceptables de accesibilidad (a través de la ruta nacional 218) y densidad, pero también por un limitado potencial de crecimiento y de desarrollo comercial que está marcado principalmente por la topografía escarpada y también por la cobertura boscosa circundante.

El núcleo abastece y concentra a una cantidad de habitantes relevante, y menor que la de las zonas urbanas. Además, se localiza considerablemente lejos el sector urbano del cantón e inclusive contiguo a Áreas Silvestre Protegidas, como lo son la reserva forestal Cordillera Volcánica Central y la Zona Protectora del Río Tiribí.

### *Sobre la Zona Mixta*

La zona Mixta busca consolidar ciertos sectores de los centros urbanos, ofreciendo un mayor desarrollo comercial y económico, pero siempre mediante usos que sean compatibles con la actividad residencial, dado que concentran una mezcla de ambos tipos de usos. Funciona además como una transición entre las zonas netamente residenciales y comerciales. Las principales zonas mixtas del cantón se encuentran en las vías de acceso a los distritos centrales Mata de Plátano, Purral e Ipís, que tienen carácter mayoritariamente residencial, y en los límites de la Zona Comercial Central en Guadalupe y Calle Blancos.

### *Sobre la Zona Comercial*

Existen algunos usos urbanos que son poco compatibles con la actividad residencial pero que son necesarios para el desarrollo económico del cantón. Debido a esta razón se define la Zona Comercial, la cual se caracteriza por una alta permisividad en cuanto a usos comerciales y de servicios. Sin embargo, en esta zona no se restringe la actividad residencial por completo.

Esta zona aparece para satisfacer la demanda que generan los habitantes del cantón de ciertos servicios y productos que no pueden encontrar en las zonas residenciales debido a los impactos que aquella genera. Las zonas comerciales son indispensables para satisfacer las necesidades de la población del cantón, por lo tanto, deben encontrarse a una distancia cercana a los centros residenciales más importantes con el fin de reducir la utilización del transporte automotor. Así, principalmente se localiza en la parte alta de Guadalupe y se extiende sobre la ruta 218 en el distrito Ipís, además en el acceso principal al distrito Purral.

Se han seleccionado con base en su alta accesibilidad, su tenencia, uso de la tierra presente y potencial, y porque se identificó que tienen o pueden llegar a tener una influencia regional más que local con el fin de darle un aprovechamiento óptimo.

## *Sobre la Zona Comercial Central*

Es el área central del cantón en la que se da el mayor desarrollo en infraestructura, donde se concentra la mayor cantidad y los servicios más relevantes, tanto públicos como privados, los cuales tienen un carácter de servicio de nivel regional. Esta parte del casco central de Guadalupe y se extiende sobre la ruta 218 hasta San Francisco, sobre la ruta 201 hacia Montes de Oca, sobre las rutas 201, 109 y 200 hacia Moravia.

La delimitación de esta zona se basó en el desarrollo de servicios, institucional y comercial actual. Se tomó en cuenta además la extensión que por “inercia” ha ido tomando en su crecimiento, y su accesibilidad. La delimitación está contemplada de manera que el espacio que se le ha otorgado sea suficiente para albergar las necesidades de la población presente y futura, pero buscando crear un espacio compacto mediante la consolidación máxima de los usos presentes y el crecimiento en altura.

La Zona Comercial Central, como uno de los principales núcleos del cantón, es punto de interacción de una serie amplia de actividades humanas, las cuales deben ser claramente identificadas y delimitadas espacialmente con el fin de promover el orden y la comodidad para los habitantes del sector.

## *Sobre la Zona Servicios, Comercio y Logística*

La Zona Servicios, Comercio y Logística se plantea entre los distritos San Francisco y Calle Blancos, en una extensión que se caracteriza por la cercanía al centro de San José, tamaños de lote grandes, áreas libres disponibles para una adecuada consolidación, accesibilidad privilegiada por las rutas nacionales 32 y el emergente sector norte del anillo de Circunvalación, emplazamiento de relevantes instituciones tanto públicas como privadas, y el desarrollo de actividades de servicios que generan amplia oferta laboral, entre otros.

Su objetivo es consolidar el tipo de desarrollo actual y promover un sector orientado a los servicios de logística, además de la consolidación de usos comerciales y de servicios como restaurantes, bancos, cajeros automáticos, etc.; que sirvan a las personas trabajadoras de la zona, así como a otro tipo de usuarios.

## *Sobre la Zona Logística y Talleres*

Existen actividades de transformación de materias primas y reparación que se han consolidado y son necesarias para el funcionamiento de los centros de población y otras zonas del cantón, dado que complementan la vocación de la zona y porque son esenciales para la vida cotidiana de sus habitantes. Además, tienen una escala más pequeña que las

actividades en las zonas industriales e implican procesos productivos con externalidades negativas menos impactantes.

Así, la Zona Logística y Talleres busca preservar espacios para el desarrollo de este tipo de actividades, que son una opción para las pequeñas y medianas empresas lideradas por los habitantes del cantón, las cuales son importantes para la economía local ya que brindan servicios y opciones de empleo en los distritos Ipís, Calle Blancos, Purral y Guadalupe.

#### *Sobre la Zona Logística e Industria*

La Zona Logística e Industria es una zona muy delimitada en el cantón en la cual se concentran algunos usos consolidados que podían ser más impactantes, ya sea por tamaño, su funcionamiento o por riesgos a la salud. Intenta delimitar el espacio en el que existen aún aquellas industrias de mediano impacto que colindan directamente con usos residenciales.

#### *Sobre la Zona Cautela Urbana*

El territorio dentro de esta categoría se ubica en los cañones de los ríos que atraviesan y dividen naturalmente los distritos centrales: Mata de Plátano, Purral e Ipís, y también los ríos que constituyen límites naturales en el sector oeste del cantón, como los son la Quebrada Cangrejos, el Río Torres y la Quebrada Barreal.

Su objetivo es proteger los cauces, en el entorno urbano. Esta categoría complementa las zonas de protección de las fuentes de agua, según la ley N°7575, Ley Forestal y la ley N°276, Ley de Aguas, donde no se deben permitir las construcciones.

#### *Sobre la Zona Cautela Ecológica*

Dentro del análisis hidrogeológico este territorio, extendido en las partes altas de Mata de Plátano y Rancho Redondo, forma parte del sector de recarga principal y protección de aguas subterráneas. Los tamaños de lote y sus porcentajes de impermeabilización de esta zona buscan preservar el carácter que poseen, el cual se distingue por la presencia de bosque natural y en regeneración.

Las zonas de protección son en general territorios que por su valor ambiental deben ser conservados y en algunos sectores, esta preservación puede ir de la mano con un manejo responsable del lugar como atractivo turístico. Esta zona, además de presentar aceptables condiciones de accesibilidad, se caracteriza por un alto potencial turístico y facilidades recreativas.

Lo ideal es que el desarrollo tenga un diseño de sitio, acorde con las condiciones naturales, características ecológicas del área, la vegetación, y el paisaje de la propiedad a desarrollar, sin dejar de lado el contexto inmediato. Esto con el objetivo de reducir al mínimo el daño ambiental y los riesgos por inundación o deslizamientos. Las propiedades de esta zona deben contar con un tamaño que permita el desarrollo de estas actividades de manera eficiente, las cuales por su naturaleza requieren una extensión mayor que la de un comercio en zona urbana.

### *Sobre la Zona Rural Agropecuaria*

La Zonas Rural Agropecuaria tiene vocación para la actividad agrícola, pecuaria y agroindustrial, pero no excluye otras actividades relacionadas o complementarias. La selección de las zonas agropecuarias se realizó principalmente con base en su ubicación geográfica, topografía, capacidad de uso de suelo y condiciones hidrogeológicas.

En esta zona existe presencia de producción agrícola, pero, además, debe ser protegida ya que es una zona de alta importancia hidrogeológica tanto para recarga de acuíferos como para su explotación. Su urbanización se ve limitada por los altos costos de construir vías en la zona debido a la presencia de ríos y alta pendiente.

## Regulaciones

**Artículo 1. Objetivo.** El presente título establece y regula la clasificación de las diferentes zonas en el territorio del cantón de Goicoechea, los usos que se pueden realizar en cada una de éstas y las actividades correspondientes para cada uno de los usos.

**Artículo 2. Zonas.** La Zonificación del cantón de Goicoechea, se clasifica en las siguientes 14 categorías:

- a- Zona Residencial 1
- b- Zona Residencial 2
- c- Zona Residencial 3
- d- Zona Residencial 4
- e- Zona Núcleo Rancho Redondo
- f- Zona Mixta
- g- Zona Comercial
- h- Zona Comercial Central
- i- Zona Servicios, Comercio y Logística
- j- Zona Logística y Talleres
- k- Zona Logística e Industria
- l- Zona Cautela Urbana
- m- Zona Cautela Ecológica
- n- Zona Rural Agropecuaria

**Artículo 3. Definiciones de zonas.** Las definiciones de zonas que se listen a continuación rigen de forma específica para el presente Plan Regulador. Cada una de estas zonas listadas, permite una serie de usos específicos y están sujetas a restricciones urbanísticas, los cuales se establecen puntualmente en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.. ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** y en la Tabla 3. Restricciones urbanísticas para el cantón de Goicoechea, respectivamente.

- a- **Zona Residencial 1.** Se define a la Zona Residencial 1 como la zona destinada primordialmente al uso residencial que se encuentra bastante consolidada y con menores oportunidades de expansión. Solamente se permiten actividades comerciales pequeñas, básicas y de necesidad inmediata tales como pulperías, bazares, salones de belleza, guarderías, y otras actividades similares que se detallan en el TÍTULO 2.
- b- **Zona Residencial 2.** Se define a la Zona Residencial 2 como la zona destinada primordialmente al uso residencial. Solamente se permiten actividades básicas y



- de necesidad inmediata tales como panaderías, pulperías, bazares, verdulerías, y otras actividades similares que se detallan en el TÍTULO 2.
- c- **Zona Residencial 3.** Se define a la Zona Residencial 3 como la que cuenta con usos residencial de uno o dos pisos y tiene potencial para el desarrollo de alturas medias.
  - d- **Zona Residencial 4.** Se define a la Zona Residencial 4 como la que concentra algunos de los asentamientos informales, tiene el objetivo de establecer un sector de recepción de proyectos de vivienda de interés social en altura que beneficien a los pobladores actuales, mejore su calidad de vida, promueva condiciones habitables y formalice la tenencia.
  - e- **Zona Núcleo Rancho Redondo.** Se define a la Zona Núcleo Rancho Redondo como el centro de población ubicado en la cabecera del distrito, que tiene la facultad de abastecer las necesidades básicas de los habitantes que residen en él y en sus cercanías.
  - f- **Zona Mixta.** Se define a la Zona Mixta como aquella destinada al desarrollo de diversidad de usos comerciales y de servicios de tamaño mediano y pequeño, así como usos residenciales.
  - g- **Zona Comercial.** Se define a la Zona Comercial como la que alberga las actividades comerciales de mayor envergadura e impacto tales como centros comerciales, ferreterías, depósitos de materiales y supermercados, entre otras actividades.
  - h- **Zona Comercial Central.** Se define como Zona Comercial Central aquella cuyo centro son las inmediaciones del centro de Guadalupe y se extiende por las principales vías que lo conectan con San Francisco, Moravia y Montes de Oca. El propósito de esta es procurar el desarrollo armónico de funciones comerciales, de servicios e institucionales que sean totalmente compatibles y que permitan complementar el atractivo urbano del casco central del cantón.
  - i- **Zona Servicios, Comercio y Logística.** Se define a la Zona Servicios, Comercio y Logística aquella en la que se promueve el desarrollo orientado a la prestación de servicios en general, además de la consolidación de usos comerciales y de servicios de logística.
  - j- **Zona Logística y Talleres.** Se define la Zona Logística y Talleres, la cual delimita el espacio en el que se desarrollan empresas de esta categoría, tales como talleres de reparación y transformación de materias primas.
  - k- **Zona Logística e Industria.** Se define la Zona Logística e Industria, cuyo objetivo es concentrar industrias existentes de mediano impacto que consisten en los usos más relativa y potencialmente más impactantes.
  - l- **Zona Cautela Urbana.** Se define la Zona Cautela Urbana, con el fin de proteger los cauces localizados en el entorno urbano, que son zonas de vulnerabilidad hidrogeológica en el cantón.
  - m- **Zona Cautela Ecológica.** Se define la Zona Cautela Ecológica como la que abarca la parte alta del cantón, la que es el sector de recarga principal y protección de las aguas subterráneas.

- n- **Zona Rural Agropecuaria.** Se define a la Zona Rural Agropecuaria como aquella destinada principalmente a la actividad agropecuaria.

**Artículo 4. Mapa de zonificación.** La ubicación y la delimitación espacial de cada una de las zonas establecidas en este Reglamento será la indicada en el Mapa 1. Zonificación del Cantón de Goicoechea.

**Artículo 5. Predios divididos por el límite cantonal.** En el caso de predios que se encuentren divididos por el límite oficial del cantón, y por ende una fracción de su área se encuentra en cantones vecinos, la persona propietaria deberá realizar cualquier trámite necesario ante la Municipalidad de Goicoechea y también ante cualquier otra municipalidad, de manera que el predio cumpla con las normativas de ambas instancias.

## TÍTULO 2. Actividades permitidas de acuerdo con la zonificación

---

### Consideraciones

Las actividades que se desarrollen en un determinado lugar tienen que estar acorde con las potencialidades de este y en equilibrio con el medio ambiente. Las normas del Plan Regulador van orientadas a fortalecer ese potencial y a promover un desarrollo de la región en los ámbitos económico, social y ambiental.

Dadas las posibles incompatibilidades (conflictos) entre diferentes usos que se pueden dar en un área determinada, la regulación define zonas específicas donde se podrán o no desarrollar las distintas actividades humanas, ya sea de una zona urbana o no. Esto, además de tomar en cuenta la realidad de la zona y las actividades que se han desarrollado a lo largo del tiempo.

## CAPÍTULO 2. NOMENCLATURA Y DEFINICIONES DE USOS

### Consideraciones específicas

Para definir las actividades y su posible localización, se utilizaron los siguientes criterios para permitir las o no en las diferentes zonas:

- a- El Plan Regulador tiene como principio básico, la protección y mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del cantón de Goicoechea, desde el punto de vista del ser humano como usuario y actor determinante del sistema urbano.
- b- Los impactos positivos o negativos de un cierto uso determinan la conveniencia o perjuicio de la localización de esa actividad en zonas con una aptitud definida.
- c- La selección de la compatibilidad de un uso con la zona se hace a partir de la vocación principal de esa zona. Así, las zonas residenciales tendrán como prioridad el uso habitacional y las actividades que allí se puedan establecer estarán en función al uso residencial.
- d- Los impactos de muchas de las actividades dependerán de manera directa del tamaño de esta. Debido a esto, muchas de las actividades tienen una restricción para su extensión, buscando el beneficio, tanto del propietario, como de los vecinos.
- e- Para determinar la escala de un uso, además del área de construcción, se utilizan otros criterios tales como impactos a la población vecina, entre los que se pueden mencionar el estacionamiento, la afluencia de personas (peatones o en vehículo), ruido, contaminación del aire, olores y otros más que se especifican en cada caso. A mayor incidencia del impacto de un uso específico, mayores restricciones de tamaño se imponen a este, por ejemplo, en una zona residencial, y no así en una zona con vocación comercial y de servicios.

En el presente Reglamento, se agrupan las diversas actividades humanas en categorías de uso, de forma tal que el tipo, características e impactos de éstas sean similares y de esta manera facilitar el proceso de otorgamiento de Certificados de Uso del Suelo.

## Regulaciones

**Artículo 6.**      **Nomenclatura:** Las definiciones de los usos que se listen a continuación, rigen de forma específica para el presente Plan Regulador. Cada uno de estos usos listados, permite una serie de actividades específicas, las cuales se circunscriben a las señaladas en su definición.

**Artículo 7.**      **Uso residencial:** Uso para habitación permanente, con instalaciones mínimas para su utilización como tal. Estos incluyen las viviendas individuales, apartamentos, edificios, viviendas para alquiler y barracas para trabajadores.

**Artículo 8.**      **Uso comercial:** Uso que abarca todos los establecimientos en donde se realizan actividades de venta o intercambio de cualquier bien material.

**Artículo 9.**      **Uso comercial esencial:** Uso comercial que se dedica a la venta de productos en cantidades al por menor y por la forma en que funcionan, el espacio que requieren y el volumen de mercadería que manejan, crean un impacto bajo. Se incluyen las siguientes actividades: carnicería, panadería, pescadería, verdulería, mini supermercados (abastecedores), pulpería, soda, heladería, venta de batidos y otros productos alimenticios, bazar, farmacia, ferretería, fotocopiadora, macrobiótica, pañalera, venta de productos de limpieza, librería, tienda de vestimenta, venta de artesanías, venta de artículos de cuidado personal y belleza, venta de celulares y equipos electrónicos, venta de equipos y ropa deportiva, venta de lotería, venta de plantas; con áreas constructivas menores a 200 m<sup>2</sup>.

**Artículo 10.**     **Uso comercial no esencial:** Uso comercial que se dedica a la venta de productos en cantidades al por menor y por la forma en que funcionan, el espacio que requieren y el volumen de mercadería que manejan, crean un impacto bajo. Se incluyen las siguientes actividades: cerrajería, floristería, venta de alimentos para animales/insumos de jardín, acuario, alquiler de vestimenta / películas, casa de empeño / venta de segunda, joyería, juguetería, marquetería, tienda de textiles (alfombras, cortinas), venta de acabados para el hogar, venta de accesorios y repuestos, venta de instrumentos musicales y equipo complementario, venta de insumos agropecuarios, vidrieras, zapaterías; con áreas constructivas menores a 200 m<sup>2</sup>.

**Artículo 11.**     **Uso comercial intermedio:** Son los dedicados a la venta de productos que no requieren grandes áreas constructivas para poder llevarse a cabo, pero cuyas actividades generan molestias en los barrios donde se localizan, en comparación a los comercios pequeños. Se incluyen todas las actividades comerciales esenciales y

no esenciales, además de las siguientes: centros comerciales, depósito de materiales, licorerías, mercados temáticos, mueblerías, restaurantes, supermercados, tiendas por departamentos, venta de accesorios para automóviles, venta de ataúdes, venta de bicicletas y repuestos, venta de electrodomésticos y artículos para el hogar, venta de equipo de cómputo, venta de equipo de seguridad y extintores, venta de repuestos y piezas mecánicas-electrónicas, venta de tanques para agua y piscina, venta de telas y textiles.

**Artículo 12. Uso comercial grande:** Son los usos comerciales más impactantes que generan flujos vehiculares y ruido. En la mayoría de los casos requieren grandes áreas de construcción y áreas de carga y descarga ya que movilizan grandes volúmenes de mercancías. Se incluyen todas las actividades comerciales esenciales, no esenciales y de la categoría comercial intermedio, además de las siguientes: venta de vehículos, venta de maquinaria.

**Artículo 13. Uso servicios:** Uso que incluye todas aquellas actividades a través de las cuales se realizan un intercambio comercial para ofrecer un servicio al público.

**Artículo 14. Uso servicio esencial:** Son aquellos destinados a la oferta de servicios básicos para la comunidad o caracterizados por generar mínimos impactos y molestias a los vecinos. Las actividades bajo esta categoría son: barberías, salón de belleza/peluquerías, oficinas profesionales, lavanderías, oficinas de correos y encomiendas, oficinas de instituciones públicas y organismos internacionales, reparación de calzado o ropa, salas de estética, café internet, cajeros automáticos, alquiler de bicicletas; con áreas constructivas menores a 100 m<sup>2</sup>.

**Artículo 15. Uso servicio no esencial:** Son aquellos destinados a la oferta de servicios adicionales para la comunidad o visitantes y caracterizados por generar mínimos impactos y molestias a los vecinos. Las actividades bajo esta categoría son: centros de coworking, spa, agencias de viajes y turismo, alquiler de cuadraciclitos, centros de impresión y diseño gráfico, salas de tatuado y perforaciones, alquiler de películas; con áreas constructivas menores a 100 m<sup>2</sup>.

**Artículo 16. Uso servicio mediano:** Son aquellos destinados a la oferta de servicios adicionales para la comunidad o visitantes y caracterizados por generar algunos impactos y molestias a los vecinos. Las actividades bajo esta categoría incluyen todas las actividades de servicios esenciales y no esenciales y, además: salas de estética para mascotas/guarderías, veterinarias y lavacar.

**Artículo 17. Uso servicio grande:** Son los destinados a la oferta de servicios especializados para la comunidad y que generan impactos mayores sobre ella en comparación los servicios medianos y pequeños. Producen mayores molestias por ruido, flujos vehiculares y en algunos casos son actividades que requieren edificaciones de mayor tamaño. Las actividades bajo esta categoría incluyen todas las actividades de servicios esenciales, no esenciales, servicios medianos y, además: alquiler de vehículos, alquiler de maquinaria, alquiler de mobiliario, bancos, funerarias, salas de velación.

**Artículo 18. Uso servicios turísticos:** Uso que incluye toda aquella infraestructura necesaria para dar soporte a actividades turísticas. Dentro de las actividades que se pueden ubicar en este uso se encuentran: teleféricos, canopy, puentes colgantes, cabalgatas, observación de aves, caminatas en el bosque, pistas para el ciclismo en superficies naturales, rafting, camping, parapente, cabotaje, piscina, balneario, servicios sanitarios, duchas, lavatorios, o bebederos, bodegas para almacenar equipo, quioscos de información turística, casetas de guardas, oficina pequeña de administración del lugar, tienda de venta de regalos, venta de alimentos, estacionamientos, alguna otra que se demuestre necesaria para la realización de estas actividades.

**Artículo 19. Uso comunal:** Uso referente a las instalaciones en las que se realizan todas aquellas actividades destinadas al disfrute de los miembros de una comunidad o vecinos, con el fin de beneficiarlos. Dentro de este uso se encuentra la actividad salón comunal y salón multiuso.

**Artículo 20. Uso cultural:** Uso destinado a la realización de actividades dedicadas a fomentar la cultura en la ciudadanía. Pueden tener o no, una finalidad lucrativa. Se clasifica en:

a- **Uso cultural A:** Incluye las actividades de museos, bibliotecas y quioscos de información, museos o centros de exhibición de objetos artísticos, científicos históricos; casas de la cultura y bibliotecas. Además, se incluyen galerías de arte donde se vendan objetos artísticos.

b- **Uso cultural B:** Corresponde a sitios dedicados a la presentación de actividades artísticas, culturales y folklóricas en cualquiera de sus disciplinas, tales como anfiteatros, teatros y salas de conciertos, además de campos feriales. Las actividades que se desarrollan en estos sitios se caracterizan por generar una reunión masiva de personas ocasionalmente.

**Artículo 21. Uso deportivo:** Uso que contempla todos aquellos recintos destinados a la práctica de actividad deportivas. Se clasifica en:

- a- **Uso deportivo A:** Bajo esta categoría se encuentran usos que requieren mayores áreas en comparación a la categoría Uso deportivo B: estadios y complejos deportivos.
- b- **Uso deportivo B:** Bajo esta categoría se encuentran usos que requieren menores áreas en comparación a la categoría Uso deportivo A: polideportivos, canchas deportivas, pistas para atletismo, pistas para ciclismo, gimnasios de acondicionamiento físico y gimnasios deportivos

**Artículo 22. Uso cuido:** Establecimientos educativos dedicados al cuidado de niños que todavía no han alcanzado la edad de escolarización y que puede ser tanto en la gestión pública o privada.

**Artículo 23. Uso educacional básico:** Uso que contempla la realización de todas aquellas actividades que preparan académicamente a estudiantes en preescolar, primaria y secundaria.

**Artículo 24. Uso educacional avanzado:** Uso que contempla todas aquellas actividades de enseñanza para la formación de profesionales en las diversas áreas del conocimiento humano y aquellas dedicadas a la investigación. Se incluyen las actividades:

- a- Instituciones de educación superior: instituciones en las que se brinde preparación académica para la formación de profesionales o técnicos en diversas áreas. Se incluyen Universidades e Instituciones Parauniversitarias.
- b- Centros de investigación científica: realización de actividades científicas y de investigación, ya sean públicos o privados.

**Artículo 25. Uso educacional técnico y artístico:** Uso que contempla la realización de todas aquellas actividades educativas en temas técnicos, tales como: el arte, la música, idiomas, informática y otros tipos siempre que sean de carácter distinto a la educación universitaria.

**Artículo 26. Uso entretenimiento familiar:** Uso que incluye las actividades de esparcimiento para toda clase de público y de todas las edades. Se clasifica en:



- a- **Uso entretenimiento familiar A:** Uso que incluye las actividades de esparcimiento para toda clase de público y de todas las edades. Las actividades bajo esta categoría son: juegos de video, salones de juegos infantiles y juveniles, salones para fiesta.
- b- **Uso entretenimiento familiar B:** Las actividades bajo esta categoría son: salones de baile, salones de juegos de azar (máquinas), salones de pool y billar.

**Artículo 27. Uso entretenimiento para adultos:** Uso que contempla las actividades que se caracterizan ser aptas únicamente para adultos y que incluyen venta de licor para consumo en el sitio. Bajo esta categoría se incluyen clubes nocturnos donde se hacen funciones de desnudismo. Bajo esta categoría se encuentran las actividades: bar y discoteca, casinos, clubes nocturnos.

**Artículo 28. Uso entretenimiento en exteriores:** Aquellas actividades para el esparcimiento con actividades rurales o que por sus impactos o facilidades deben realizarse fuera de las zonas urbanas y las actividades bajo esta categoría son: campos para convivencias, centros turísticos, clubes campestres, parques de atracciones, parque temático y redondeles de toros permanentes.

**Artículo 29. Uso religioso:** Uso que contempla todas aquellas actividades destinadas a rendir culto religioso y/o realización de rituales religiosos. Este uso, se categoriza en:

- a- **Religioso A:** Las actividades bajo esta categoría son los templos para culto religioso y salas de velación asociadas.
- b- **Religioso B:** Las actividades bajo esta categoría son capillas, conventos y seminarios.

**Artículo 30. Uso salud básico:** Uso que incluye todas las actividades relacionadas con la atención de la salud de las personas. Bajo esta categoría se encuentran: EBAIS, y hogares para personas adultas mayores.

**Artículo 31. Uso salud avanzado:** Son los usos que ofrecen atención especializada, recuperación o internamiento de pacientes en el lugar; tales como hospitales (uso especial), clínicas, laboratorios clínicos, centros de rehabilitación y centros de estética.

**Artículo 32. Uso logística:** Uso que corresponde a espacios en donde trabajan personas como operadores de llamadas, analistas de datos, modeladores

computacionales, actividades técnicas de producción audiovisual o fabricación de elementos tecnológicos de pequeña escala. Bajo esta categoría se encuentran las actividades: centros de llamadas y atención al cliente, centros de procesamiento de datos “data center”, centro de animación digital o relacionados con filmación, diseño y ensamble de componentes tecnológicos.

**Artículo 33. Uso almacenamiento inocuo:** Uso que permite todo almacenamiento de sustancias que no son peligrosas para la salud humana de acuerdo con lo señalado por el Ministerio de Salud en su Reglamento de Registro Sanitario. Bajo esta categoría se encuentran las actividades: bodegas, centros de acopio y almacenamiento de contenedores.

**Artículo 34. Uso almacenamiento no inocuo:** Uso que permite todo almacenamiento de productos que puedan representar un riesgo para la salud humana: químicos, inflamables, tóxicos u otros similares, clasificados de esta forma de acuerdo con lo señalado por el Ministerio de Salud en su Reglamento de Registro Sanitario.

**Artículo 35. Uso taller:** Uso dedicado a taller de mantenimiento y reparación general. Se clasifica en:

- a- **Uso taller A:** Uso que incluye a las actividades de reparación y mantenimiento de electrodomésticos, de equipo de cómputo, de portones eléctricos, de bicicletas y de equipo agrícola.
- b- **Uso taller B:** Uso que incluye taller de mantenimiento y reparación de vehículos, que incluye actividades como auto decoración y audio, enderezado y pintura, llanteras, lubricentro, muflicentro, mecánica general, refrigeración.

**Artículo 36. Uso talleres artesanales:** Uso que contiene aquellos talleres de prácticas artesanales, que requieren un terreno reducido para sus actividades y que generalmente se realizan dentro de la misma propiedad que la vivienda de los artesanos. Bajo esta categoría se agrupan las siguientes actividades:

- a- Elaboración de productos alimenticios artesanales alimentos para el consumo humano y animal
- b- Fabricación de tejidos y artículos de punto y ganchillo
- c- Fabricación de calzado
- d- Manufactura de maletines, bolsos de mano y artículos similares, y de artículos de talabartería y guarnicionería.

- e- Manufactura de artículos de corcho, paja y materiales trenzables.
- f- Fabricación de envases y cajas de papel y cartón
- g- Orfebrería y manufactura de joyas y artículos conexos
- h- Manufactura de aparejos prostéticos, dientes artificiales hechos por pedido
- i- Manufactura de relojes, fajas de relojes y brazaletes de metales preciosos; joyas para relojes
- j- Manufactura de instrumentos de música
- k- Fabricación de artículos confeccionados de materiales textiles y de cuero que no involucre tratamiento de este, y fabricación de prendas de vestir, excepto de pieles

**Artículo 37. Uso industria alimentaria:** Son los sectores que están relacionados con la producción, manufactura y conservación de los alimentos para el consumo humano y animal, cuyas materias primas provienen de las actividades agrícolas y pecuarias, diferentes a las actividades enlistadas en el uso Industria agropecuaria. Adicionalmente se incluyen en estas industrias la elaboración de productos de tabaco.

**Artículo 38. Uso industria agropecuaria:** Son aquellas industrias que empaacan, procesan o transforman productos agrícolas y pecuarios. Bajo esta categoría se encuentran las actividades:

- a- Abonos: producción, procesamiento, empaclado
- b- Aceites: extracción y procesamiento
- c- Alimentos para animales: elaboración de preparados
- d- Azúcar: producción (ingenios), producción de tapa de dulce (trapiches), recibidores de caña
- e- Café: beneficiado, molino, recibidores, tostadora
- f- Cereales: empaque, secado y descascarillado, molinería: creación de harinas
- g- Fibras vegetales para uso textil: empaclado, enrollado o embalaje, procesamiento
- h- Frutas, verduras, hortalizas: elaboración y conservación, deshidratación, empaclado, envasado, congelación, limpieza, preparación de encurtidos, escabeches
- i- Salsas, jugos, pastas, concentrados: producción y envasado o procesamiento
- j- Hierbas: condimentos, elaboración, secado, procesamiento, empaque
- k- Lácteos: producción de derivados, producción de leche cruda (lecherías)
- l- Madera: aserraderos, taller de cepilladura
- m- Miel, polen, cera: producción

n- Mataderos, cárnicos, cueros: ahumado de carnes, envasado, empaque o congelado, matanza de animales, secado de carnes, procesamiento de cueros (tenerías)

**Artículo 39. Uso industria textil:** Aquellas actividades relacionadas con la producción, preparación, acabado y manufactura de ropa, tela, hilo, fibra y productos relacionados. Entre las actividades bajo esta clasificación de la industria se encuentran también la manufacturación de muebles de madera, tela y materiales similares.

**Artículo 40. Uso industria de manufactura del papel:** Son los sectores de la industria relacionados con la fabricación y manufactura de productos y bienes a base de pasta de madera, papel o cartón. Se catalogan también, en el país, bajo este sector las actividades relacionadas con la publicación de materiales impresos (libros, panfletos, periódicos, etc.), o medios grabados, así como las actividades de servicio relacionadas a las imprentas (encuadernación, producción de tipos, etc.).

**Artículo 41. Uso industria de equipos médicos:** Son los sectores industriales encargados de la manufactura de muebles, accesorios, aparatos, equipos, prótesis y suministros especializados de uso médico, quirúrgico y odontológico.

**Artículo 42. Uso industria electrónica:** Es el sector encargado de la manufactura de equipo electrónico y tecnológico con fines de uso industrial o uso cotidiano como implementos electrónicos (se excluyen los equipos de uso personal). Entre las actividades realizadas se encuentran la manufactura de: motores, generadores y transformadores eléctricos, transformadores y accesorios de radio, equipos de distribución de electricidad, aparatos de señalización sonora y visual, receptores de televisión y radio, grabadoras de sonido y video, equipos de radar, instrumentos ópticos y equipos de medición, ensayo y control para procesos industriales.

**Artículo 43. Uso manufactura de bicicletas y similares:** La industria relacionada con la manufactura de bicicletas o bienes similares y sus componentes. Entre sus actividades industriales destacan la manufactura de: equipos para iluminación de bicicletas, sillas de ruedas motorizadas, carruajes no motorizados para inválidos, vehículos propulsados a mano o por animales, andaderas y coches para bebés.

**Artículo 44. Uso otras industrias:** En general, la actividad industrial es aquella desarrollada en locales cubiertos o descubiertos, destinados a la manipulación, transformación o utilización de materias primas o productos semielaborados, tanto de productos naturales como artificiales, mediante tratamiento físico, químico o

biológico, ya sea por medios manuales o por aplicación de maquinaria o instrumentos. Otras industrias posibles contempladas son:

- a- Pieles y cuero
- b- Productos de hule
- c- Químicas
- d- Metalúrgicas y de fundición
- e- Procesos madereros
- f- Producto de concreto, cerámica y similares
- g- Hidrocarburos
- h- Manufactura y construcción de maquinaria pesada
- i- Manufactura y fabricación de herramientas
- j- Manufactura de equipos industriales
- k- Industrias vidrieras

**Artículo 45. Uso condominio industrial:** condominio donde los lotes resultantes, en su totalidad, son destinados a operaciones materiales ejecutadas para la obtención, transformación o transporte de productos industriales.

**Artículo 46. Uso laboratorios especializados:** Abarca las actividades dedicadas a industria farmacéutica, biotecnología y biotecnología agrícola, desarrollo de insumos agropecuarios y centros para investigación de tecnología

**Artículo 47. Uso hospedaje:** Son aquellas actividades relacionadas con la actividad turística y de hospedaje. Pueden ser abiertos al público o de una organización privada. Se clasifica en:

- a- **Uso hospedaje A:** Las actividades bajo esta categoría son: pensión, casa de huéspedes, hostel, vivienda turística, definidas de acuerdo con el Reglamento de las Empresas Hospedaje Turístico del Decreto Ejecutivo No. 11217-MEIC del 25 de febrero de 1980.
- b- **Uso hospedaje B:** Las actividades bajo esta categoría son: hotel, motel, villas, cabañas o cabinas, definidas de acuerdo con el Reglamento de las Empresas Hospedaje Turístico del Decreto Ejecutivo No. 11217-MEIC del 25 de febrero de 1980.
- c- **Uso hospedaje C:** Las actividades bajo esta categoría son: albergues, campamentos, centros de recuperación (turismo médico), definidas de acuerdo con el Reglamento de las Empresas Hospedaje Turístico del Decreto Ejecutivo No. 11217-MEIC del 25 de febrero de 1980.

**Artículo 48. Uso telecomunicaciones:** Uso que incluye aquella infraestructura que se utiliza para el campo de las telecomunicaciones. Se clasifica en:

- a- **Uso telecomunicaciones A:** Bajo esta categoría se encuentran centrales telefónicas y estaciones de radio y televisión.
- b- **Uso telecomunicaciones B:** Bajo esta categoría se encuentran torres de telecomunicaciones, torres de telefonía celular, repetidoras de radio.

**Artículo 49. Uso transportes:** Uso que contiene todas aquellas actividades relacionadas con el servicio de transporte en general. Se clasifica en:

- a- **Uso transportes A:** Abarca estacionamientos de vehículos, terminal de buses, lavaderos de carros y expendios de combustible públicos o privados. Para el caso de los expendios de combustibles su ubicación estará además supeditada a las normas contenidas en el Reglamento para la regulación del sistema de almacenamiento y comercialización de hidrocarburos, Decreto Ejecutivo No. 30131-MINAE-S y sus reformas.
- b- **Uso transportes B:** Son aquellas actividades que por su tamaño promedio y tipo de actividad deben realizarse en zonas específicas y centralizadas, incluye: estacionamientos de buses, estacionamientos de furgones y parques de contenedores.

**Artículo 50. Uso manejo de fauna silvestre:** Incluye aquellas actividades dedicadas al manejo, conservación o exposición de especies animales silvestres. Son los Zoológicos definidos y con requisitos listados en el decreto N°32633, Reglamento a la Ley de Conservación de la Vida Silvestre y sus reformas. Se contemplan como actividades: centros de rescate de fauna y zocriaderos (mariposario, ranario, serpentario).

**Artículo 51. Uso infraestructura agropecuaria:** Uso que incluye todas aquellas edificaciones y usos asociados a la actividad agrícola y pecuaria, con la excepción de las granjas avícolas y porcinas. Bajo esta categoría se encuentran las actividades: proyectos acuícolas, agroturismo, producción apícola, corrales, cuadras, establos, fincas integrales, fincas de mejoramiento genético, incubadoras, invernaderos para producción, laboratorios de biotecnología agrícola, lecherías, pistas de equitación, recibidores de productos agrícolas, silos, viveros (con fines comerciales, sin fines comerciales y centros de rescate), venta de plantas. Los viveros definidos de

conformidad con el decreto N°32633, Reglamento a la Ley de Conservación de la Vida Silvestre y sus reformas.

**Artículo 52. Uso granjas de animales domésticos de subsistencia:** Uso que contempla aquellos recintos dedicados al albergue de animales domésticos de subsistencia según lo establece el Servicio de Salud Animal (SENASA) para los siguientes tipos de animales: ovino, caprino, vacuno, equino, cunícula, avícola, piscícola y porcina.

**Artículo 53. Uso granjas de producción:** Aquellas granjas dedicadas a la producción de carne de pollo o producción de huevos y cuyas características están definidas en el Reglamento de Granjas Avícolas según el Decreto N°31088-S y a la producción de carne de cerdo y que cumple con los requisitos y características definidas en el Reglamento de Granjas Porcinas según el Decreto N°32312-S o sus modificaciones posteriores.

**Artículo 54. Uso agropecuario urbano:** son las actividades que buscan dar soporte, brindar servicios y solucionar necesidades propias de la actividad agropecuaria. Por su carácter principalmente comercial, no es conveniente ubicarlas propiamente en las zonas agropecuarias, sin embargo, se permiten en zonas urbanas de fácil acceso desde estas. Bajo esta categoría se encuentran las actividades: clínicas veterinarias, venta de insumos agropecuarios, venta de plantas y subastas ganaderas.

**Artículo 55. Uso cementerios:** Uso especial, referente a los sitios o terrenos destinados al entierro de cadáveres humanos o animales, también para la conservación y custodia de cenizas producto de la cremación de cadáveres o restos humanos. Estos pueden ser de manejo privado o municipal.

**Artículo 56. Uso planta de tratamiento de aguas residuales:** Uso especial, comprende la gestión de sistemas de alcantarillado, instalaciones de tratamiento de aguas residuales, recolección y transporte de aguas residuales humanas o industriales de uno o diversos usuarios, vaciado y limpieza de pozos negros y fosas sépticas, tratamiento de aguas residuales mediante procesos físicos, químicos y biológicos y el mantenimiento y limpieza de cloacas y alcantarillas. Pueden existir tres casos distintos:

- a- Planta de tratamiento de aguas residuales como complemento del desarrollo de otra actividad: En caso de requerir su implementación como parte del desarrollo de otra actividad, no se debe solicitar autorización como uso independiente.

- b- Planta de tratamiento de aguas residuales de carácter particular: Únicamente se permite su desarrollo en zonas de industria pesada, por lo cual no es posible su desarrollo en el cantón.
- c- Planta de tratamiento de aguas residuales comunal o municipal con fines públicos.

**Artículo 57. Uso tratamiento de desechos sólidos con tecnología:** Uso especial, son zonas dedicadas al tratamiento y disposición final de desechos sólidos, por medio de rellenos sanitarios, cuya definición y requisitos se establecen en el Reglamento sobre Rellenos Sanitarios, Decreto No 27378-S y sus reformas.

**Artículo 58. Uso tajo:** Uso especial, consiste en minería a cielo abierto de aprovechamientos mineros en la superficie del terreno, a diferencia de una mina subterránea o de perforación. Se emplean medios mecánicos o explosivos para remover los terrenos que recubren o rodean la formación geológica que forma al yacimiento, o banco de materiales. Las personas interesadas en desarrollar dicha actividad deberán presentar y aprobar toda la documentación y requisitos legales y ambientales respectivos ante SETENA y la Dirección de Geología y Minas del MINAE.

**Artículo 59. Certificación de uso de suelo.** Para fines de la certificación del Uso del Suelo se establece la siguiente nomenclatura:

- a- Uso conforme: Uso que, por su localización dentro de la Zonificación del Plan Regulador, no tiene restricciones para su ubicación y por lo tanto puede permitirse en la zona donde se solicita.
- b- Uso no conforme: Es el uso que por su localización dentro de la Zonificación del Plan Regulador tiene restricciones para su ubicación y por lo tanto no debe permitirse en la zona donde se solicita.
  - b.1. Uso no conforme existente: Condición que adquieren los usos que funcionaban de previo a la entrada en vigor de este Plan Regulador que no son permitidos de conformidad con esta zonificación. En estos casos no se permite la ampliación de la infraestructura existente, solo el mejoramiento de esta.
- c- Uso no listado: Aquellas actividades que no aparezcan en el CAPÍTULO 3. Usos permitidos según zona, deberán ser analizadas por la administración de la Municipalidad y según sus características, usar las restricciones de la categoría que más se asemeje. De las decisiones sobre los usos no listados deberá rendirse un informe a la Junta Estratégica de Planificación Territorial de Plan Regulador,



regulada en el Reglamento de Generalidades, Mapa Oficial y Sanciones, de tal forma que exista transparencia en la definición de una nueva actividad.

- d- Uso especial: Aquellos que por sus condiciones particulares debe solicitarse criterio a la Junta Estratégica de Planificación Territorial de Plan Regulador y su aprobación por parte del Concejo Municipal, antes de otorgar el certificado de uso del suelo en las zonas donde se haga la solicitud. Los siguientes son usos especiales: hospital, cementerios, planta de tratamiento de aguas residuales, tratamiento de desechos sólidos con tecnología, tajos, aeropuertos y aeródromos.

**Artículo 60. Cambio de uso no conforme.** Cuando se solicite un cambio de un uso no conforme existente, se aprobará solamente cuando el uso propuesto sea uso conforme con la zona donde se encuentra.

## CAPÍTULO 3.USOS PERMITIDOS SEGÚN ZONA

### Consideraciones específicas

La Zona Comercial Central, como principal núcleo del cantón, representa un punto de interacción de variedad de actividades humanas, y debe promover la mayor cantidad de usos en cualquier espacio geográfico.

En segundo lugar, la Zona Comercial, por sus características de accesibilidad, ubicación geográfica, altos flujos vehiculares, ancho de vías, entre otras, se propone para albergar las actividades comerciales de mayor tamaño. Presentan características muy similares a los de la Zona Comercial Central pero que funcionan a nivel distrital en vez de cantonal, por lo que se plantean usos muy diversos que van desde los relacionados a la actividad residencial hasta los relacionados con actividades comerciales.

En la Zona Mixta se considera que se desarrollen diversidad de usos comerciales y de servicios de tamaño mediano y pequeño, con el fin de proveer de facilidades de servicios y comercio a las zonas residenciales fuera de los núcleos y en las rutas de paso.

Las Zonas Residenciales 1, 2, 3, 4 así como la Zona Núcleo Rancho Redondo, con sus diferencias en posibilidad de densificación y expansión, tienen como principal destino el uso residencial complementado con actividades comerciales y de servicio de pequeño y mediano tamaño con el objetivo de generar un menor nivel de impacto en comparación con las zonas comercial y mixta. Particularmente, el núcleo es un asentamiento humano que promueve las actividades conexas con la actividad residencial: comercios y servicios indispensables para ésta y para la actividad agropecuaria circundante.

En los sectores Zona Rural Agropecuaria, Zona Cautela Ecológica y Zona Cautela Urbana se pretende que se dé una densidad baja de ocupación humana y se restringe el desarrollo de actividades comerciales a solamente pequeñas y de bajo impacto. Además, se promueven usos recreativos y ecológicos tales como parques, canchas deportivas, entre otros.

Con las regulaciones planteadas en la Zona Servicios, Comercio y Logística se busca incentivar servicios y usos complementarios para la dinámica existente y para todas las actividades que demanda la presencia de edificios de oficinas, bodegas y ofiencentros diversos. La Zona Logística y Talleres, además de la Zona Logística e Industria, son aquellas que se han considerado como aptas para albergar las actividades de manufactura de ciertos

tamaños e impactos, por lo que el desarrollo de actividades comerciales y de servicios es secundario.

## Regulaciones

**Artículo 62.** Usos permitidos por zona. Los usos permitidos en la Zona Residencial 1, Zona Residencial 2, Zona Residencial 3, Zona Residencial 4, Zona Núcleo Rancho Redondo, Zona Mixta, Zona Comercial, Zona Comercial Central, Zona Servicios, Comercio y Logística, Zona Logística y Talleres, Zona Logística e Industria, Zona Cautela Urbana, Zona Cautela Ecológica y Zona Rural Agropecuaria se enlistan en la Tabla 1. El otorgamiento del uso del suelo se realiza con respecto a la zona en la que se encuentra y al tamaño de la construcción a realizar.

**Artículo 63.** **Obligatoriedad de los usos permitidos.** El contenido de la Tabla 1 es de carácter normativo y de acatamiento obligatorio. Para cada una de las zonas presentadas en la Tabla 1 se establecen las siguientes características: uso, tamaño y área de la construcción.

**Artículo 64.** **Autorización de comercio al aire libre.** De acuerdo con lo establecido en el inciso h del artículo 16 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 y la Ley de Comercio al aire Libre N° 10126, se podrá solicitar ante la municipalidad la autorización de comercio al aire libre en las zonas: Comercial, Comercial Central y Servicios, Comercio y Logística.

Tabla 1. Usos de suelo permitidos según zona

Uso	Tamaño	Área Constructiva (m <sup>2</sup> )	Zona														
			Residencial 1	Residencial 2	Residencial 3	Residencial 4	Núcleo Rancho Redondo	Mixta	Comercial	Comercial central	Servicios, comercio y logística	Logística y talleres	Logística e industria	Cautela Urbana	Cautela Ecológica	Rural Agropecuaria	
Residencial	Ver Reglamento de Fraccionamiento, Urbanización y Condominio		Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	
Residencial: Urbanización			Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial: Urbanización de interés social <sup>1</sup>			Sí	Sí	Sí	Sí	-	Sí	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial: Condominio <sup>2</sup>			Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial: Condominio de interés social <sup>3</sup>			Sí	Sí	Sí	Sí	-	Sí	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial: Condominio combinado <sup>4</sup>			Sí	Sí	Sí	Sí	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	-
Comercial esencial	Muy pequeño	< 50	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	
Comercial esencial	Pequeño	50 - 200	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	Sí	
Comercial no esencial	Pequeño	50 - 200	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	Sí	
Comercial	Intermedio	200 - 800	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	Sí	
Comercial	Grande	800 - 2500	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	
Condominio comercial	Sin restricción	-	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	-	
Servicio esencial	Pequeño	< 100	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	
Servicio no esencial	Pequeño	< 100	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	
Servicio	Mediano	100 - 200	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	-	
Servicio	Grande	> 200	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	-	
Servicios turísticos	Sin restricción	-	-	-	-	-	Sí	-	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	
Comunal	Grande	< 1200	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	Sí	Sí	
Cultural A	Sin restricción	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	-	
Cultural B	Sin restricción	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	-	
Deportivo A	Sin restricción	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	Sí	
Deportivo B	Pequeño*	< 300	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	-	-	-	Sí	
Deportivo B	Grande*	> 300	-	-	-	-	Sí	Sí	-	-	-	-	-	-	-	Sí	
Cuido	Sin restricción	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	-	
Educacional básico	Sin restricción	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	-	
Educacional avanzado	Sin restricción	-	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	-	
Educacional técnico y artístico	Sin restricción	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	-	
Entretenimiento familiar A	Pequeño	< 200	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	Sí	
Entretenimiento familiar B	Pequeño	< 200	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	Sí	
Entretenimiento familiar	Grande	> 200	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	-	
Entretenimiento para adultos	Sin restricción	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	-	
Entretenimiento en exteriores	Sin restricción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Sí	Sí	
Religioso A	Pequeño	< 400	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	Sí	
Religioso A	Grande	400 - 800	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	Sí	
Religioso B	Sin restricción	-	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	-	
Salud básico	Sin restricción	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	-	
Salud avanzado	Sin restricción	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	-	-	
Logística	Sin restricción	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-	

Uso	Tamaño	Área Constructiva (m <sup>2</sup> )	Zona													
			Residencial 1	Residencial 2	Residencial 3	Residencial 4	Núcleo Rancho Redondo	Mixta	Comercial	Comercial central	Servicios, comercio y logística	Logística y talleres	Logística e industria	Cautela Urbana	Cautela Ecológica	Rural Agropecuaria
Almacenamiento inocuo	Pequeño	< 150	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	Sí	Sí
Almacenamiento inocuo	Mediano	150 - 400	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	Sí	Sí
Almacenamiento inocuo	Grande	400 - 3000	-	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	Sí	Sí
Almacenamiento inocuo	Muy grande	> 3000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	-	-
Almacenamiento no inocuo	Sin restricción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Sí	-	-
Taller A	Pequeño	< 50	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-
Taller A	Mediano	50 - 200	-	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	Sí
Taller B	Pequeño	< 200	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-
Taller B	Mediano	200 - 1000	-	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	Sí
Taller artesanal	Pequeño	< 100	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Industria alimentaria	Sin restricción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	-	-
Industria agropecuaria	Sin restricción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Sí	-	Sí
Industria textil	Sin restricción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Sí	Sí	-	-	-
Industria de manufactura del papel	Sin restricción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Sí	Sí	-	-
Industria de equipos médicos	Sin restricción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Sí	-	Sí	-	-
Industria electrónica	Sin restricción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Sí	-	Sí	-	-
Manufactura de bicicletas y similares	Sin restricción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Sí	-	Sí	-	-
Otras industrias	Sin restricción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Sí	-	-
Condominio industrial	Sin restricción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Sí	-	-
Laboratorios especializados	Sin restricción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Sí	-	Sí	-	-
Hospedaje A	Sin restricción	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	Sí	Sí
Hospedaje B	Sin restricción	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	Sí	Sí
Hospedaje C	Sin restricción	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	Sí	Sí
Telecomunicaciones A	Sin restricción	-	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	-
Telecomunicaciones B	Sin restricción	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Transportes A	Sin restricción	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-
Transportes B	Sin restricción	-	-	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-
Manejo de fauna silvestre	Sin restricción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Sí	Sí
Infraestructura agropecuaria	Sin restricción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Sí	Sí
Granja de subsistencia	Pequeño	< 400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Sí	Sí
Granjas de producción	Pequeño	< 1500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Sí
Agropecuario urbano	Pequeño	< 200	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	Sí	Sí
Agropecuario urbano	Grande	> 200	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	-	-	Sí	Sí

<sup>1-3</sup> Según el Reglamento de Fraccionamiento, Urbanización y Condominio

<sup>2</sup> Horizontal, vertical y mixto según el Reglamento de Fraccionamiento, Urbanización y Condominio.

<sup>4</sup> Combinado: residencial y comercial según el Reglamento de Fraccionamiento, Urbanización y Condominio.

\*El tamaño pequeño y grande del Uso deportivo B aplica únicamente para gimnasios de acondicionamiento físico y gimnasios deportivos, los demás no tienen restricción de tamaño.

## TÍTULO 3. Disposiciones generales sobre restricciones urbanísticas

---

### Consideraciones

La definición de las restricciones urbanísticas tiene como base la clasificación en diferentes zonas realizada para el cantón de Goicoechea. La caracterización de estas zonas responde a las particularidades de los diferentes sectores que conforman el cantón.

Las restricciones urbanísticas son los parámetros que sirven para establecer en qué medida se pueden utilizar los lotes; dichas restricciones están clasificadas en cuatro grandes temas: alturas, retiros, definición de las superficies impermeabilizadas (huella y cobertura) y frente mínimo de lote.

Para determinar cada uno de los valores propuestos se han considerado aspectos como: paisajismo, densificación, actividades productivas y turísticas, protección ambiental y disponibilidad del recurso hídrico, entre otros.

El tamaño y frente mínimo de lote establecidos en el presente título constituyen restricciones que se aplican únicamente para la realización de nuevos fraccionamientos en el cantón de Goicoechea.

Por esta razón, se crean regulaciones especiales para todos aquellos lotes segregados y debidamente inscritos antes de la entrada en vigor del presente reglamento. A través de esta norma, se busca que estos lotes puedan ser aprovechados por sus propietarios.

## **CAPÍTULO 4.DISPOSICIONES GENERALES**

### Consideraciones específicas

En este Capítulo se brindan las definiciones de los conceptos utilizados dentro del presente Reglamento y el tratamiento a predios que se localizan en diferentes zonas a la vez.



## Regulaciones

**Artículo 65. Definiciones.** De manera complementaria a las demás definiciones establecidas en los restantes Reglamentos de este Plan Regulador, se establecen las siguientes definiciones para la comprensión e interpretación del presente título:

- a- Acera: Parte de la vía pública, normalmente ubicada en sus orillas, que se reserva para el tránsito de peatones.
- b- Alcantarillado sanitario: Sistema de tuberías que recolecta y transporta las aguas residuales para su posterior tratamiento.
- c- Altura: Distancia vertical medida desde el nivel oficial de piso hasta la viga corona del último nivel de la edificación.
- d- Altura libre: Distancia entre el nivel de piso terminado y el cielorraso, o bien, en caso de que no cuente con cielorraso, hasta el inicio de la estructura soportante del techo o el entrepiso.
- e- Antejardín: Espacio del retiro frontal que debe dejarse como área verde libre de impermeabilización.
- f- Cobertura: Porcentaje (%) de terreno que puede utilizarse para construir. En este valor se incluye cualquier superficie impermeabilizada, techada, entradas vehiculares, caminos, accesos, estacionamientos y construcciones en general.
- g- Franja verde: Espacio enzacatado o arborizado que se localiza entre el cordón de caño y la acera.
- h- Frente de lote: Es la longitud del predio en su línea frontal sobre vía pública.
- i- Huella: Es la cantidad máxima de área (m<sup>2</sup>), que puede utilizarse para construir. Dentro de este valor está incluida cualquier superficie impermeabilizada, techada, estacionamientos y construcciones en general.
- j- Impermeable: Que no permite la libre penetración del agua.
- k- Línea de construcción: Aquella que demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad.
- l- Línea de propiedad: Aquella que demarca los límites de la propiedad en particular.

- m- Municipalidad: Persona jurídica estatal con jurisdicción territorial sobre un cantón. Le corresponde la administración de los servicios e intereses locales, con el fin de promover el desarrollo integral del cantón.
- n- Nivel de piso terminado: (N.P.T.) Es el nivel interno de piso de una edificación, a partir del material de piso utilizado, y donde se realiza el tránsito de personas. Éste aplica para cada piso de una edificación.
- o- Nivel oficial de piso: Corresponde al nivel terminado de acera colindante con el terreno. En el caso de lotes que tienen dos o más frentes a calle, el nivel oficial de piso corresponde al nivel terminado de acera en la vía colindante con el terreno, que la persona interesada seleccione como oficial para el proyecto.
- p- Niveles subterráneos: Espacios construidos parcial o totalmente bajo el nivel del suelo con respecto al nivel oficial de piso.
- q- Ochava o chaflán: Es el recorte de la edificación o muro en la esquina de la cuadra.
- r- Primer piso: Primer nivel de una edificación que está inmediato sobre el nivel oficial de piso. Por lo general es el nivel por el cual se accede a la edificación.
- s- Retiros: Aquellos espacios abiertos no edificados comprendidos entre una edificación y los linderos del respectivo predio, es decir, la distancia entre la línea de propiedad y la pared más próxima a dicha colindancia, conocida como línea de construcción.
- t- Retiro frontal: Espacio abierto no edificable, comprendido entre el lindero frontal del lote y la parte más cercana de la estructura física o construcción.
- u- Retiro lateral: Espacio abierto no edificable, comprendido entre el lindero lateral del lote y la parte más cercana de la estructura física o construcción. Puede ser impermeabilizado siempre que se cumpla con la restricción de cobertura máxima correspondiente de acuerdo con las restricciones de la zona.
- v- Retiro posterior: Espacio abierto no edificable comprendido entre el lindero posterior del lote y la parte más cercana de la estructura física o construcción. Los lotes en esquina no tienen retiro posterior, únicamente lateral y frontal.

w- Tamaño mínimo de lote: Valor mínimo requerido para fraccionar, expresado en metros cuadrados ( $m^2$ ) y condicionado a la zona en la cual se ubica el fraccionamiento.

**Artículo 66. Predios en dos o más zonas.** Para el supuesto de que un lote se ubique en 2 o más zonas, cada parte del lote deberá cumplir con las regulaciones de la zona en la que se ubique, de acuerdo con el mapa de zonificación, en cuanto a la determinación de los usos permitidos y las restricciones urbanísticas.

**Artículo 67. Predios previamente inscritos.** Todos aquellos lotes segregados y debidamente inscritos antes de la entrada en vigor de este Reglamento, que no cuenten con el área o frente de lote mínimo para fraccionar, podrán ser desarrollados de acuerdo con las restricciones establecidas al efecto.

**Artículo 68. Tamaño mínimo para el desarrollo de lotes.** En todos aquellos lotes irregulares con un área aprovechable igual o superior a  $50 m^2$  para usos comerciales e igual o superior a  $90 m^2$  para usos residenciales, cuyo frente sea igual o superior a 5 m, podrán ser desarrollados y las edificaciones contenidas en ellas remodeladas o ampliadas, siempre que se garanticen lo siguiente, además de lo indicado en el Artículo 98:

- a- Se deberá garantizar suficiente iluminación y ventilación natural de los espacios internos.
- b- Se deberá garantizar espacio suficiente para el tratamiento de las aguas residuales correspondientes y los drenajes para la percolación de las aguas si las condiciones del terreno permiten utilizarlos y no cuenta con alcantarillado sanitario.

## CAPÍTULO 5. ALTURAS

### Consideraciones específicas

La construcción de edificaciones de mayor elevación implica tanto beneficios para el espacio urbano como inconvenientes al entorno y a las personas usuarias.

Por una parte, el desarrollo en altura de uso residencial en combinación con uso comercial ofrece beneficios como la densificación de la población y compactación de la ciudad, lo cual promueve un uso eficiente de la infraestructura pública de servicios, así como el acceso a servicios y comercio. Sin embargo, por otra parte, la modificación de variables como la captación de luz solar, la canalización de corrientes de viento, el paisaje urbano existente, los flujos viales que se generan, puede consistir en afectaciones negativas relevantes.

Así, la regulación de la altura es un asunto fundamental para la planificación del crecimiento de las ciudades, a través de herramientas como el Plan Regulador. Las alturas en el cantón de Goicoechea se establecen con base en un análisis conjunto de variables y las posibilidades que posee cada zona para un mejor aprovechamiento del espacio urbano.

Dependiendo de la zona propuesta, el desarrollo en elevación puede constituir una densificación positiva, con la optimización del suelo urbanizable, la disminución de la impermeabilización (huellas constructivas menores), y aprovechamiento de las redes de infraestructura existentes, como en la Zona Comercial Central y la Zona Servicios, Comercio y Logística.

A la vez, un desarrollo desmedido, sin contemplar las capacidades y dinámicas existentes en dichas zonas, puede generar congestión vial, impacto visual en el paisaje, alteración en los patrones de captación solar y ventilación. Por ejemplo, los edificios altos limitan el acceso solar de las viviendas y espacios circundantes, generando sombras que provocan alteraciones en las temperaturas.

La mediana densidad en alturas intermedias (2 a 6 pisos) genera diversidad arquitectónica. Esta densidad en conjunto con las áreas de cobertura abre posibilidades de tener más y mejores espacios abiertos o áreas verdes. Además, también facilita una variedad de usos, respetando la tranquilidad de los vecinos, al colocar en los primeros pisos comercios o servicios y residencias en los niveles restantes.

Las alturas establecidas incluyen la totalidad de elementos que implican el desarrollo de la construcción, es decir que se suman las estructuras que corresponden al soporte de la

techumbre y la techumbre misma, así como anuncios o letreros. Estos elementos estarán dentro de la totalidad de altura permitida que se indica, de acuerdo con la correspondiente zona donde se ubique la construcción.

Para calcular la equivalencia de altura en metros se asume que cada piso abarca 3,5 m en total. Estas dimensiones permiten, en el caso de edificios de altura media la construcción de un semisótano o piso semisubterráneo dentro de la altura máxima, el cual no se contabiliza como el número de pisos máximo.

El tamaño de los predios debe considerarse para establecer límites de altura. En lotes muy pequeños, las alturas deben regularse considerablemente, en función del confort interno y externo. El desarrollo de edificaciones de varios pisos en lotes cuya área es limitada consiste en un reto para dotar a los edificios de ventilación e iluminación natural, sin mencionar la ausencia de espacio para la inclusión de espacios para estacionamientos.

Además del hecho de que los lotes deben mantener relaciones proporcionales en sí mismos (largo y ancho), también deben guardar proporcionalidad con el entorno, especialmente deben ser proporcionales a los derechos de vía: la relación conveniente entre la altura de la edificación y el ancho de la calle principal de acceso evita la creación de pasajes confinados o calles amplias con vigilancia limitada. La misma relevancia tiene la relación de la altura permitida en determinado predio y el volumen esperado de las obras.

Para establecer la relación entre tamaños de lote y alturas máximas permitidas asociadas, es sumamente relevante la dispersión de tamaños de lote existente en cada una de las zonas del Mapa de Zonificación, analizada a partir del catastro municipal.

## Regulaciones

**Artículo 69. Altura de la edificación.** La altura de una edificación corresponde a la distancia vertical medida desde el nivel oficial de piso (ver inciso o- del Artículo 65), hasta la viga corona del último nivel. No se consideran los sótanos ni semisótanos como parte de dicho cálculo, ni las antenas o cualquier otro elemento por encima de la cubierta.

**Artículo 70. Cantidad máxima de pisos y de metros.** En la determinación de la altura de la edificación, se deberá respetar tanto la cantidad máxima de pisos como la altura máxima permitida.

**Artículo 71. Reducción de altura máxima.** Para todos los lotes, independientemente de la zona en la cual se ubiquen, la altura de la edificación máxima permitida se reducirá en 3 m cuando tengan las siguientes dos condiciones:

- a- La calle se encuentra por debajo del sitio en que se va a construir.
- b- La diferencia entre el nivel oficial de piso del lote en que se construirá (ver inciso o- del Artículo 65) y el nivel en que se va a ubicar la construcción es igual o superior a 3 m.

**Artículo 72. Altura libre mínima de piso.** Para cualquier piso de la edificación, la altura libre mínima de piso a cielo será de 2,2 m.

**Artículo 73. Mezanines.** Se permitirá la construcción de mezanines o medios niveles con una altura mínima de 2,2 m únicamente cuando la edificación no sobrepase la altura máxima permitida.

**Artículo 74. Derecho de vía mínimo para edificios de más de 5 pisos.** Para la construcción de edificaciones con altura superior a 5 pisos se considerará el derecho de vía de la calle frontal de acuerdo con las siguientes reglas:

- a- Toda edificación con una altura de más de 5 pisos o 17,5 m deberá tener frente a una calle con derecho de vía mínimo de 14 m y que desemboque a una calle con derecho de vía mínimo de 14 m.
- b- Toda edificación con una altura mayor o igual a 6 pisos o 21 m deberá tener frente a una calle con derecho de vía mínimo de 20 m y que desemboque a una calle con derecho de vía mínimo de 14 m.

**Artículo 75. Relación entre altura máxima y tamaño de lote.** Para la determinación de la altura máxima en un lote se deberá considerar la relación entre máximo de pisos y tamaño de lote. Lo anterior de acuerdo con las siguientes reglas (que se resumen en la Tabla 2), además de los máximos por zona que se establecen en la Tabla 3. Restricciones urbanísticas para el cantón de Goicoechea:

- a- En los lotes con área inferior a 150 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 6 m, se permite construir hasta 2 pisos.
- b- En los lotes con área desde 150 m<sup>2</sup> hasta menos de 500 m<sup>2</sup> que cuentan con un frente de al menos 10 m, se permite construir hasta 3 pisos, siempre que la zonificación así lo permita.
- c- En los lotes con área desde 500 m<sup>2</sup> hasta menos de 800 m<sup>2</sup> que cuentan con un frente de al menos 10 m, se permite construir hasta 4 pisos, siempre que la zonificación así lo permita.
- d- En los lotes con área desde 800 m<sup>2</sup> a menos de 1000 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 12 m, se permite construir hasta 5 pisos, siempre que la zonificación así lo permita.
- e- En los lotes con área desde 1000 m<sup>2</sup> a menos de 1200 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 14 m, se permite construir hasta 6 pisos, siempre que la zonificación así lo permita.
- f- En los lotes con área desde 1200 m<sup>2</sup> a menos de 2000 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 16 m, se permite construir hasta 8 pisos, siempre que la zonificación así lo permita.
- g- En los lotes con área superior a 2000 m<sup>2</sup> a menos de 3000 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 20 m, se permite construir hasta 10 pisos, siempre que la zonificación así lo permita.
- h- En los lotes con área desde 3000 m<sup>2</sup> a menos de 4000 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 22 m, se permite construir hasta 15 pisos, siempre que la zonificación así lo permita.
- i- En los lotes con área superior a 4000 m<sup>2</sup> a menos de 5000 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 24 m, se permite construir más de 15 pisos, hasta un máximo de 20, siempre que la zonificación así lo permita.

- j- En los lotes con área superior a 5000 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 26 m, se permite construir más de 20 pisos, hasta un máximo de 25, siempre que la zonificación así lo permita.

**Tabla 2. Tamaños mínimos de lote y frente mínimo para alturas máximas**

Tamaño mínimo de lote	Altura máxima		Frente mínimo
	Pisos	m	m
Hasta 150 m <sup>2</sup>	2	7	6
De 150 m <sup>2</sup> hasta 500 m <sup>2</sup>	3	10,5	10
De 500 m <sup>2</sup> hasta 800 m <sup>2</sup>	4	14	10
De 800 m <sup>2</sup> hasta 1000 m <sup>2</sup>	5	17,5	12
De 1000 m <sup>2</sup> hasta 1200 m <sup>2</sup>	6	21	14
De 1200 m <sup>2</sup> hasta 2000 m <sup>2</sup>	7	24,5	16
	8	28	16
De 2000 m <sup>2</sup> hasta 3000 m <sup>2</sup>	9	31,5	20
	10	35	20
De 3000 m <sup>2</sup> hasta 4000 m <sup>2</sup>	11	38,5	22
	12	42	22
	13	45,5	22
	14	49	22
	15	52,5	22
De 4000 m <sup>2</sup> hasta 5000 m <sup>2</sup>	16	56	24
	17	59,5	24
	18	63	24
	19	66,5	24
	20	70	24
Más de 5000 m <sup>2</sup>	21	73,5	26
	22	77	26
	23	80,5	26
	24	84	26
	25	87,5	26



## CAPÍTULO 6. RETIROS

### Consideraciones específicas

Los retiros frontales contribuyen al mejoramiento de la imagen de la ciudad y los centros de población, y en entornos rurales ayudan a conservar los paisajes naturales que le dan identidad al sector.

Los retiros frontales o antejardines constituyen un espacio de transición entre el espacio urbano y la vivienda, respetando el espacio urbano como un área de convivencia comunal, no sólo con la creación de estímulos visuales, sino también con una relación armónica a través de vegetación (diseño de las sendas peatonales).

El espacio de retiro frontal o antejardín puede servir para facilitar la incorporación de infraestructura de recolección de aguas servidas, electrificación subterránea, entre otros. El retiro posterior cumple la función de permitir la suficiente iluminación y ventilación de los espacios internos.

Cuando se tienen ventanas en colindancia o paredes cuyo material sea combustible, es indispensable un retiro lateral, para asegurar ventilación, iluminación, privacidad y disminuir en la medida de lo posible, la posible propagación de incendios.

Todos los retiros deben ser acordes no sólo con la altura de las viviendas sino también con la zona en donde se ubiquen, dado que cada sitio cuenta con condiciones culturales y sociales distintas.

Al aumentar la altura hay que aumentar también el retiro, no sólo por razones de confort (ventilación, iluminación y acústica), sino para aumentar la privacidad de los vecinos cuando existen ventanas a colindancia.

La inclusión de retiros y coberturas razonables consisten también en medidas contra el efecto de islas de calor. El efecto de islas de calor es un fenómeno que experimentan zonas urbanas alrededor del mundo en mayor o menor medida, consiste en que las ciudades experimentan temperaturas más altas que en sus alrededores. El principal motivo es el crecimiento de las ciudades, que genera reemplazo de la vegetación por materiales asfálticos, estructuras de concreto, residencias, áreas industriales y comerciales, y edificios de gran altura. Este cambio en el uso del suelo resulta en un cambio en la reflectividad de la radiación solar, donde las superficies construidas absorben y retienen calor.

## Regulaciones

**Artículo 76. Retiros.** Para el cantón de Goicoechea se determina la existencia de tres tipos de retiros: frontal, posterior y lateral. La regulación de cada uno de ellos se establece en el presente Capítulo.

**Artículo 77. Disposiciones generales para retiro frontal.** Independientemente de la zona en la cual se ubica el lote a desarrollar, el retiro frontal deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

- a- Deberá ser un área verde libre, por lo que la superficie no puede ser cubierta o impermeabilizada. Lo anterior con las excepciones establecidas en los incisos b, c y e de este artículo.
- b- Garajes en retiro frontal para uso residencial: En todos los sectores se permite utilizar el 50% del largo total del frente para destinarlo a garaje o cochera; el otro 50% debe dedicarse a antejardín. Este espacio de garaje o estacionamiento puede ser techado e impermeabilizado y el particular deberá garantizar que las puertas no obstaculicen la libre circulación por la acera o calzada al momento de abrir. El resto del área debe ser destinado a área verde libre, la cual podrá utilizarse para la colocación del sistema de drenaje del tratamiento individual de aguas servidas.
- c- Cerramiento frente a calle pública: Si existiera algún tipo de barrera visual (muro, seto, entre otros) entre la línea de construcción y la calle, esta no puede sobrepasar el metro de altura. A partir de esta altura, podrán incorporarse elementos tales como verjas, cercas, mallas, que garanticen al menos un 80% de visibilidad desde la calle a la propiedad. Inclusive los accesos a garajes deben respetar esta norma.
- d- Retiro frontal para el uso comercial y servicios: En locales comerciales ubicados en Zona Comercial, Servicios y Logística y en la Zona Comercial Central, el área de antejardín en retiro frontal deberá ser de acceso público peatonal, adicionalmente debe incluir mobiliario urbano para el aprovechamiento del público en general, además deben realizarse las mejoras y ampliación de acera que sean necesarias. Esta área será mantenida por la persona propietaria.
- e- Toda área del retiro frontal que sea impermeabilizada se contabilizará como parte de la cobertura.

**Artículo 78. Retiro frontal mínimo por zona.** Los valores de retiro frontal mínimo permitido según la zona se establecen en la Tabla 3. Restricciones urbanísticas para el cantón de Goicoechea, del presente Reglamento.

**Artículo 79. Retiro frontal en para edificaciones de 10 o más pisos.** En edificaciones de 10 o más pisos, se deben acatar las siguientes disposiciones de retiro frontal mínimo, según sea el caso:

- a- 5 m para edificios con una altura de 10 pisos o 35 m hasta 14 pisos o 49 m.
- b- 7,5 m para edificios con una altura de 15 pisos o 53,5 m hasta 19 pisos o 67,5 m.
- c- 10 m para edificios con una altura de 20 pisos o 71 m hasta 22 pisos o 77 m.
- d- 12 m para edificios con una altura de 23 pisos o 80,5 m hasta 25 pisos o 87,5 m.
- e- Este espacio será de acceso público peatonal, en concordancia con el inciso d- del Artículo 77 de este Reglamento.

**Artículo 80. Disposiciones generales para retiro lateral y posterior.** Independientemente de la zona en la cual se ubica el lote a desarrollar, los retiros laterales y posteriores, deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- a- Cuando el edificio sea construido con materiales combustibles debe dejarse un retiro lateral mínimo de 1,5 m
- b- Cuando exista ventana a colindancia debe dejarse un retiro lateral o posterior, de acuerdo con la altura de la edificación, de acuerdo con los siguientes mínimos:
  - b.1. Se establecen 3 m para edificios con una altura menor a 3 pisos u 11,5 m
  - b.2. Se establecen 5 m para edificios con una altura mayor o igual a 4 pisos o 15 m y menor o igual a 6 pisos o 22 m
  - b.3. Se establecen 6 m para edificios con una altura de 7 pisos o 25,5 m hasta 10 pisos o 36 m
  - b.4. Se establecen 8 m para edificios con una altura de 11 o 25,5 m hasta 20 pisos o 36 m

- c- En caso de que la edificación no tenga ventana a colindancia, no se requerirá de retiro lateral, a excepción de lo indicado en el inciso a- de este artículo, pero si retiro posterior.
- d- Los retiros laterales o posteriores podrán ser utilizados como jardín, área de absorción del sistema de tratamiento de aguas residuales o calle de acceso a la parte posterior de lote.
- e- Tanto el retiro lateral como el posterior pueden ser impermeabilizados siempre que, sumados a la demás área impermeabilizada del lote, no se exceda la cobertura permitida para la zona.
- f- Cuando se alcancen 10 pisos de altura, se requieren 4 m como mínimo en uno de los retiros laterales, si se superan los 10 pisos se requieren 6 m como mínimo.

**Artículo 81. Retiros laterales en edificios en relación con pasos peatonales y accesos.** En las edificaciones con más de dos pisos se deben acatar las siguientes disposiciones de retiros, según sea el caso:

- a- Caso 1. Cuando un retiro lateral se utilice como un paso peatonal al edificio, deberá contar como mínimo con 2 m de ancho de manera que permita el tránsito peatonal.
- b- Caso 2. Cuando un retiro lateral se utilice como calle de acceso al estacionamiento en la parte posterior del lote deberá contar como mínimo con 3,6 m de ancho de manera que permita el tránsito peatonal y vehicular. Los lotes que ubiquen su área de estacionamiento en la zona posterior del edificio podrán incrementar su impermeabilización en un 5%.
- c- La siguiente figura es una representación de lo anterior:

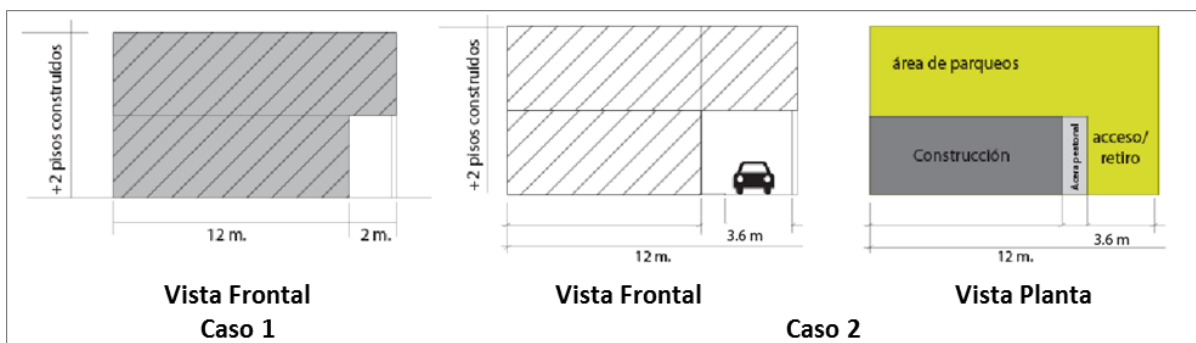


Figura 1. Retiro lateral y sus tratamientos en edificios de más de dos pisos

**Artículo 82.** Disposiciones generales para retiro posterior. Independientemente de la zona en la cual se ubica el lote a desarrollar, los retiros laterales y posteriores, deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- a- Puede ser una franja paralela a la colindancia o ser sustituido por jardines internos que provean de suficiente ventilación e iluminación natural a los distintos espacios. Todo jardín interno correspondiente al retiro posterior debe tener una dimensión mínima de 3 m por 3 m.
- b- Puede intercambiar la relación numérica con el retiro frontal en caso de que por condiciones topográficas de pendiente la colocación de sistema de tratamiento de aguas así lo requiera.

**Artículo 83.** Colindancia con ríos y quebradas. Cuando el lote colinde con ríos o quebradas deben respetar el valor establecido en el Artículo 33 de la Ley N°7575, Ley Forestal y sus reformas.

**Artículo 84.** Dimensión de ochava o chaflán. La dimensión mínima de la ochava corresponde al promedio de las dos aceras frontales a la propiedad, pero en ningún caso será menor a 2,5 m medidos desde la esquina. Además:

- a- Ochava o chaflán. En aquellos terrenos en los que el ángulo de la intersección no sea de 90° la Municipalidad definirá el retiro de la ochava.
- b- Voladizos en ochavas. Los voladizos o salientes en ochavas se permiten a partir de 5m de altura o segundo piso, lo que sea mayor y no deben sobrepasar la línea de la propiedad.

**Artículo 85.** Los Retiros frontal, lateral y posterior en fraccionamientos a partir de acceso excepcional residencial o servidumbres a parcelas para uso agrícola, forestal, pecuario o mixto, deberán cumplir con lo indicado en la Tabla 3. Restricciones urbanísticas para el cantón de Goicoechea y en el artículo 77 incluidos en este reglamento.

## CAPÍTULO 7. ANTEJARDÍN

### Consideraciones específicas

Los antejardines son un porcentaje del retiro frontal que debe dejarse como área verde libre sin impermeabilización. Este espacio es importante ya que cumple varias funciones.

Primero, es el vestíbulo exterior de las edificaciones, de manera que permite privacidad en el interior: separa las actividades internas de las externas, contribuyen a disminuir los niveles de ruido y mejora las condiciones climáticas internas cuando hay presencia de árboles y arbustos.

Segundo, contribuye al paisaje urbano, ya que mejoran la imagen de los asentamientos dando mayor amplitud al espacio público inmediato y generan sombra en los recorridos peatonales.

Tanto la localización de un árbol como el tipo de especie que se coloca en el antejardín deben ser regulados, pues estos aspectos inciden indiscutiblemente en la habitabilidad y calidad de los espacios públicos.

Se debe poner especial atención al tipo de especie elegida para determinada localización y con ello evitar, por ejemplo, especies que por su tamaño o falta de mantenimiento dificulten el acceso de los vehículos de emergencia. Es importante también considerar especies que no generen impactos negativos, como la destrucción de las aceras por efecto de las raíces o la caída excesiva de hojas y frutos, entre otros.

Es importante que al menos un 50% de las especies elegidas sean nativas, pues esto favorece la vida de fauna urbana local. Adicionalmente, la presencia de árboles en la ciudad favorece a las especies migratorias de aves.

## Regulaciones

**Artículo 86. Características de los antejardines.** En cualquier uso que se requiera retiro frontal dedicado a áreas verdes, el antejardín deberá ser arborizado, enzacatado o ambos. Los espacios necesarios para los accesos o bien algún tipo de garaje, que sean de materiales impermeabilizantes como pavimentos, adoquines, concreto u otros, no podrán superar el 50% del antejardín excepto cuando se trate de usos comerciales según se establece en el Artículo 87.

**Artículo 87. Antejardín en Zona Comercial Central y en Zona Servicios, Comercio y Logística.** El área correspondiente a la franja verde y antejardín en la Zona Comercial Central y en la Zona Servicios, Comercio y Logística, podrá impermeabilizarse en los tramos donde se incorporen maceteros con arborización y mobiliario urbano.

## CAPÍTULO 8. COBERTURAS

### Consideraciones específicas

Es necesario conservar un porcentaje significativo y bien establecido de área verde que amortigüe el impacto de las lluvias y promueva el mejoramiento de los sistemas hidrológicos urbanos.

Los porcentajes cobertura muy altos perjudican la imagen urbana y la calidad de vida de los ocupantes de la vivienda, pues se dificulta la ventilación e iluminación natural, además, a estas prioridades puede sumarse el hecho que, bajo la eventual utilización de un sistema de tratamiento de aguas residuales individual en viviendas y comercios, es necesario contar con el área suficiente para su ubicación (el caso más común es el tanque séptico con la zona de drenaje).

Así, las coberturas serán más altas en los lugares que cuenten con alcantarillado sanitario conectado a una adecuada planta de tratamiento de las aguas negras, porque este sistema no requiere zona de drenaje individual.

En zonas que actualmente presentan altos niveles de vulnerabilidad; ya sea por asentamientos ilegales, altas pendientes, por tratarse de corredores biológicos o bien, porque son zonas valiosas para la conservación del recurso hídrico, entre otras razones; se han propuesto coberturas más restrictivas con el objetivo de conservar el patrimonio colectivo del cantón: el paisaje, el agua y los recursos naturales, que no solo están representados por valiosos ecosistemas, sino que además permiten desarrollar múltiples actividades productivas asociadas

Es necesaria la incorporación de áreas libres y de recreación dentro de una vivienda, tanto para los niños como para adultos, por tanto, las normas establecidas en el presente Capítulo con respecto al porcentaje de cobertura, busca un valor razonable de cobertura a modo que cada vivienda cuente con un espacio libre destinado para tales fines.



## Regulaciones

**Artículo 88. Materiales que permiten parcial o totalmente la infiltración.** En el supuesto de que para las calles, aceras o parqueos se utilicen materiales que permitan parcialmente la infiltración del agua, tales como zacate block, grava, piedra o similares, estos espacios se considerarán como 100% impermeabilizados, a menos que se garantice que el material permite totalmente la infiltración.

**Artículo 89. Cobertura máxima por zona.** Los valores de cobertura máxima permitida según la zona y el sistema de tratamiento y disposición de las aguas residuales a utilizar se establecen en la Tabla 3. Restricciones urbanísticas para el cantón de Goicoechea, del presente Reglamento.

## TÍTULO 4. Restricciones urbanísticas

---

### **CAPÍTULO 9.RESTRICCIONES URBANÍSTICAS PARA NUEVOS FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS**

#### Consideraciones específicas

Para cada categoría de la zonificación general corresponden una serie de lineamientos que establecen el grado de intervención que tendrá ese territorio. Las restricciones urbanísticas corresponden a esos parámetros, los cuales establecen como se pueden utilizar los distintos sectores que conforman el cantón de Goicoechea.

## Regulaciones

**Artículo 90. Restricciones urbanísticas por zona.** Las regulaciones referentes a: cobertura máxima, alturas y retiros son las establecidas en la Tabla 3. Restricciones urbanísticas para el cantón de Goicoechea del presente Reglamento. La totalidad del contenido de la Tabla 3 tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

**Artículo 91. Lotes resultantes del proceso de cesión.** Podrán aceptarse tamaños de lotes menores a los permitidos en la zona, únicamente para el supuesto de que la finca con tamaño inferior al mínimo sea resultante del proceso de cesión de área para uso público. En todo caso, deberán acatarse las regulaciones para este tipo de terrenos.

**Artículo 92. Restricciones urbanísticas para urbanizaciones de interés social.** Las restricciones urbanísticas para urbanizaciones de interés social realizadas a partir de la vigencia de este Plan Regulador son las señaladas en el Reglamento de Fraccionamiento, Urbanización y Condominio, no aplican las restricciones urbanísticas del presente Reglamento.

**Tabla 3. Restricciones urbanísticas para el cantón de Goicoechea**

Zona	Tamaño mínimo (m <sup>2</sup> )	Altura máxima (pisos)	Altura máxima (m) <sup>2</sup>	Frente mínimo (m) <sup>3</sup>	Retiro frontal mínimo (m)	Cobertura máxima (%) - sistema de tratamiento individual	Cobertura máxima (%) - conexión a alcantarillado sanitario	Retiro lateral mínimo (m)	Retiro posterior mínimo (m)
Residencial 1	150	3 <sup>1</sup>	10,5	8	2	70	80	1,5	1
Residencial 2	250	3 <sup>1</sup>	10,5	9	2	65	70	1,5	1
Residencial 3	300	5 <sup>1</sup>	17,5	12	2	65	70	2	1
Residencial 4	500	4	14	10	2	70	75	1,5	1
Núcleo Rancho Redondo	425	3	10,5	15	5	50	55	3	5
Mixta	200	4	14	10	2	75	80	1,5	1
Comercial	250	6	21	10	2	80	85	1,5	1
Comercial Central	300	10	35	8	2	80	85	1,5	1
Servicios, Comercio y Logística	1000	20	70	14	5	a- 75, para uso comercial o servicios b- 85, para uso logística	a- 80, para uso comercial o servicios b- 90, para uso logística	3	3
Logística y Talleres	500	5	17,5	12	2	80	85	2	1
Logística e Industria	1000	5	17,5	12	2	80	85	2	1
Cautela Urbana	800	3	10,5	15	5	40	45	5	10
Cautela Ecológica	50000	3	10,5	40	10	2% del área del lote, más 200 m <sup>2</sup> adicionales y adicionalmente 1% del área del lote destinado a la construcción de caminos		10	10
Rural Agropecuaria	7000	3	10,5	30	10	10	10	10	10

<sup>1</sup> Para proyectos de interés social se permitirá hasta 4 pisos (15 m) según lo establecido en el Reglamento de Fraccionamiento, Urbanización y Condominio.

<sup>2</sup> El aprovechamiento de la altura máxima requiere considerar la relación entre tamaño de lote y número de pisos permitidos asociado, según el Artículo 75 de este Reglamento.

<sup>3</sup> El aprovechamiento de la altura máxima requiere considerar la relación entre frente mínimo y número de pisos permitidos asociado, según Artículo 75 de este Reglamento.

## **CAPÍTULO 10. RESTRICCIONES URBANÍSTICAS PARA LOTES EXISTENTES Y DEBIDAMENTE INSCRITOS CON ÁREA MENOR AL MÍNIMO PERMITIDO**

### Consideraciones específicas

En este Capítulo se establecen las restricciones para que puedan ser utilizados los lotes segregados y previamente inscritos antes de la entrada en vigor del Plan Regulador, y que no cumplen con los tamaños mínimos establecidos para la zona en la que se localizan.

Para los lotes que posean un área menor a los 150 m<sup>2</sup>, se aplicarán restricciones especiales para construcción de acuerdo con el área que posean y la zona en que se encuentren.

El área mínima de lote de 90 m<sup>2</sup> se establece a partir de un área mínima de 50 m<sup>2</sup> de vivienda y 30 m<sup>2</sup> libres de impermeabilización para ubicar el sistema de tratamiento de las aguas negras y su drenaje.

Conservar área libre de impermeabilización permite la adecuada ventilación e iluminación natural de los aposentos de la edificación y la ubicación de un sistema de tratamiento de aguas en caso de ser necesario.

## Regulaciones

**Artículo 93.** Lotes previamente inscritos con tamaño inferior al mínimo. Los lotes previamente inscritos a la entrada en vigor del presente Reglamento, con tamaño inferior al mínimo establecido para la zona en la que se localizan, podrán utilizarse de acuerdo con las restricciones establecidas en el presente Capítulo para este tipo de lotes según la zona.

**Artículo 94.** Regulaciones para lotes previamente inscritos con tamaño inferior al mínimo. Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, alturas máximas, cobertura y retiro frontal mínimo para lotes previamente inscritos a la entrada en vigor del presente Reglamento, con tamaño inferior al mínimo, se establecen en la Tabla 4. Restricciones urbanísticas para lotes previamente inscritos con tamaño inferior a mínimo. La totalidad del contenido de la Tabla 4 carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

**Artículo 95.** Lotes pequeños sin conexión a alcantarillado sanitario. Aquellos lotes previamente inscritos a la entrada en vigor del presente Reglamento, cuya área oscile entre los 90 m<sup>2</sup> y menos de 150 m<sup>2</sup> y que no se encuentren conectados a un sistema de alcantarillado sanitario con planta de tratamiento, deberán reservar un área mínima de 30 m<sup>2</sup> libres de construcción e impermeabilización.

**Artículo 96.** Lotes pequeños con conexión a alcantarillado sanitario. Aquellos lotes previamente inscritos a la entrada en vigor del presente Reglamento, cuya área oscile entre los 90 m<sup>2</sup> y menos de 150 m<sup>2</sup> y que se encuentren conectados a un sistema de alcantarillado sanitario con planta de tratamiento, deberán reservar un área mínima de 15 m<sup>2</sup> libre de construcción e impermeabilización.

**Artículo 97.** Uso de lotes previamente inscritos con tamaño inferior al mínimo pero mayores a 90 m<sup>2</sup>. Para los lotes previamente inscritos a la entrada en vigor del presente Reglamento, con tamaño inferior al mínimo establecido para la zona en la que se localizan pero mayores a 90 m<sup>2</sup> y que vayan a ser desarrollados, los usos permitidos serán los correspondientes a la zonificación en la cual se ubiquen.

**Artículo 98.** Excepción para lotes con tamaño inferior a 90 m<sup>2</sup>. Para los lotes previamente inscritos a la entrada en vigor del presente Reglamento, con tamaño inferior a 90 m<sup>2</sup> y superior a 50 m<sup>2</sup> es permitido el desarrollo de usos comerciales o servicios, pero se prohíbe el uso residencial. Debe contar con al menos 5 m de frente y debe reservarse un retiro de 1 m en todo el perímetro, además de lo indicado en el Artículo 68.

**Tabla 4. Restricciones urbanísticas para lotes previamente inscritos con tamaño inferior a mínimo**

Zona	Tamaño mínimo de lote para construir (m <sup>2</sup> )	Altura máxima (pisos)	Altura máxima (m)	Frente mínimo (m)	Retiro frontal mínimo (m)	Cobertura máxima para construir (%)
Residencial 1	90 a 150	2	7	6	2	75
Residencial 2	90 a 185	2	7	6	2	75
	185 a 250	3	10,5	8	2	60
Residencial 3	90 a 150	2	7	6	2	75
	150 a 200	2	7	6	2	60
	200 a 300	3	10,5	8	2	60
Residencial 4	90 a 185	2	7	6	2	75
	185 a 250	2	7	6	2	60
	250 a 500	3	10,5	8	3	60
Núcleo Rancho Redondo	90 a 200	2	7	6	2	75
Mixta	90 a 200	2	7	6	2	75
Comercial	90 a 185	2	7	6	2	75
	185 a 250	3	10,5	8	2	75
Comercial Central	90 a 185	2	7	6	2	75
	185 a 250	3	10,5	7	2	75
	250 a 300	3	10,5	7	2	75
Servicios, Comercio y Logística	90 a 185	2	7	6	2	75
	185 a 250	3	10,5	8	2	75
	250 a 500	3	10,5	10	3	80
	500 a 1000	4	14	12	4	80
Logística y Talleres	90 a 185	2	7	6	2	75
	185 a 250	3	10,5	8	2	75
	250 a 500	3	10,5	10	3	75
Logística e Industria	90 a 185	2	7	6	2	75
	185 a 250	3	10,5	8	2	75
	250 a 500	3	10,5	10	3	75
	500 a 1000	4	14	12	4	75
Cautela Urbana	90 a 185	2	7	6	2	75
	185 a 250	2	7	8	2	50
	250 a 500	2	7	10	3	40
	500 a 800	2	7	12	5	40
Cautela Ecológica	90 a 185	2	7	6	2	75
	185 a 250	3	10,5	8	2	50
	250 a 500	3	10,5	10	3	200 m <sup>2</sup>
	500 a 1000	3	10,5	12	4	200 m <sup>2</sup>
	1000 a 5000	3	10,5	30	8	200 m <sup>2</sup>
	5000 - 10000	3	10,5	40	10	200 m <sup>2</sup>
	10000 - 25000	3	10,5	40	10	2% del área del lote
25000 - 50000	3	10,5	40	10	2% del área del lote	
Rural Agropecuaria	90 a 185	2	7	6	2	75
	185 a 250	3	10,5	8	2	150
	250 a 500	3	10,5	10	3	200 m <sup>2</sup>
	500 a 1000	3	10,5	12	4	250 m <sup>2</sup>
	1000 a 5000	3	10,5	20	8	300 m <sup>2</sup>
	5000 a 7000	3	10,5	20	10	350 m <sup>2</sup>

## TÍTULO 5. Concesión de mayor edificabilidad en altura por inversión en espacio público

---

### Consideraciones

Con el crecimiento económico y poblacional surge el incremento en las tasas de urbanización comercial y residencial. Ante esto, la necesidad de un espacio urbano compacto que contenga el crecimiento descontrolado y sus efectos ambientales, sociales y económicos, hace prioritaria la renovación urbana de las ciudades a través de su densificación.

En un escenario positivo, las políticas de densificación que consisten en promover la construcción de edificios de altura generan beneficios, tales como reducir costos de proveer infraestructura y servicios, la reducción de tiempos de transporte, el uso de medios de transporte público y la movilidad activa.

Sin embargo, los patrones de alta densificación sin regulación eficiente se materializan en altos edificios que hacen un aporte nulo a los barrios circundantes e incluso negativo: congestión vehicular, zonas de sombra y ruido.

El suelo urbano es escaso, por lo cual debe ser administrado bajo criterios de sostenibilidad. Así, la construcción de edificios de altura es una oportunidad para buscar el equilibrio en el desarrollo de las ciudades. Una alternativa es promocionar paralelamente la creación de nuevos espacios públicos de calidad, que busquen mitigar el impacto de los proyectos al equilibrar el paisaje, incentivando el bienestar de los habitantes y la interacción social, por ejemplo.



## **CAPÍTULO 11. CONCESIÓN DE MAYOR ALTURA POR INVERSIÓN EN ESPACIO PÚBLICO**

### **Consideraciones específicas**

Para establecer un incentivo de mayor altura permitida a los desarrollos inmobiliarios que aporten áreas para el uso público y su equipamiento, se utilizaron diversos criterios fundamentados en las consideraciones del presente Título.

Se destaca que el Plan Regulador se basa en el principio de la protección de la calidad de vida de los habitantes del cantón de Goicoechea, desde el punto de vista del ser humano como usuario y actor determinante del sistema urbano.

Así, esta herramienta busca disminuir la deficiencia de espacios públicos y áreas verdes en algunas zonas del cantón, sobre todo considerando que la mayor altura implica mayores densidades poblacionales y de otros usuarios, y por lo tanto mayor necesidad de espacios públicos.

## Regulaciones

**Artículo 99. Instrumento de concesión de mayor altura por inversión en espacio público.** Se establece la concesión de mayor edificabilidad de bienes inmuebles, mediante la autorización de mayores alturas a las permitidas en la Tabla 3. Restricciones urbanísticas para el cantón de Goicoechea, cuando en el desarrollo de un bien inmueble se planifiquen y se ejecuten satisfactoriamente las condiciones estipuladas este Capítulo. La Figura 2 resume el procedimiento que se describe mediante los siguientes artículos.

**Artículo 100. Definiciones.** Se establecen las siguientes definiciones:

- a- **Altura Base (AB):** Altura máxima de una edificación, sin que se deban realizar Inversiones Directas en área pública o infraestructura urbana.
- b- **Altura Concesible (AC):** Altura mayor a la AB, su valor máximo corresponde a la Altura Máxima Concesible (AMC). Puede accederse a está realizando una inversión directa en espacio público, según lo detallado en el presente Capítulo.
- c- **Concesión de edificabilidad:** Posibilidad que otorga la Municipalidad a la persona solicitante (concesionaria) para poder realizar construcciones con una altura mayor a la definida en la Tabla 3. Restricciones urbanísticas para el cantón de Goicoechea, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones.
- d- **Edificabilidad:** Posibilidad máxima de edificación con el que cuenta un predio, cumpliendo con lo detallado en la normativa urbanística del cantón.
- e- **Inversión Directa:** Compra o edificación de activos y bienes de forma directa, por parte del inversor.

**Artículo 101. Condiciones.** Para edificaciones en las zonas estipuladas en los siguientes artículos, se puede alcanzar una altura mayor a la permitida o Altura Base, siempre y cuando se cumpla con las condiciones estipuladas en favor de la Municipalidad.

**Artículo 102. Zonas aptas para la concesión de mayor altura por inversión en espacio público.** Se permite por optar por una mayor edificabilidad en altura por inversión en espacio público, en las siguientes zonas y de acuerdo con lo establecido en la Tabla 5. Requisitos para optar por concesión de mayor edificabilidad en altura:

- a- Residencial 1
- b- Residencial 2
- c- Residencial 3
- d- Mixto
- e- Comercial
- f- Comercial central
- g- Servicios, comercio y logística.
- h- Logística y talleres

**Artículo 103. Tratamiento de aguas residuales.** Para optar por mayor edificabilidad a cambio de inversión en área pública en el cantón de Goicoechea, la zona en la cual se pretende realizar el desarrollo deberá contar con alcantarillado sanitario o una planta de tratamiento de aguas residuales.

**Artículo 104. Mecanismo para optar por concesión de mayor edificabilidad en altura.**

En el supuesto de que el particular interesado vaya a optar por pisos adicionales en las zonas indicadas en el Artículo 102, deberá realizar una inversión directa al destinar parte del lote para espacio público o adquirir una finca o el equivalente en fincas para espacio público. Por cada piso adicional permitido a la altura base (AB), la inversión en área pública deberá tener un área mínima igual al porcentaje indicado en la Tabla 5 como Huella por piso adicional aplicado al área de huella constructiva, según se define en el Artículo 65, inciso i-:

$$\text{Inversión Directa (m}^2\text{)} = \text{Huella por piso adicional (\%)} * \text{Cobertura (\%)} * \text{Tamaño total del lote (m}^2\text{)}$$

**Artículo 105. Requerimientos para optar por concesión de mayor edificabilidad en altura.** Todo desarrollo que desee optar por concesión de mayor edificabilidad en altura deberá cumplir con lo establecido en la Tabla 5 a continuación:

**Tabla 5. Requisitos para optar por concesión de mayor edificabilidad en altura**

Zona	Altura					Características mínimas del lote y de la construcción			Inversión en área pública
	Altura base (AB)		Pisos Adicionales	Altura máxima concesible (AMC)		Tamaño mínimo de lote	Frente mínimo del lote	Cobertura máxima (con conexión a alcantarillado sanitario)	Huella por piso adicional
	Pisos	Metros	Pisos	Pisos	metros	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)
Residencial 1	3	10,5	1	4	14	500	10	80	25
Residencial 2	3	10,5	1	4	14	500	10	70	25
Residencial 3	5	17,5	1	6	21	1000	14	70	30
Mixta	4	14	1	5	17,5	800	12	80	30
Comercial	6	21	1	7	24,5	1200	16	85	30
Comercial Central	10	35	2	12	42	2000	20	85	35
Servicios, Comercio y Logística	20	70	5	25	87,5	5000	26	a- 80, para uso comercial o servicios b- 90, para uso logística	40
Logística y Talleres	5	17,5	1	6	21	1000	14	85	30

**Artículo 106.** Proyectos de inversión directa menor o igual a 100 m<sup>2</sup>. Para proyectos en los cuales la inversión directa resultante de la fórmula del Artículo 104 sea igual o menor a 100 m<sup>2</sup>, la persona interesada deberá invertir en la mejora de áreas públicas existentes, de acuerdo con las prioridades establecidas por la Municipalidad. Previa consulta con la Junta Estratégica Territorial deberá canjearse el área de inversión directa resultante por infraestructura, mobiliario, equipamiento urbano o cualquier otro en las áreas públicas existentes establecidas como prioritarios por la Junta.

**Artículo 107.** Monto de inversión en infraestructura y mobiliario en áreas públicas existentes. En el caso definido en el Artículo 106, el monto de las obras por realizar será el equivalente al área de inversión directa, determinándolo mediante el valor de la tierra de la zona donde se ubica el edificio, indicado en el Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas del Ministerio de Hacienda.

a- De acuerdo con la información del Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas, se establecen los siguientes parámetros:

**Vb: Valor base (€/m<sup>2</sup>)**, valor correspondiente al terreno donde se llevará a cabo la construcción que gozará de mayor edificabilidad por altura.

b- De acuerdo con las áreas para el cálculo se establecen lo siguiente:

**Inversión Directa (m<sup>2</sup>)**, área menor a 100 m<sup>2</sup> resultante de la fórmula del Artículo 104.

c- Con los valores anteriores, se calcula el monto de inversión.

**Monto: Monto de inversión (€)**, valor resultante de la multiplicación de la Inversión Directa y el Valor base, cuyo valor será la inversión según las condiciones del Artículo 106.

$$\text{Monto} = \text{Vb} * \text{Inversión Directa}$$

**Artículo 108.** Proyectos de inversión directa superior a 100 m<sup>2</sup>. Para proyectos en los cuales la inversión directa sea mayor a 100 m<sup>2</sup> podrán invertir en área pública dentro del lote o afuera de él de acuerdo con lo siguiente:

a- Elección de inversión. Podrá invertir en área pública dentro del lote a desarrollar o seleccionar un lote a 500 m máximo del punto donde se encuentra la construcción. Para la zona de servicios, comercio y logística, el lote podrá estar a un máximo de 500 m del perímetro de la zona.

b- Cálculo de inversión. Para realizar el cálculo de inversión deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 109 y en el Artículo 111.

c- El área pública deberá tener acceso directo a vía pública y estar debidamente habilitada con infraestructura y mobiliario para su uso. El diseño de las áreas públicas deberá cumplir con todos los parámetros y equipamientos establecidos por el Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios para la cesión de parques y facilidades comunales, así como toda la legislación nacional aplicable.

d- El área pública deberá traspasarse a la Municipalidad de Goicoechea.

**Artículo 109.** Para visar un plano resultante de una obra donde se ha empleado la concesión de mayor edificabilidad, deberán estar concluidas y recibidas las obras que hayan sido solicitadas por la Municipalidad, y asimismo traspasado las áreas correspondientes, en los casos que corresponda.

**Artículo 110. Cálculo de inversión en área pública fuera del lote a desarrollar.** Para efectos de cálculos de inversión en espacio público en lugares diferentes a la finca donde se lleva a cabo el proyecto de construcción, se utilizará una equivalencia de acuerdo con el valor de la tierra, de manera que la porción de tierra en la cual se invierte corresponda al equivalente monetario de la zona que dio origen a la operación. Para tales efectos deberá utilizarse el Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas para el cantón de Goicoechea del Ministerio de Hacienda o bien el instrumento que dicho Ministerio utilice para efectos de determinación de valores de la tierra.

**Artículo 111. Metodología de cálculo para inversión en área pública fuera del lote a desarrollar.** Para efectos de cálculo de las equivalencias, cuando la persona interesada proceda a invertir en tierra en un sitio diferente a donde se encuentra la obra, se deberá seguir el siguiente procedimiento:

- a- De acuerdo con los factores establecidos en el Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas para el cantón de Goicoechea del Ministerio de Hacienda, se establecen los siguientes valores:

**Vb: Valor base** (€/m<sup>2</sup>), valor correspondiente al terreno donde se llevará a cabo la construcción que gozará de mayor edificabilidad por altura.

**Vr: Valor de recepción** (€/m<sup>2</sup>), valor correspondiente al terreno que será traspasado a la municipalidad, de acuerdo con las condiciones ya establecidas de recepción.

**Fc: Factor de cálculo**, factor resultante de la división entre el Vb y Vr, cuyo valor será el utilizado para calcular el área correspondiente a la inversión.

$$F_c = V_b/V_r$$

- b- De acuerdo con las áreas para el cálculo se establecen lo siguiente:

**Ab: Área base** (m<sup>2</sup>), corresponde al área de Inversión Directa, mayor a 100m<sup>2</sup>, que resulta de la fórmula establecida en el Artículo 104.

- c- La cantidad de metros cuadrados por adquirir en el lote seleccionado corresponderá al valor catalogado como Área receptora (Ar).

Ar: Área receptora final (m<sup>2</sup>), valor de recepción final que será traspasado a la Municipalidad de Goicoechea. Es producto de la multiplicación del factor de cálculo (Fc) por el área base (Ab):

$$Ar = Fc * Ab$$

### Concesión de edificabilidad en altura por inversión en Espacio Público

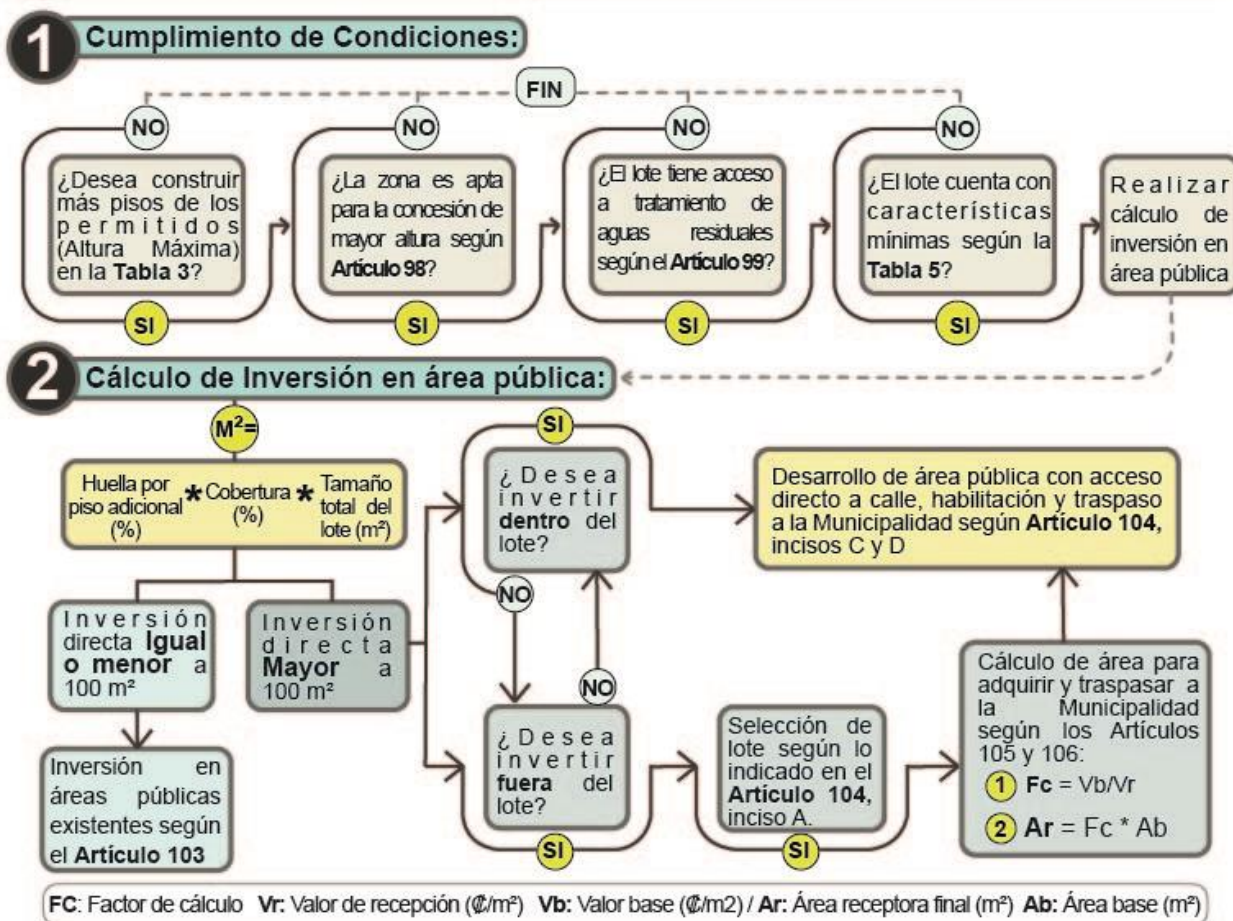
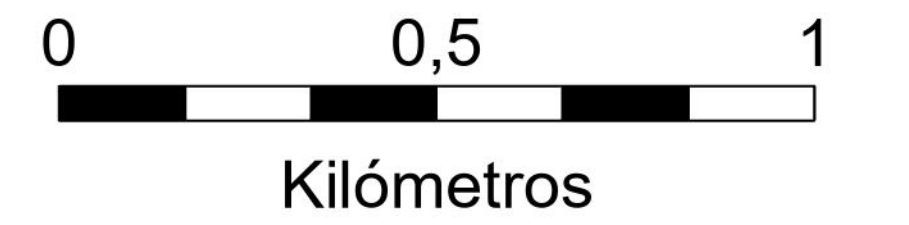


Figura 2. Diagrama de proceso para la concesión de edificabilidad en altura por inversión en espacio público

# Mapa 1. Zonificación del cantón de Goicoechea

## Plan Regulador Cantonal de Goicoechea

Escala 1:10.000



Proyección CRTM05  
Elipsoide WGS84  
Datum CR05

Fuente:

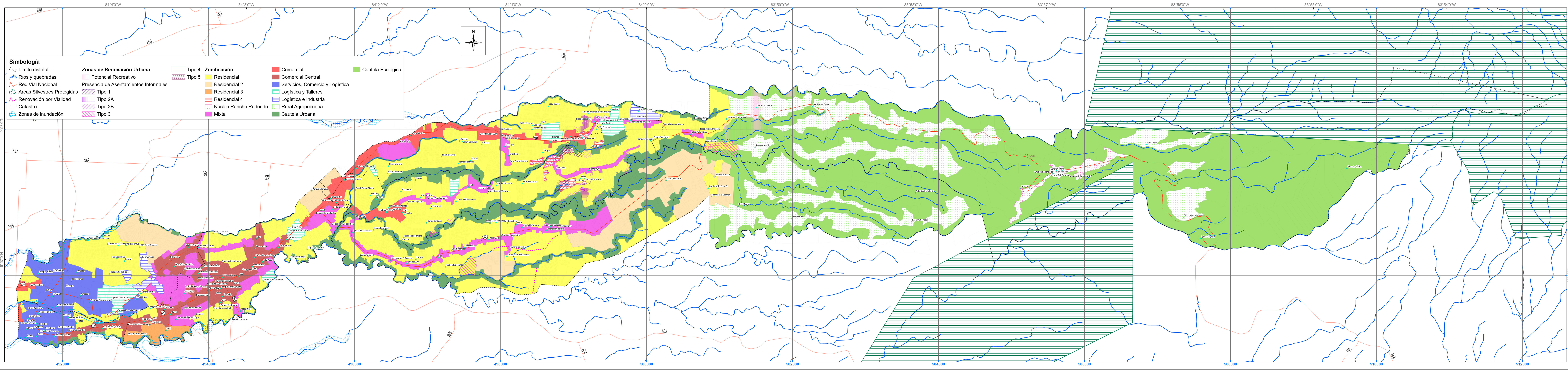
ProDUS, 2020-2022;

Con información de:

SNIT 1:5000 y 1:25 000, 2021;

Fotografías aéreas 1:1000, Plan

BID Catastro, 2017; CNE, 2019



**Simbología**

- Límite distrital
- Ríos y quebradas
- Red Vial Nacional
- Áreas Silvestres Protegidas
- Renovación por Vialidad
- Catastro
- Zonas de inundación

**Zonas de Renovación Urbana**

- Potencial Recreativo
- Presencia de Asentamientos Informales
- Tipo 1
- Tipo 2A
- Tipo 2B
- Tipo 3

**Zonificación**

- Tipo 4
- Tipo 5
- Residencial 1
- Residencial 2
- Residencial 3
- Residencial 4
- Núcleo Rancho Redondo
- Mixta

**Uso del Suelo**

- Comercial
- Comercial Central
- Servicios, Comercio y Logística
- Logística y Talleres
- Logística e Industria
- Rural Agropecuaria
- Cautela Urbana
- Cautela Ecológica