**Reglamento de Zonificación (Enero del 2000)**

**MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA**

**REGLAMENTO I**

**REGLAMENTO DE ZONIFICACION**

**(Enero del 2000)**

**CAPITULO I**

**Establecimiento del Reglamento y objetivos**

Artículo 1°-Establecimiento del Reglamento. La Municipalidad de Goicoechea, reconociendo la necesidad de reglamentar el uso de los terrenos y edificios en su jurisdicción, dicta el presente Reglamento de Zonificación para ser aplicado en todo su territorio, el cantón 8° de la provincia de San José, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968, con especial referencia a sus artículos 15, 16, 17, 19, 20, 21, 24, y 25; y en acatamiento a lo establecido en el artículo 169 de la Constitución Política.

Complementa a este Reglamento un Plano de Zonificación de todo el cantón, donde se demarcan las zonas que en este Reglamento se regulan, asi como todas las normas que no se le opongan, ya sean de esta Municipalidad o normas generales de aplicación para todo el país, sin perjuicio de las facultades que la ley otorga al Ministerio de Salud.

Artículo 2°-Objetivos. Este reglamento tiene por objeto:

1. Definir los usos del suelo que puedan darse en el cantón, su ubicación, y la relación de unos respecto a otros.

2. Indicar los requisitos urbanísticos en las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos, (aplicables a los lotes a segregar), los requisitos de construcción, (aplicables a los proyectos de edificaciones que solicitan permiso de construcción), requisitos de obras o elementos complementarios (rótulos, afiches, vetjas, tapias), requisitos de obras de infraestructura urbana (plantas de tratamiento de líquidos o sólidos, canalizaciones y desfogues de aguas pluviales), y otros requisitos atinentes.

3. Indicar los requisitos de sanidad ambiental de establecimientos industriales, comerciales o de servicio, que no están cubiertos por la legislación o reglamentaciones generales del Ministerio de Salud, y que sea del interés de la Municipalidad cautelar.

4. Coadyuvar a mantener la percolación natural del agua en los terrenos de las partes altas del cantón (alimento de los mantos freáticos), y contribuir a mantener la proporción y calidad de la vegetación de esas partes, que constituyen y albergan el Sistema Ecológico propio y le imprimen el carácter que tienen dichas partes altas, el cual se desea conservar.

5. Evitar el incremento desmedido de superficies impermeables en las partes altas, a fin de frenar el incremento de las escorrentías actuales y mitigar así los problemas de inundaciones en las partes bajas, dentro del Cantón allende éste aguas abajo.

6. Evitar que se continúe urbanizando en los terrenos en que no hay condiciones apropiadas, sin posibilidades a un futuro próximo de dotar de agua potable, y adecuada conducción de las aguas pluviales a los ríos y quebradas.

7. Propiciar la ubicación de los comercios, servicios y equipamientos comunitarios en forma poli nuclear para que adquieran carácter de centro en los distintos barrios o sectores, y así servir en forma más armónica y funcional a la población.

8. Orientar las inversiones en vías, terminales de buses, servicios de salud, educación y seguridad, de acuerdo a un asentamiento esperado futuro de la población.

9. Prever un equilibrio entre las áreas ocupadas y áreas libres de edificaciones: a) en la medida que lo permitan las posibilidades de adquirir terrenos para parques o espacios de usos al aire libre; b) aprovechando los terrenos que no conviene edificar (los cajones de los ríos y quebradas) para que funjan como pulmones urbanos; c) asignándoles a ciertas áreas una muy baja densidad y, d) permitiendo y estimulando usos privados de espacios abiertos, especialmente en las áreas actualmente densas.

10. Promover y proteger así, la salud, seguridad, comodidad, economía y bienestar de la

población del cantón. (Art. 19, ley N° 4240).

**CAPITULO II**

**Disposiciones previas**

Artículo 3°-Definición de términos y conceptos utilizados. (Estas definiciones complementan las dadas en la ley N° 4240 en su artículo 1°, las dadas en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones Capítulo 1, Ley de Construcciones decreto ley N° 833 y sus reformas, y Reglamento de Construcciones)

1- Zonas: Son circunscripciones territoriales definidas en el Plano de Zonificación del Plan Regulador, las cuales son objeto de regulación especifica en cuanto al uso que en ellas se puede dar, y en cuanto a los requisitos urbanísticos y de construcción que se le imponen a los edificios que en ella se vayan a construir. La regulación de una zona ha de ser homogénea dentro de la misma.

2- Límite de zona: Línea que define una zona, envolviéndola. Está demarcada en el Plano de Zonificación y puede variar hasta 100 metros en uno u otro sentido, de acuerdo al Artículo 6, de este Reglamento.

3- Usos permitidos: Es el destino o utilización que un terreno o edificio puede tener. Se establece la lista de ellos para cada zona.

4- Usos condicionales: Es el destino o utilización que un determinado lote o edificio puede tener, condicionado a una autorización expresa de la Municipalidad y de la Dirección de Urbanismo. En esta autorización deben consignarse las restricciones particulares de uso e intensidad de uso que se estime conveniente, como también los requisitos urbanísticos y de construcción que en él se deben cumplir y los cuales no podrán ser inferiores en exigencia a los requisitos de los usos permitidos.

5- Usos prohibidos: Son aquellos que, no existiendo de previo a la fecha de vigencia de este Reglamento, no se acepta que se implanten en una determinada zona, sea como una construcción nueva (a la cual no se le da permiso de construcción), sea como un uso en un lote vacío, o como un uso en un edificio existente.

6- Usos no conformes: El uso no conforme es aquel que no se ajusta a la zonificación indicada (que no está en la lista de usos permitidos ni condicionados) pero que existía de hecho a la fecha de vigencia de este reglamento y, por lo tanto, puede continuarse bajo el concepto de no-retroactividad de la ley, pero con limitaciones.

Estas limitaciones son:

6.1 No podrá ampliarse.

6.2 No podrá reconstruirse un edificio si por algún motivo fuere destruido en más de un 40%, del área total construida.

6.3 No podrá remodelarse parcial o totalmente sin previa autorización especial de la Municipalidad y de la Dirección de Urbanismo y en ningún caso si esto implica ampliación del uso o de la intensidad de uso de tal uso "no conforme".

6.4 No podrá cambiarse a otro uso no conforme.

7- Fraccionamiento: Fraccionamiento es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación del uso urbano de los bienes inmuebles, (Código Urbano).

8- Urbanizaciones: Urbanización es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios, (Código Urbano).

9- Condominios: Es una finca que tiene varios dueños y cada uno de ellos posee derechos análogos al de propiedad sobre porciones de la misma, bien delimitados, sobre las cuales se construyen simultáneamente a su constitución, edificios (de cualquier uso permitido), se establece un régimen de obligaciones y derechos sobre los servicios y las porciones comunes, y un sistema de administración del conjunto. De acuerdo a la ley N° 5317 del 30 de

julio de 1973 y de acuerdo a la ley N° 3670 del 22 de marzo de 1966, reformada por ley N° 6890 del 17 de setiembre de 1983 y de acuerdo a la ley vigente.

10- Requisitos urbanísticos: Son las condiciones que se le fijan a un lote para que se pueda fraccionar tales como tamaño, superficie o cabida mínimos y de dimensión o ancho mínimo frente a calle. Van indicados en el Plan Regulador por zonas, o en ausencia de éste, en el Reglamento Para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, sesión N° 5391 del 13 de diciembre de 1982. Se integran a los requisitos de construcción.

11- Requisitos de construcción: Son las condiciones que se le fijan a un diseñador de previo a aprobar un proyecto de construcción en relación a retiros frontales o alineamientos, retiros laterales de las colindancias laterales, retiro posterior de la colindancia del fondo (supone lotes rectangulares, y en caso de lotes irregulares se establecen por analogía), área total que se puede construir (área de piso, que incluye la totalidad de las áreas sumando las de todos los pisos), cobertura o el porcentaje del terreno que puede ser techado, superficie pavimentada, alturas de edificación máximas y niveles de desplante del primer piso terminado en relación al de la calle y algún otro requisito que el Reglamento considere pertinente.

12- Requisitos de prácticas: Son condiciones de prácticas o manejos relativos a los usos o actividades que se puedan dar sobre un terreno las cuales ya están reguladas por leyes y reglamentos ya existentes como son:

· Ley de Planificación Urbana

· Ley del Ambiente

· Ley de Salud

· y otros

La Municipalidad a través de la Dirección de Ingeniería serán vigilantes de la buena práctica de dichas regulaciones conducentes a la preservación de la Naturaleza.

13- Cobertura: Cobertura es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura, (Código Urbano). Se especifica en los requisitos de cada zona el porcentaje máximo

posible de alcanzar o "cobertura máxima", pudiendo el diseño de un proyecto llegar a porcentajes menores.

14- Superficie pavimentada:

Son las áreas impermeables que ocupan los caminos de ingreso, los estacionamientos o áreas de tránsito de los vehículos al aire libre, las piscinas, las canchas de tenis y de otros deportes y, en general, las superficies que estén pavimentadas con concreto u otro material impermeable a los efectos de la infiltración o percolación del agua de lluvia (dentro de lo cual se incluye el lastre ). En los requisitos por zonas se indica la "superficie pavimentada", entendiéndose que es un porcentaje del lote máximo permitido, pudiendo ser menor. Una superficie pavimentada y a la vez techada se computa como cobertura y no como superficie pavimentada. El bloque-zacate se computa como superficie

pavimentada, salvo taludes que no se utilicen para tránsito. (La Gaceta N° 193 del 8 de octubre de 1997).

15- GAM: Gran Área Metropolitana: Decreto ejecutivo No 12590-9, del 11 de mayo de 1981, publicado en "La Gaceta" N° 119 del 22 de junio de 1982, que regula los usos en forma general en los cantones

que conforman la principal área urbana del país desde Cartago hasta Alajuela. Establece un Cinturón o Anillo de Contención del desarrollo urbano, más allá del cual no se permiten urbanizaciones nuevas y se restringen los fraccionamientos, los condominios, y los proyectos de impacto. Se pretende densificar el uso urbano al Interior del anillo y evitar el desarrollo prematuro fuera de él, a fin de ahorrar los esfuerzos de atención de servicios urbanos y focalizar los esfuerzos de mejorar la infraestructura. Establece una zonificación industrial (con su reglamentación) al interior del anillo y algunas al exterior del mismo, y define el área posible de expansión de núcleos urbanos preexistentes ubicados fuera del anillo de contención pero dentro del área de control. (Se pueden conceptualizar como "islas urbanas" en el área rural sujeta a control urbanístico)

16- Renovación urbana: Es el proceso de mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso; a la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro.

17- Remodelación urbana: Es un caso particular de renovación urbana, que implica destruir totalmente un área, dejándola en condiciones de terreno limpio o desmontado, e implantar en él un edificio o un conjunto de edificios, nuevas vías y servicios básicos, e instalaciones conexas al uso propuesto.

18- Servicios básicos: Son las redes de agua potable, electricidad, telefónicas, alcantarillado pluvial y sanitario, etc., vale decir, la infraestructura básica necesaria y fija al terreno, que permite su uso para fines urbanos.

19- Facilidades comunales: Son los servicios comunales que brinda una comunidad (y que le son brindados a una comunidad) para mantener una calidad de vida e interacción social propia de su cultura en ese momento. Son ofrecidos por parte del Estado (escuelas, Guardia Rural, salud, guarderías infantiles, servicios bancarios, áreas de recreación, verdes y de reposo, etc.) y por parte de particulares (kinder, escuelas privadas, centros de recreación rentados o abiertos al público, cines, salones comunales, etc.).

Son actividades que pueden darse sobre áreas comunales o particulares, indistintamente.

20- Equipamiento comunitario: Es el equipamiento comunitario que le corresponde brindar al Estado, en todos sus niveles y poderes, o instituciones paraestatales como las Asociaciones de desarrollo comunal.

21- Industria inocua: Este tipo de industrias son las que se pueden ubicar en cualquier zona excepto las residenciales a no ser que sean pequeñas, del tipo artesanal. Se caracterizan por no tener condiciones que vayan en detrimento del ambiente por lo cual se pueden ubicar dentro de sitios poblados, (Reglamento de Zonas Industriales del GAM).

Nota: Pequeñas igual a no más de cinco trabajadores permanentes

22- Uso secundario: El uso secundario es aquel que se subordina a los otros usos indicados como permitidos, en el sentido que el

propietario o usuario de ese uso acepta que no podrá alegar molestias o inconveniencias provocadas por el otro uso. El usuario de los usos principales en cambio sí podrá alegar molestias del uso secundario, si las hubiere.

23- Líneas:

23.1 Línea de construcción es la que demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad.

23.2 Línea de propiedad es la que demarca el límite de la propiedad con la vía pública o las vías públicas que enfrente.

23.3 Retiro frontal es la distancia entre la línea de propiedad y la línea de construcción, y es un requisito que establece el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador. Antes de la vigencia de éste o en su defecto, rige el artículo V1.3.8 del Reglamento de Construcciones, basado en el artículo 22 de la Ley de Construcciones.

23.4 Antejardín es el área de terreno comprendida entre la línea de construcción y la de propiedad, a todo lo ancho de un lote.

23.5 Alineamiento: Definido en el artículo 1.3 del Reglamento de Construcciones. El dar alineamiento es el acto de fijar la línea de construcción. Esta puede ser paralela a línea de propiedad o no, paralela a la línea de centro de calle, o no. Puede tener cualquier figura. Los alineamientos de las carreteras nacionales los da el MOPT, y el de las calles urbanas y caminos vecinales los establece la Municipalidad.

23.6 El alineamiento que se da en este Reglamento se describe en el Reglamento de Vialidad, en el artículo de Alineamiento en el sector Central (tabla PT), y en la indicación de Retiro Frontal por zonas de uso. El alineamiento del MOPT prevalece sobre el Municipal, en Vialidad, éstos prevalecen sobre los de la tabla PT, y los de la tabla PT prevalecen sobre los retiros frontales.

23.7 Los retiros frontales son siempre paralelos a la línea de propiedad. Los alineamientos por lo general no son paralelos a la línea de propiedad; se pretende corregir o enderezar las líneas de construcción de lotes continuos que no siguen una alineación. Los alineamientos no Implican compra ni expropiación del antejardín, y el propietario mantiene su dominio en estas fajas para todos los efectos salvo para construir en ella.

23.8 Colindancias o linderos son el resto de las líneas límite de una propiedad, hasta que cierren un polígono.

23.9 Retiro lateral es el equivalente al retiro frontal medido desde el lindero lateral, y se indica "a un solo lado" o "a ambos lados".

23.10 Derecho de vía es la distancia entre las líneas de propiedad de los lotes que enfrentan un mismo tramo de vía. Se distingue entre derecho de vía existente y derecho de vía propuesto. Este último implican la necesidad de compra o expropiación por parte del MOPT o la Municipalidad de las fajas de terreno que se le cercenen a una propiedad al momento de hacerse efectivos.

23.11 Línea de "centro de calle" es el eje de la calle. Se disfrute entre eje existente y eje propuesto (o proyectado) El eje existente es la línea que va al centro promedio de una calle en una cuadra (máximo de 200m). El eje proyectado es una línea que fija el MOPT o la Municipalidad, en su caso.

24- Niveles:

24.1 Nivel de referencia es el nivel del punto ubicado en la intersección del eje de la calle con su perpendicular que pasa por el centro del frente del lote. El nivel de referencia es el nivel O para los efectos de fijar alturas de edificación o profundidades de sótano.

24.2 Nivel de desplante es el nivel del fondo de la placa más baja o profunda de una construcción.

25- Lote no conforme: Es aquel lote existente y registrado (catastrado), que no se ajusta a los requisitos normados en la zona.

Artículo 4°-Procedimientos y trámites.

1- Certificado de Zona: De previo a iniciar un proyecto o gestionar una patente, todo interesado deberá recabar un Certificado de Zona que la Ingeniería Municipal emitirá consignando en él, tipo de zona, los usos permitidos y condicionados y los requisitos urbanísticos y de construcción. En este certificado deberá constar, a la hora de proceder a dar un permiso, que ha sido visto conforme por el funcionario responsable del otorgamiento de un permiso previo de alguna institución ajena a la Municipalidad.

En el visado de planos de nuevas segregaciones, el topógrafo rá indicar en el plano de cada lote, a inscribir las restricciones e la zona a las cuales estará sujeto, por ejemplo: uso, altura, retiros, etc., además deberá indicarlas en el plano de la finca madre que muestra los lotes a fraccionar (las porciones y resto de finca resultante), especificando que cada uno cumple con la normatividad vigente.

2- Permisos de fraccionamiento. La Municipalidad no autorizará fraccionamientos que no se ajusten a los requisitos indicados por zona en este Reglamento y requerirá para los inicios del trámite de permiso eL respectivo Certificado de Zona que entregue la Ingeniería Municipal.

Para visar un plano resultante de un fraccionamiento, a los efectos de su inscripción en el Registro Público (Artículos 33 y 34 de la ley N° 4240), deberán estar concluidas y recibidas por la Municipalidad las obras de habilitación y dotación de servicios básicos e indispensables, de la calle que sirve al fraccionamiento, amén de los traspasos de áreas a ceder y de los otros requerimientos solicitados por la Municipalidad o establecidos en las normas generales (Artículo 36, ley N° 4240). Este Reglamento de Zonificación del Plan Regulador del Cantón de Goicoechea deroga específicamente los artículos 11.2.2 y 11.2A. del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, ya que se oponen a la norma que aquí se impone, válida para todo el territorio del cantón. Esto es aplicable para fraccionamientos, no para urbanizaciones (Artículo 39, ley N° 4240).

3- Permisos de construcción y de urbanización. La Municipalidad no otorgará permisos de construcción, ampliación o remodelación de edificios ni de obras de urbanización, ni cambios de uso en edificios existentes, si no se ajustan a la zonificación y a los lineamientos establecidos en este Reglamento.

En los casos de urbanizaciones, se indicará, además de los usos permitidos y los requisitos, lineamientos de diseño a nivel de anteproyecto.

En los casos de construcciones de uso público, además del Certificado de Zona. La Ingeniería Municipal podrá solicitar un anteproyecto, previa tramitación en las Instituciones que se trate: Colegio de Ingenieros y Arquitectos de C. R., Ministerio de Salud de acuerdo al decreto N° 27967, si lo estima como un posible impacto de importancia para el medio urbano, el cual deberá concordar con los planos definitivos en sus líneas generales.

En los casos de construcciones particulares de tipo "torre", (cuatro o más pisos), deberá obtenerse también la aprobación de un anteproyecto, en el cual se señalarán los requerimientos de diseño que a juicio de la Ingeniería Municipal, lo ameriten.

El permiso, visado o aprobación a nivel de anteproyecto, lo cual no implica necesariamente la obligación de aprobar el proyecto (planos constructivos), ni faculta al usuario a negociar ni a ofrecer los bienes relacionados.

4- Otorgamiento de Licencias y Patentes. La Municipalidad no otorgará licencias de uso a establecimientos si no se ajustan, en su uso y requisitos con respecto a su ubicación o zona, a los establecidos en el presente Reglamento de Zonificación.

Tampoco renovará la licencia a los rótulos que contravengan a este Reglamento o al Reglamento de Rótulos.

No se tramitarán licencias si no se adjunta el Certificado de Zona, otorgado por la Municipalidad.

La inclusión de otros usos amparados a una licencia, se considerará como una nueva actividad, y requerirá de su licencia propia.

Los edificios públicos que dentro de sus dominios permitan otros usos que contravengan el uso asignado a la zona y a la licencia, serán requeridos por la Municipalidad para terminar con ese uso.

5- Procedimientos para la cautela ecológica. En aquellos lotes ubicados en las zonas de Cautela Ecológica, Suburbana, Muy Baja Densidad, de Cautela Urbana, establecidas en esta regulación, y en una franja de tierra de 50 metros de ancho medidos desde la ribera (de Goicoechea) del río Torres, se exigirá un anteproyecto previo a la tramitación de permisos y en él se deberán incluir la ubicación de los árboles existentes y la identificación de cada uno según su especie, los cursos de agua, curvas de nivel (a cada metro), la silueta del edificio (en líneas punteadas), el cálculo de las áreas impermeables (techos y pavimento), y la cobertura.

De acuerdo con el uso proyectado, Ingeniería Municipal podrá solicitar informes o visados específicos de otras instituciones controladoras relacionadas (ejemplos: MINAE, Ministerio de Salud, MAG, entre otros).

Lo anterior no exime al interesado en desarrollar algún proyecto de aportar todas las certificaciones y visados que legalmente exigen las actuales entidades controladoras.

Las restricciones de cautela eco lógica propiamente municipales son aplicables a cualquier proyecto que se pretenda desarrollar, ya sea de particulares o de las instituciones del Estado, incluidas entre ellas, en primer lugar, las que se tienen que autorregular.

6- Construcción para usos públicos. Toda construcción de usos públicos (de instituciones del Estado), requiere presentar planos completos a la Municipalidad igual que un particular.

7- Áreas verdes municipales. En ningún área verde pública Municipal se podrán hacer construcciones fijas salvo teléfonos públicos, casetillas de abrigo para la policía, bancas de concreto, fuentes, bustos, placas conmemorativas, elementos todos estos propios de un parque urbano. No podrá variarse el uso de recreación pasiva.

8- Lotes no conformes de acuerdo a la zona. Para los lotes no conformes (menores a lo mínimo a se segregar) rigen disposiciones distintas por zona en cuanto a la posibilidad de construir.

Para las zonas residenciales, CRI, de talleres, Cautela Ecológica, Suburbana, Centro Rancho Redondo, y Residencial Central, puede construirse de acuerdo a los requisitos de construcción indicados, aunque el lote sea menor.

Para las zonas de Comercio Central, de Comercios y Servicios al Automovilista, para la zona Torres de San Francisco y para la zona Borde de Boulevard, la reunión de fincas es requisito ineludible para poder construir más de dos pisos y hasta diez pisos que es lo máximo permisible, pudiéndose hacer para un solo piso con requisitos indicados para tal caso.

Para las otras zonas, podrá construirse en un lote menor, siempre que se cumpla el resto de los requisitos y según el uso que se le vaya a dar, a juicio de la Municipalidad y de la Dirección de Urbanismo. Siempre podrá destinarse un lote no conforme a un uso permitido o condicional autorizado que no implique construcción.

En casos calificados por la Municipalidad en cuanto a lotes no conformes con el frente mínimo, podrá la Municipalidad exonerar a esos lotes del retiro lateral cuando éste, de observarse, haga imposible construir.

Artículo 5°-Vigencia de las normas generales

1- De las aplicaciones generales y especificas. Este Reglamento prevalece sobre los reglamentos generales que regulen la misma materia, en virtud de lo específico y delimitado de su territorio de aplicación (en particular sobre el decreto ejecutivo No 12590-9, del 11 de mayo de 1981, conocido como GAM), y sobre cualquier disposición administrativa o norma general del Gobierno Central o de instituciones autónomas de nivel de imperio inferior al de una Ley de la República.

2- Vigencia de las regulaciones generales existentes y nuevas. Sin embargo, éste reglamento hace suyas y se aplicarán en Goicoechea todas las regulaciones establecidas en los reglamentos generales existentes a la fecha de vigencia de este Reglamento que no se opongan a sus normas. Tal es el caso del Reglamento de Construcciones, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, el Reglamento de la Ley de Catastro Nacional, el decreto ejecutivo N° 12590-9 (Decreto del GAM), reglamentos complementarios a la Ley de Salud y a la Ley Forestal, etc. Al crearse otra norma o modificarse las existentes de similar tema, se hará propia en todo aquello que no se oponga, a las disposiciones del presente Reglamento y la Municipalidad deberá estudiarlas y determinar sobre ellas su compatibilidad.

3- Confrontación de regulaciones. Al aplicar las normas generales, será guía de interpretación de las mismas el Código Municipal y la Ley de Administración Pública. En caso de producirse una confrontación de regulaciones, (en la que no sea absolutamente clara la oposición a una norma de este Reglamento) la Ingeniería Municipal resolverá al tenor de los preceptos del Código Municipal. De no darse por satisfecho el afectado podrá éste recurrir a dictámenes de la Comisión de Obras y de continuar la inconformidad, al Concejo Municipal mismo, con lo cual se agota la vía administrativa. La Municipalidad podrá hacer consultas pertinentes a otros entes (Dirección de Urbanismo, IFAM, etc.), sin perder su potestad territorial y política.

Artículo 6°-Ajuste de límites de una zona.

1- Ajuste de límites de zona en un área previamente urbanizada.

Si un lote se encuentra partido por un limite de zona, el límite de zona se podrá correr hacIa cualquiera de los linderos, la decisión de cuál es el sentido del desplazamiento (y a cuál zona pertenece el lote) la tomará la Ingeniería Municipal al tenor de los objetivos del presente Reglamento (Artículo 2°).

2- Ajuste de límites de zona en un área no urbanizada. Si una finca se encuentra partida por un límite de zona en un área no urbanizada, el límite de zona podrá correrse, con un desplazamiento máximo de 100 metros, solamente para los efectos de una segregación, para incorporar al lote o finca resultante a una de las zonas colindantes, de tal manera que coincidirá el límite de zona con uno o más linderos. La decisión de cuál es el sentido del desplazamiento (y a cuál zona pertenecerá el lote a segregar) la tomará la Ingeniería Municipal al tenor de los objetivos del presente Reglamento

(artículo 2°) La cabida del lote a segregar no podrá ser inferior al área de lote menor de las dos zonas colindantes. No puede crearse una zona distinta a las colindantes.

Artículo 7°-Usos: Lista, calificación, y pormenorización de usos:

1- Lista de Usos. La siguiente es una lista de usos elaborada por el INVU que este Reglamento adopta a los efectos de establecer usos permitidos, prohibidos y condicionales por zona.

Lista general de usos:

1. Albergues.

2. Almacenes de ventas al por mayor.

3. Aserraderos.

4. Bares.

5. Basureros y botaderos.

6. Bazares.

7. Beneficios de café.

8. Bibliotecas.

9. Bomberos.

10. Bosques.

11. Canteras, tajos y minas.

12. Cementerios de automóviles y depósitos de chatarra.

13. Cementerios.

14. Centros comerciales.

15. Centros de acopio de desechos reciclables.

16. Centros de lavado en seco.

17. Centros de reclusión y prisiones.

18. Cerrajerías.

19. Chancheras.

20. Cines, teatros y salas de espectáculos.

21. Clínicas de animales y veterinarias.

22. Clubes nocturnos.

23. Clubes privados.

24. Colegios (públicos y privados).

25. Comercios menores (no listados y referenciados al artículo 7°).

26. Condominios.

27. Cruz Roja.

28. Depósitos de materiales de construcción y ferreterías.

29. Edificios de apartamentos.

30. Edificios para oficinas.

31. Embalses.

32. Escuelas (públicas y privadas).

33. Estacionamientos de buses y microbuses.

34. Estaciones de servicio y gasolineras.

35. Estructuras declaradas de interés público, con valor histórico y cultural.

36. Gimnasios en general.

37. Grandes almacenes de depósito: general, fiscal, de contenedores Gray de furgones.

38. Grandes bodegas (con más de 400 metros de planta).

39. Granjas avícolas.

40. Granjas de ganado menor.

41. Guardia Rural.

42. Hospitales y clínicas.

43. Hoteles.

44. Industria: peligrosa, insalubre e incomoda.

45. Jardín de niños (maternales, prekinder, preparatoria).

46. Juegos de video.

47. Lecherías.

48. Mataderos.

49. Mercados en general.

50. Miradores.

51. Oficinas y establecimientos gubernamentales.

52. Ópticas.

53. Parques.

54. Patios o edificios para estacionamiento público de

automóviles.

55. Perreras y similares.

56. Piscinas y balnearios.

57. Pistas para deportes motorizados.

58. Pistas para deportes no motorizados.

59. Plantas potabilizadoras de agua.

60. Plazas y estadios.

61. Presas hidroeléctricas.

62. Procesadores de alimentos.

63. Pulperías.

64. Rellenos sanitarios.

65. Reservas ecológicas y forestales.

66. Restaurantes.

67. Salas de patinaje.

68. Salón comunal.

69. Salones de baile y discotecas.

70. Servicios varios (no listados y referenciados al artículo 7°).

71. Sistemas de tratamiento para aguas negras y servidas.

72. Sodas.

73. Supermercados grandes, con más de 200 m de planta.

74. Tabernas y cantinas.

75. Talleres de carpintería y ebanistería.

76. Talleres de enderezado y pintura.

77. Talleres de forja, hojalatería y plomería.

78. Talleres de mecánica de precisión.

79. Talleres de reparación de artefactos eléctricos.

80. Talleres mecánicos y de reparación de baterías.

81. Tanques sépticos.

82. Tanques y silos.

83. Taquerías.

84. Termínales de buses y microbuses.

85. Tiendas de ropa nueva y usada.

86. Universidades (públicas y privadas).

87. Urbanizaciones.

88. Venta y exhibición de maquinaria e implementos agrícolas.

89. Verdulerías.

90. Viveros.

91. Vivienda.

92. Zapaterías.

93. Zonas de cultivo (cualquier escala) y contaminante.

94. Zonas de cultivo a baja escala y no contaminante.

95. Zonas de cultivo a gran escala y no contaminante.

96. Zonas de pasto y repasto.

97. Zoológicos.

2- Calificación de usos. La calificación de usos la hará la Municipalidad previa consulta al Ministerio de Salud, cautelando siempre y prioritariamente la defensa de la calidad de vida de los vecinos de Goicoechea. En caso que el uso a calificar corresponda a un uso condicional que se daría en una zona, la calificación del uso deberá ser compartida con la Dirección de Urbanismo.

La calificación del uso "industria inocua" se hará conforme el párrafo anterior pero incluirá la distinción expresa entre aquellas que producen sólo bienes y aquellas que producen bienes y además brindan servicios.

3- Pormenorización de usos. Se distinguen cinco categorías de uso básicas:

a) Uso residencial.

b) Comercio y servicios.

c) Uso público - institucional.

d) Industria

e) Áreas verdes.

Cada una de ellas puede ser subdividida en categorías menores o en la indicación del uso preciso, en cada zona al indicar usos permitidos, condicionales y prohibidos.

En este Artículo se definen algunas subcategorías:

Uso Básico

Subcategoría

A. Uso residencial

Vivienda unifamiliar. Vivienda multifamiliar:

Apartamentos y condominios residenciales.

Vivienda y comercio en el garaje.

Vivienda y servicios en el garaje.

Vivienda y servicios profesionales (consultorios y oficinas).

Residencia para estudiantes.

a-1) Usos conexos al residencial:

Pulpería

Abastecedor

Heladería

Salón de belleza

Librería Escolar

Alojamiento y desayuno

("bed and breakfast")

Guardería infantil

Parque infantil

Deporte de barrio.

Escuela

B. Comercio y servicios: (Se entiende por Comercio la venta de bienes, y por Servicios la venta de una labor o actividad).

b.1) Comercio menor o de barrio (incluye servicios).

Abastecedor

Soda, restaurant

Verdulería

Heladería

Floristería

Jardín de niños (Kinder)

Vivero

Billar, pool

Pulpería

Salas de belleza

Taller TV

Peluquerías unisex

Ciclo

Bazar (con ropa)

Librería escolar

papelería fotocopiado

b-2) Servicios conexos a la vivienda: Son servicios técnico profesionales que se realizan en la misma casa (Ejemplo, un contador o un topógrafo que atiende en su casa). No deberán generar tránsito intenso de automóviles.

b-3) Oficinas (edificios de): Donde se brindan servicios que generan tránsito intenso de clientes.

b-4) Ventas especializadas: Generalmente en un local comercial amplio: Venta de repuestos de automóvil, Ferretería, Farmacia, Carnicería, Venta de Muebles. Requieren estacionamiento temporal de automóviles próximo.

C- Usos público-institucionales: Actividades de educación formal (escuelas, colegios, universidades) y no formal (bibliotecas, museos), actividades religiosas y de culto; actividades de atención de la salud (clínicas y hospitales); servicios de protección y afines (policía, bomberos, Cruz Roja, tribunales), servicios gubernamentales y similares (correos, registro, oficinas de impuesto, etc.).

D- Industrias: (Transformación de bienes que se adquieren agrega valor para obtener un bien final distinto).

d-1) Pequeña industria: el dueño coordina las labores de los empleados u obreros. No emplean más de 5 empleados y no ocupa más de 250 metros cuadrados.

d-2) Artesanía: El dueño es el operario (puede tener ayudantes) y fabrica los bienes de uno en uno.

d-3) Industria inocua : Definida anteriormente, cuya característica esencial es que es compatible con el uso residencial, dentro de la aceptación cultural de los vecinos del área residencial específica en la cual se pretende ubicar.

d-3) Industria Propiamente: Emplea a más de 5 obreros, ocupa más de 200 m2 y genera más de un vehículo diario en trasiego.

El párrafo anterior no excluye las definiciones y clasificaciones de industrias del Ministerio de Salud. La utilizará la Municipalidad para sus propios fines de calificación de uso.

E- Áreas verdes: Se distinguen áreas verdes públicas, áreas verdes particulares, y áreas verdes de preservación o parque natural.

e-1) Áreas verdes públicas: Incluye parques, plazas, plazoletas, aceras arboladas, instalaciones deportivas y recreativas al aire libre a las cuales tenga acceso el público para fines de recreación (acceso cuyos efectos ambientales hayan sido debidamente estudiados y aprobados por la autoridad competente).

e-2) Áreas verdes particulares: Son instalaciones recreativas y de deporte al aire libre de propiedad particular, a las cuales tienen acceso los dueños, los socios, y el público que comp8la entrada, cuya caracteristica esencial es que son pulmones v'-s dentro de la ciudad.

e-3) Áreas verdes de preservación o parque natural: Son aquellas áreas sometidas a un régimen de preservación de la Naturaleza (los márgenes de los ríos, el entorno de las nacientes, los estanques o embalses, las áreas de recarga acuífera delimitadas como tales, los parques nacionales y municipales, áreas de bosques o potreros específicas, y los acantilados, cañones de ríos y similares). Podrán ser de propiedad pública o privada, a las cuales podrá tener acceso el público para fines de recreación o no.

Dos casos particulares de área verde de preservación o parque natural son, y se definen en el Plano de Zonificación de este Reglamento, la Zona de Cautela Ecológica y la Zona de Cautela Urbana.

Un tercer caso es el Parque Nacional Volcán Irazú, sobre el cual se aplicarán las normas de este Reglamento. (es Parque Nacional ya la vez parque natural).

Artículo 8°-Requisitos de los usos condicionales. Al autorizar un uso condicional tanto la Municipalidad como la Dirección de Urbanismo del INVU podrán establecer conjunta o separadamente requisitos adicionales a los consignados para los usos permitidos de la zona del caso. Los requisitos no podrán ser de menor cuantía o nivel de exigencia con respecto a los consignados en el reglamento, para usos permitidos, pero no podrán ser de una exigencia tal que anule la posibilidad de realizar una obra (o permitir un uso) que esté dentro de los propósitos de la zona. En todo caso, el afectado o la Municipalidad podrá recurrir a lo dispuesto en el artículo 13 de la ley N° 4240.

Regirán además para los casos que corresponda los requisitos que establecen las normas generales (los del Ministerio de Salud, de Aviación Civil, del Instituto Costarricense de Turismo, de Acueductos y Alcantarillados, del Ministerio de Obras Públicas, etc.), pero sin tener que limitarse a ellos.

Artículo 9°-Alturas de edificación y profundidad de sótanos. Los edificios pueden construirse hacia arriba o hacia abajo del nivel de referencia (definición artículo 3-24). Hacia arriba se regulan por la altura de edificación, dada en metros o en pisos, por el área de piso, o por ambos conceptos, y hacia abajo por la profundidad de sótanos tomando como referencia el nivel de la calle que habilita el terreno.

1- Alturas de edificación. Se indica en los requisitos por zona la altura máxima a la cual se puede construir, la altura a la cual hay que llegar, o no se fija de todo, según lo que se pretenda regular. La limitación en altura se da también con el área de piso.

Cuando se limita el área de piso y no la altura, el diseñador tiene más libertad para expresar su voluntad de forma o expresión estética que cuando se le limita la altura. Con este Reglamento la Municipalidad quiere limitar lo menos posible la creación del artista, y con la limitación del área de piso puede regular en la mayoría de los casos la densidad de población y la intensidad de uso de un terreno, y por ende de una zona.

La seguridad estructural de un edificio está suficientemente controlada por el código sísmico. Todo edificio de más de dos pisos deberá presentar a la Municipalidad la memoria de cálculo.

Los efectos o impactos sobre el entorno son más importantes para justificar límites a la altura de edificación. Por eso en las zonas céntricas (Distrito Financiero, Torres de San Francisco, Comercio Central) sí se establece altura máxima de edificación, previendo el peligro de congestionar las vías por el flujo de salida de automóviles, las tuberías de alimentación y de descarga, las complicaciones de atender un incendio, y otras razones de esta naturaleza.

Se exigen alturas también en esas zonas por los efectos estéticos, porque se pretende imprimir representatividad o identidad, para inducir a un aprovechamiento mayor de la infraestructura urbana existente, y para evitar la proliferación de usos comerciales y de servicios que invaden zonas residenciales céntricas que se pretende conservar.

En otras zonas, donde no median razones especiales, se indica como límite de altura máxima lo que fija el Reglamento de Construcciones, una y media vez en derecho de vía de la calle mayor que enfrente.

2- Profundidad de sótanos. En general los límites de profundidad los establece el análisis económico del desarrollador, ya que los sótanos son caros. Pero en ciertas áreas, particularmente en la zona Torres de San Francisco, habría un buen aprovechamiento del terreno en sótanos. Las limitaciones en esos casos son para prevenir trastornos en las napas (capas) freáticas y para asegurar la estabilidad de los fondos de placa.

Los proyectos de edificios que planteen más de un piso sótano deben presentar para su aprobación estudios de suelos que incluyan, además de lo normal, información sobre los mantos acuíferos y corrientes subterráneas, del terreno y de su entorno inmediato. En ningún caso puede hacerse una excavación más honda que a 6 metros sobre el nivel del lecho del río o quebrada más próximo, medido a partir del nivel del punto de distancia.

El área de los sótanos no se computará como área de piso, entendiéndose por sótano el que tiene un nivel en el cielo inferior al nivel de referencia.

El alineamiento de los sótanos lo fijará el derecho de vía propuesto, sin retiros. (El MOPT lo fija en las vías nacionales y la Municipalidad en las vías locales).

CAPITULO III

Regulaciones por zonas

(Nota de Sinalevi: El Concejo Municipal de Goicoechea mediante sesión ordinaria N° 30-13 del 29 de julio del 2013, interpretó el Capítulo III "Regulaciones por Zonas",en relación a la densidad en los términos que estableció el acuerdo de Sesión Ordinaria 25-03, Art. 30, del 23/6/2003, de la siguiente manera: " . hab: Equivale a Unidades Ocupacionales Individuales

. Hab: Equivale a Habitantes

. Ha: Equivale a Hectárea Urbanizada 10.000 m2 (la cual debe incluir la infraestructura vial y las áreas destinadas a uso público).

". Asimismo se indica que esta interpretación no implica nuevos trámites para los administrados ni cambios al Plan Regulador, por lo que no requiere de consulta pzblica, audiencia, ni aprobacisn de otras instituciones.)

DENSIDADES:

Para todos los efectos subsiguientes de Regulaciones se estiman las densidades según se indica en la Memoria Descriptiva:

La Densidad por sectores:

-Sector I San Francisco 67 hab/Ha.

-Sector 2 Calle Blancos 214 hab/Ha.

-Sector 3 Sector Central de Guadalupe 122 hab/Ha.

-Sector 4 El Alto 96 hab/Ha.

-Sector 5 lpis 145 hab/Ha.

-Sector 6 Purral 66 hab/Ha.

-Sector 7 Mata de Plátano 35 hab/Ha.

-Sector 8 Sector Estefanía- Vistas de Valle 24 hab/Ha.

-Sector 9 Sector del Este (Rancho Redondo) 3 hab/Ha.

Los sectores no corresponden exactamente a los distritos.

Estas son densidades muy normales y aceptables en nuestro contexto nacional.

Dividiendo población entre área de la zona y clasificado así: según GAM.

Hab/Ha. Lote m2

Baja densidad 1-69 5500 - 438

Media densidad 70-249 438 - 121

Alta densidad 250-499 121 - 61

Muy alta densidad 500 o más 60 y multifamiliares

Artículo 10.-Zona de cautela eco lógica (ZCE). Es aquella demarcada en el Plano de Zonificación y nominadas bajo las siglas ZCE. Corresponde a los cañones de los ríos y quebradas al Este de la ordenada 5.37-IGN, y a las primeras estribaciones del Volcán Irazú. En general el terreno es de pendiente mayor al 25 % y todavía se conserva allí bosque primario y su correspondiente fauna.

1- Propósitos: El propósito de esta zona es el de cautelar en forma especial el uso de esos terrenos, a fin de impedir en ellos un asentamiento residencial de alta densidad, la ubicación de industrias, los usos urbanos de actividad intensa, y además, el emplazamiento de actividades agropecuarias que generen etluentes o residuos dañinos.

Esta zona, dadas sus características de pulmón o desahogo de la Naturaleza, contiene el vivero natural para la flora y la fauna existente, es de topografía abrupta y proclive a la erosión y los deslizamientos, y presenta lejanía o dificultad para atenderla debidamente con los servicios municipales.

Esta cautela se hace al amparo de concepto "Zona Especial" establecido en el artículo 25 de la Ley de Planificación Urbana.

Se ubica esta zona en la parte del extremo Este del cantón (Distrito de Rancho Redondo próxima al Parque Nacional Volcán Irazú), y comprende los cañones de los ríos y quebradas que transcurren en sus cuencas superiores.

2- Usos permitidos:

Como parque natural, y sus correspondientes facilidades tales como senderos turísticos, bancos para reposar, bardas o protecciones de los senderos y elementos menores afines. Aquello que corresponda al paso de alguna infraestructura como tuberías, quiebra gradientes, acequias, tendido eléctrico, desfogues pluviales, pozos, represas, pluviómetros e hitos.

3- Usos Condicionales:

3.1 El uso agrícola, sometido a las normas de preservación de suelos actualmente en vigencia o las que al efecto establezca el Ministerio de Agricultura, el Ministerio del Ambiente o la Municipalidad, conjunta o separadamente. El uso agrícola podrá crecer a expensas de los potreros, y del charral o tacotal, no a expensas del bosque.

3.2 El uso forestal, sometido a las reglas de manejo de bosques actualmente en vigencia.

3.3 Aquellos de apoyo al parque natural que requieran edificaciones, siempre y cuando se ajuste a los propósitos de la zona, en particular la baja intensidad del uso.

3.4 Aquellos de carácter turístico y recreativo tales como albergues de muy baja intensidad de uso, miradores, centros de información y vigilancia y similares.

3.5 Instalaciones conexas con el uso agropecuario prevaleciente que impliquen superficies techadas de hasta 100 metros cuadrados.

3.6 Relleno Sanitario Municipal, previo estudio de impacto ambiental.

4- Usos no conformes: La mayoría del uso prevaleciente en esta zona es el de ganadería. Sin embargo, esta zona, por gradientes, por el daño que hace el ganado, por constituir parte Importante de la recarga acuífera, y porque hay que preservar su capacidad de retener el agua para evitar inundaciones, no es apta para la ganadería. Por ser inconveniente pero prevaleciente, la ganadería pasa a ser un uso no conforme.

5- Usos prohibidos: Todos los usos excepto los mencionados en este artículo como permitidos o condicionales, en especial los rótulos y avisos comerciales.

6- Prácticas prohibidas:

Extracción de musgos, parásitas, y plantas ornamentales. Cacería.

Tala de árboles del bosque primario con propósitos comerciales Todos aquellos que señala la Ley de Ambiente y de Conservación de Flora y Fauna.

Actividades culturales masivas y ruidosas.

7- Requisitos: Estos terrenos son parte de fincas de explotación agropecuaria y por lo tanto se pueden dar las instalaciones de apoyo a la agricultura, pero bajo la consideración de uso condicional. Los requisitos de las instalaciones que se autoricen serán las siguientes:

La cabida o superficie de una finca a segregar que esté totalmente en esta zona será de 5 hectáreas.

La cabida de una finca a segregar que esté parcialmente en esta zona y parcialmente en la zona suburbana, será la de la zona suburbana.

Cobertura máxima 0,5 % del área de finca.

Retiros frontal, lateral y posterior 20 metros.

Altura máxima Dos pisos.

Artículo 11.-Zona rural agrícola (ZRuA). Es aquella demarcada en el Plano de Zonificación y nominada ZRuA. Se ubica en los distritos de Rancho Redondo y Mata de Plátano en su parte superior y con pendientes en general menores al 25 %.

1- Propósito: El propósito de esta zona es el permitir continuar en ella el uso agropecuario, en particular la lechería que allí se da y defender este uso de la incursión del uso residencial intenso.

2- Usos permitidos: Usos agrícolas, pecuarios y forestales.(incluye la ganadería y usos agrarios tales como el cultivo de flores, helechos, arbolitos para navidad, etc.)

-Viviendas:

a) Vivienda conexa a la explotación agropecuaria y en número no mayor de 3 por finca pudiendo aumentar proporcionalmente de acuerdo al tamaño de la finca.

b) Vivienda unifamiliar

c) Vivienda de apoyo a la actividad turística:

· Hospedajes en casas de familias existentes.

· Albergues tipo alojamiento y desayuno ("bed and breakfast").

· Miradores.

3- Usos condicionales:

-Instalaciones conexas a la explotación agropecuaria y forestal.

-Hoteles de montaña.

-Restaurantes.

-Comercio menor.

-Servicios indispensables tales como: una caseta de la Guardia Civil, parada de buses, oficina de información, estaciones transformadoras del ICE.

-Paso de redes de servicios y sus instalaciones conexas.

-Pistas de Motocross y deportes similares.

-Granjas avícolas y chancheras.

-Instituciones de educación relacionadas con lo agropecuario y lo ambiental.

4- Requisitos:

-Tamaño mínimo del lote 8000 m2

-Frente mínimo del lote 40 m

-Retiro frontal 15 m

-Retiro lateral a ambos lados 6 m

-Retiro posterior 5 m

-Cobertura máxima 10 %

5- Prohibiciones: Apertura de calles y todos los usos citados en el artículo 7°, excepto los mencionados como usos permitidos y usos condicionales.

Además, la Municipalidad quiere enfatizar como usos prohibidos las chatarreras, los cementerios de carros, los patios de estacionamiento de furgones y los rótulos de propaganda comercial.

Artículo 12.-Zona de falla (FALLA). La zona de falla, nominada FALLA, es el área de influencia inmediata de las fallas geológicas, ubicadas en las partes altas del cantón.

Hay dos fallas que cruzan el cantón de Goicoechea en su parte alta, registrados en el plano de fallas de la Comisión Nacional de Emergencias.

Estas se ubican la primera a lo largo de la línea A-B, definida por los puntos:

A: 538 E. 217.15 N. B: 542 E. 215 N.,

Y la segunda a lo largo de la línea C-D, definida por los puntos:

C: 546 E. 216 N D: 543 E. 218.5 N.

de la cuadrícula de la proyección Lambert para C.R.N del mapa escala 1/50000.

La línea recta que une los puntos AB y CD se definen como eje; las zonas FALLA son dos fajas de terreno de 200 m. de ancho (100 m. a cada lado del eje). En estas zonas podría haber temblores y deslizamientos mayores que en el resto del cantón.

1- Propósito: El propósito de esta zona es cautelar en ella los usos que se den, en razón del peligro de temblor o deslizamiento.

2- Usos permitidos:

- Desarrollos forestales

- Potreros y repastos

3- Usos condicionales:

- Galeras para el ganado

- Obras de infraestructura de paso (acueductos, carreteras)

4- Requisitos:

Toda obra de infraestructura que se construya en esta zona deberá presentar a la Municipalidad una memoria de cálculo sísmico y el diseño de las juntas de dilatación en su caso. Deberá incluirse una hoja de requisitos de diseño utilizados para la elaboración de los planos constructivos.

5- Prohibiciones: Se prohíbe todo uso salvo los permitidos y los condicionales.

Artículo 13.-Zona localidad de Rancho Redondo (ZRR). Es aquella que corresponde a la localidad de Rancho Redondo y denominada en el plano de zonificación como Centro Rancho Redondo. (ZRR).

1- Propósito: El propósito de esta zona es contribuir a conformar en la localidad de Rancho Redondo un centro urbano de apoyo a la zona agropecuaria circundante y a la actividad turística.

2- Usos permitidos:

-Viviendas.

-Equipamiento comunitario

-Pulperías y Abastecedores

-Ventas de insumos agropecuarios

-Sodas

3- Requisitos:

-Tamaño mínimo de lote 425 m2

-Frente mínimo de lote 15 m

-Retiro frontal 5m

-Retiro lateral 3m

-Retiro posterior 5m

-Cobertura máxima 50 % del área del lote

-Área de piso Dos veces la cobertura.

-Altura de edificación Dos pisos

-Área de drenaje de tanque séptico 50 m2 o según estudio de permeabilidad

-Superficies pavimentadas 25 % del área del lote.

-Verjas Tipo 0, 1, 2, 4 y 8

-Tapias: posterior 2,50 m altura máxima

-Laterales 2,50 m altura máxima y sólo en la mitad interior del lote.

4- Usos condicionales:

Instalaciones turísticas. hoteles y hospedajes. con previa autorización del ICT.

Los demás usos urbanos listados excepto los prohibidos. Cantinas: el distanciamiento mínimo entre cantinas queda limitado a una longitud de 200 metros.

5- Prohibiciones:

-Industrias.

-Chatarreras.

-Botadero de basura.

-Instalaciones ruidosas.

6- Cálculo Estructural: Se adoptarán las indicaciones del código sísmico correspondientes a la zona 11I (edición 1990). Las edificaciones de más de un piso. (u obras complejas que la Municipalidad lo solicite) deberán presentar una Hoja de Requisitos de Análisis de Diseño utilizados para la realización de los planos constructivos.

Artículo 14.-Zona de Cautela Urbana (ZCU).

14-a) Subzona de Cautela Urbana del Este (SZCU-E): Se ubica en los cañones de los ríos y quebradas de los Distritos de Purral. Mata de Plátano e Ipís. entre el cruce a Moravia la ordenada 5 373-E (lGN). Corresponde a los terrenos de pendiente mayor a un 25 %. Está demarcada en el plano de zonificación y se denomina SZClJ..E.

1- Propósito: El propósito de esta subzona es desalentar ahí el uso urbano denso y proteger de esta manera al propio habitante de condiciones de riesgo de deslizamiento y al resto de la ciudad de riesgos de inundación y contaminación. Es también propósito de esta subzona proporcionar. en un área en general densa, pulmones de desahogo manteniendo espacios abiertos con vegetación.

2- Usos Permitidos:

Viveros

Instalaciones deportivas

Agricultura. Se prohíben los agroquímicos que puedan contaminar los cursos de agua. según regulaciones de organismos competentes.

3- Requisitos:

Tamaño mínimo de finca 2.5 Hectáreas.

Frente mínimo de finca De acuerdo a las normas generales

Cobertura máxima 10% del área del lote o finca

Área máxima de piso 20 % del área del lote o finca.

Altura de edificación Hasta tres pisos

Tratamiento de aguas servidas De acuerdo a normas del Ministerio de Salud, salvo indicaciones de la Dirección de Ingeniería Municipal.

Verjas Tipos 1, 2, 4 y 8 (según artículo verjas)

Tapias Convencionales en los retiros posterior y laterales.

Rótulos No se permiten.

4- Usos condicionales:

-Instalaciones turísticas.

-Tabernas. restaurantes y bares.

-Instalaciones recreacionales tipo club.

-Condominios residenciales. sujetos a estudio de impacto ambiental.

-Edificio de apartamentos, sujeto a estudios de impacto ambiental.

-Sistemas para tratamiento de aguas negras.

Para dar trámite a la aprobación de estos usos condicionados. se deberá contar con la aprobación del ente gubernamental respectivo: Ministerio de Salud. Ministerio del Ambiente, ICT.

5- Prohibiciones: Todos los usos enlistados en el artículo 7. 1 excepto los permitidos y condicionales.

14-b) Subzona de Cautela Urbana en Áreas Densas (SZCU-AD): Se ubica del cruce de Moravia, de la ordenada 53 I al Oeste hasta el límite Oeste del cantón. Está formado por el cañón del Río Torres (Goicoechea) y las áreas confinadas por la intersección futura de la Circunvalación con la Braulio Carrillo. Corresponde a los terrenos con pendiente al cajón del Río Torres y la Quebrada Rivera.

1- Propósito: El propósito de esta subzona es proporcionar en un área en general densa, pulmones de desahogo manteniendo espacios abiertos y con vegetación. En el cajón del río Torres la edificación que se realice debe contribuir a la conformación de un parque lineal. Este se describe y se regula en el Artículo 8 del Reglamento de Infraestructura Urbana.

2- Usos permitidos: Parque lineal y jardines.

3- Usos condicionales:

-Parque lineal.

-Usos institucionales con carácter de parque.

-Edificaciones de servicios adaptadas al parque lineal y que no impidan la continuidad del parque mismo.

-Viveros.

-Cría de mariposas y similares.

-Obras de infraestructura urbana.

-Servicios a la actividad turística (restaurante, souvenirs, información).

4- Requisitos:

a) Obras:

-Cualquier obra a realizar debe presentar estudio de impacto ambiental

-Análisis de suelos (deslizamientos) y propuestas de obras que aseguren la estabilidad de las edificaciones (propias y vecinas).

-Soluciones técnicas integrales de la conducción de aguas de lluvia al río y de las aguas negras al colector.

-Otros requisitos técnicos que solicite la Dirección de Ingeniería Municipal.

b) Lotificación:

Tamaño del lote 600 m2

Frente mínimo 20m

Cobertura 40%

Área de piso Dos veces la cobertura

Altura 15 metros desde el nivel de desplante no debe sobrepasar la altura máxima de la copa de los árboles existentes. Tipo 1, 5 y 8 no se permiten sólo como diseño de verjas.

Nivel de desplante 6 metros sobre el nivel más alto del curso de aguas aledaño.

Retiro frontal 3 m de línea de propiedad.

Retiro lateral 3 m a ambos lados.

Retiro posterior el que fije el MINAE o INVU pero nunca inferior a 10 metros.

c) Polución ambiental: En los terrenos ubicados en esta Subzona, no se permitirá contaminación de los terrenos ni arrojar agentes contaminantes al río; el dueño de los terrenos será el responsable ante la evidencia de la contravención de esta norma.

Artículo 15.-Zona Rural Agropecuaria Inmediata (ZRA-I).

15-a) Sub Zona General SZ-G: Esta zona se ubica en el área de la calle Estefanía, al sur de Vistas del Valle, en Vista de Mar y en el sector a ambos lados de la carretera principal de El Carmen.

1- Propósitos: El propósito de esta zona es el servir de transición de un hábitat rural y suburbano a un hábitat urbano.

2- Usos permitidos:

a) Usos agrícolas, pecuarios y forestales, (incluye la ganadería y usos agrarios tales como el cultivo de flores, helechos, arbolitos para navidad, etc.).

b) Viviendas tipo quinta.

c) Urbanizaciones de baja densidad.

d) Vivienda convexa a la explotación agropecuaria y en número no mayor de 3 por finca pudiendo aumentar proporcionalmente de acuerdo al tamaño de la finca.

e) Vivienda unifamiliar

f) Albergues de apoyo a la actividad turística:

- Hospedajes en casos de familias existentes.

- Albergues tipo alojamiento y desayuno ("bed and breakfast").

- Miradores.

3- Usos condicionales:

-Instalaciones conexas a la explotación agropecuaria y forestal.

-Servicios conexos al uso residencial (salud, seguridad y servicios de transporte).

4- Requisitos:

Tamaño mínimo del lote 1000 m2

Frente mínimo del lote 20 m

Retiro frontal a vía pública 6m

Retiros laterales 3m

Retiro posterior 3m

Cobertura máxima 30 % del lote

Altura de edificación 2 pisos o 7 m

Verjas Tipos: 0, 1,2,4, o 5

Tapias convencionales respetando el retiro frontal.

15-b) Subzona Vistas del Valle (SZV-V): Se ubica en el poblado de Vistas del Valle y está delineado en el plano de zonificación bajo las siglas V-V.

1- Propósitos: El propósito de esta subzona es el dar equipamiento comercial, de servicios y de facilidades comunales al poblado mismo y a la zona en general (zona Residencial de Baja Densidad), y permitir una expansión moderada de la población en un hábitat urbano similar a actual. Este poblado será el centro de servicios de la zona Residencial de Baja Densidad, y evitará así la proliferación de pulperías en toda la zona. En este centro se permitirán urbanizaciones y enlaces de vías para conformar mejor cuadrante.

2- Usos permitidos:

-Residencial unifamiliar

-Residencial multifamiliar

-Comercio menor

-Abastecedores y supermercados

-Farmacias, puestos de fruta y verduras, ferreterías Sodas

-Carnicerías

-Panaderías (fabricación y expendio)

-Restaurantes

-Hoteles

-Facilidades comunales

3- Usos condicionales:

Tabernas y cantinas

El resto de los usos enlistados en el artículo 7.1 excepto los permitidos y los prohibidos.

4- Requisitos:

-Tamaño mínimo de lote para vivienda 250 m2

-Frente mínimo de lote 10 m

-Retiro frontal 3 m

-Retiro posterior 3 m

-Cobertura máxima 70 % del lote

-Área de piso máxima dos veces la cobertura

-Altura de edificación tres pisos

-Área de drenaje del tanque séptico según estudio de permeabilidad

-Verjas todos los tipos salvo tapia y malla ciclón

-Tapias convencionales respetado el retiro frontal.

-Rótulos los de anuncio de local

5- Usos prohibidos:

-Industrias

-Terminales de furgones

-Talleres de enderezado y pintura

-Granjas avícolas y chancheras

-Lecherías

15-c) Subzona Salitrillos (SZ SAL): Se ubica a 800 m al sur de la Escuela José Cubero con el cruce de la calle Estefanía. Está definida en el plano de zonificación y demarcada bajo 'as siglas SZ SAL. 1- Usos: Los usos son los mismos de la Vista del Valle.

2- Requisitos:

Vivienda

Comercio

Tamaño mínimo de lote

170 m2

120 m2

Frente mínimo

8m

Retiro frontal

3m

Retiro posterior

3m

Cobertura

70 %

80 %

Área de piso máxima

Dos veces la cobertura

Altura de edificación

Tres pisos

Área de drenaje de tanque séptico

Según estudio de permeabilidad

Verjas

Todos los tipos salvo tapia y malla ciclón

Tapias

Convencionales respetando el retiro frontal

Rótulos

Los de anuncio de local

3- Usos prohibidos:

-Industrias

-Terminales de furgones

-Granjas agrícolas y chancheras

-Lecherías

-Talleres de enderezado y pintura

4- Usos permitidos:

-Residencial unifamiliar

-Residencial multifamiliar

-Comercio menor

-Abastecedores y supermercados

-Farmacias, puestos de fruta y verduras, ferreterías

-Sodas

-Carnicerías

-Panaderías (fabricación y expendio)

-Restaurantes

-Hoteles

-Facilidades Comunales

5- Usos condicionales:

-Tabernas y cantinas

El resto de los usos enlistados en el artículo 7.1 excepto lo s permitidos y los prohibidos.

Artículo 16.-Zona Residencial Mata de Plátano (ZRMP). Se ubica al oeste de Vistas del Valle entre los cajones del río Purral, del río Torres, hasta la confluencia de ambos ríos.

1- Propósitos: El propósito de esta zona es permitir una vida urbana de barrio residencial poco denso, de acuerdo a los objetivos (Art. 2°, incisos 4, 5, Y 9 de este Reglamento) y a las políticas de desarrollo, de densidades y de uso de la tierra, indicadas en la Memoria Explicativa del Plan Regulador en sus capítulos 6, 7, Y 8.

En particular se destaca la intención de:

a) Mantener la percolación en los terrenos y la proporción de áreas de espacios abiertos.

b) Evitar el aumento de las escorrentías.

c) Mitigar el incremento del tránsito automotor en la carretera principal entre el cruce a Moravia y El Alto.

d) Impedir el aumento de población densa propia de las urbanizaciones de interés social (lotes de 120 m2.), que se contrapone a todo lo anterior.

e) Mantener el carácter social y ambiental actual, que es concordante con el patrón de densidades decrecientes conforme se acerca al anillo de contención del GAM.

2- Usos permitidos:

-Residencial Unifamiliar

-Servicios conexos a la vivienda

3- Usos condicionales:

-Residencial multifamiliar

-Comercio menor

-Industria inocua

-Usos público institucionales

-Áreas verdes

-Videojuegos

-Hospedajes tipo alojamiento y desayuno ("bed and breakfast")

-Centro de acopio de desechos reciclables

-Parqueos

4- Requisitos:

-Área de lote 300 m2

-Frente mínimo de lote 12m

-Retiro frontal 3m

-Retiro lateral a un solo lado 3 m por 9 m de profundidad desde la línea de propiedad deben respetar el retiro frontal; pueden ocupar el retiro lateral.

-Retiro posterior 3 m o equivalente.

-Cobertura máxima 60%

-Área de drenaje del tanque séptico 50 m2 o según pruebas de infiltración

-Cocheras dos veces la cobertura

-Área máxima de piso

-Verjas tipos 0, 1,2,4, 5, 6 y 8

-Tapias convencionales en las colindancias, deben respetar el retiro frontal.

5- Usos prohibidos:

-Industrias

-Botaderos de basura a cielo abierto Curtiembres

-Chancheras

-Granjas

Artículo 17.-Zona Residencial Purral (ZR-PURRAL). Está ubicada entre los cajones de la quebrada Mozotal y del río Purral, desde la conjunción de ambos hasta la ordenada 536.200 IGN. Está demarcada en el plano de zonificación bajo las siglas ZR-PURRAL.

1- Propósitos: El propósito de esta zona es netamente residencial. Se propone incrementar el área para viviendas en una densidad media que equilibre el exceso de urbanizaciones de interés social ya existentes y propicie la integración de una sociedad más heterogénea.

En esta zona no se permitirán más urbanizaciones de interés social en razón de lo anterior, y porque se comparten los propósitos de la zona Residencial Mata de Plátano, pero aceptando un lote más pequeño, de 225 m2. En sectores consolidados como "los Cuadros" donde predominan lotes menores de 150 m2 podrán segregarse nuevos lotes de un mínimo de 150 m2, lo anterior no es aplicable en casos de nuevas urbanizaciones.

Como área residencial podrá contener los servicios conexos a la vivienda y comercio menor, pero se propiciará la constitución de nodos de comercios, servicios, áreas verdes y facilidades comunales que se indican como uso condicional, y que formarán un sistema de lugares centrales. La ubicación, preliminar, de estos nodos se muestra en el plano de Facilidades Comunales, que no es de carácter obligante sino consensual y de acuerdo a las posibilidades económicas del Municipio y de las instituciones involucradas.

2- Usos permitidos:

-Residencial unifamiliar

-Servicios conexos a la vivienda

-Comercio menor

3- Usos condicionales:

-Residencial multifamiliar

-Facilidades comunales

-Áreas verdes

-Comercio y servicios: Tabernas, videojuegos, bares o cantinas, restaurantes, abastecedores, supermercados, ventas de repuestos, carnicerías, ferreterías, farmacias, verdulerías, y cualquier otro calificado como tal por el INVU.

-Oficinas

-Industria inocua

-Pequeña industria (según artículo 7°) Talleres de artesanía

-Centro de acopio de desechos reciclables

-Patios de furgones y cabezales hasta para tres unidades y según estudio de la maniobra.

(Nota: hay zonas de talleres y de industria próximos donde pueden ir patios mayores)

4- Requisitos:

Sectores nuevos

Sectores consolidados

Área de lote

225 m2

150m2

Frente mínimo de lote

10m

8m

Retiro frontal

3m

Retiro posterior

3m

Cobertura máxima

65 %

75%

Área de piso máxima

Una vez y media la cobertura

Área de drenaje del tanque séptico

30m2

Área de jardín

25 m2

16m2

Verjas

Tipos 0, 4, 5, 6 y 8

Tapias

Convencionales en las colindancias respetando el retiro frontal

5- Usos prohibidos:

-Industrias

-Talleres

-Granjas, Chancheras y Curtiembres.

Artículo 18.-Zona Residencial Ipis (ZR-IPIS). Es el área de Ipís, desde Vista de Mar, ordenada 537.200 IGN, hasta la plaza de Mozotal y hasta los tanques de agua, la ordenada 532.850-E (lGN), Y entre el límite cantonal y la quebrada Mozotal (con su zona de Cautela Urbana correspondiente) demarcada en el plano de Zonificación bajo el nombre ZR-IPIS. Al interior de esta zona se ubica una zona de Remodelación Urbana. La zona Residencial Ipís no incluye a todo el distrito de Ipís.

1- Propósito: El propósito de esta zona es residencial, permitiendo una vida urbana de regular intensidad que equilibre el exceso de urbanizaciones de interés social ya existentes y propicie la integración de una sociedad más heterogénea. En esta zona se permitirán urbanizaciones, pero con lote mínimo de 300m2. Sin embargo se admiten segregaciones hasta un mínimo de 150 m2 en aquellos sectores consolidados que tienen lotes pequeños.

2- Usos permitidos:

-Residencial unifamiliar.

-Servicios conexos a la vivienda.

-Facilidades Comunales

3- Requisitos:

Sectores nuevos

Sectores consolidados

Tamaño mínimo de lote

300 m2

150m2

Frente mínimo de lote

15 m

8m

Retiro frontal

3 m

Cocheras abiertas, con retiro mínimo

3 m

Retiro lateral (a un solo lado); puede ser utilizado con cochera)

3 m

Retiro posterior

3 m

Cobertura máxima

60 % del área del lote

70 % del área del lote

Área de piso

Dos veces la cobertura máxima

Área de drenaje tanque séptico según estudio, mínimo

50 m2

30m2

Verjas

Tipos 0, 4, 5, 6 y 8

Tapia

Convencionales en las colindancias y ornamentales en la línea de construcción

4- Usos condicionales:

-Residencial Multifamiliar

-Establecimientos de Gobierno (incluye escuelas, colegios). Videojuegos.

-Discotheques.

-Relleno Sanitario.

-Centros de acopio de desechos reciclables.

5- Prohibiciones:

-Industria.

-Botadero de basura a cielo abierto.

-Curtiembres.

-Chancheras.

-Granjas.

-Mataderos.

Artículo 19.-Zona Residencial del Alto (ZR-ALTO). Se ubica entre las ordenadas 532.850-E y 531.200-E, en un sentido, y entre el límite cantonal y la zona de cautela urbana correspondiente a la quebrada Mozotal, el río Purral y el río Torres, en el otro sentido. Está demarcada en el plano de Zonificación y nominada con la palabra ZR-ALTO. En esa área en general se ubican además otras zonas (de Remodelación Urbana, una microzona Industrial, zonas de Control Especial, zona Comercio General).

1- Propósitos: El propósito de esta zona es conformar barrios residenciales homogéneos. Se incluyen dentro de ellos subzonas de núcleos de prestación de servicios, indicados en el Plano de Facilidades Comunales, que permiten una mayor gama de usos no residenciales bajo la consideración de "condicionales". En esta zona se permiten urbanizaciones y condominios.

2- Usos permitidos:

-Urbanizaciones, apartamentos y condominios. Vivienda unifamihar.

-Vivienda multifamiliar.

-Servicios conexos a la vivienda.

-Comercio menor.

-Facilidades Comunales

3- Requisitos:

-Tamaño mínimo de lote 225 m2

-Frente mínimo del lote 10m.

-Retiro frontal 2m.

-Verjas Tipos 0,4,5,6 y 8 (Artículo 35).

-Retiro posterior 3 m o equivalente

-Cobertura máxima 65% del área total del lote

-Área de piso máxima Tres veces la cobertura.

-Tapias Convencionales en las colindancias y ornamentales en la línea de construcción.

4- Usos condicionales:

-Comercio y servicios listados en el Artículo 7.1.

-Industria inocua

-Artesanía

-Usos de servicio públicos mayores (Ejemplo: Clínica Jerusalén).

-Establecimientos de Gobierno.

-Centro de acopio de desechos reciclables.

5- Usos prohibidos:

-Discotheques.

- Cantinas y bares (incluye salones familiares).

- Juegos de video.

-Talleres.

-Industrias.

-Curtiembres.

-Granjas.

Artículo 20.-Zona Residencial Central (ZR-C). Esta zona se ubica en el área central de Guadalupe. Son barrios residenciales que han quedado embolsados o rodeados de actividad comercial y de vías de tránsito intenso. Son: Magnolia, Yorusti, Santa Eduviges, Jardín, Moreno Cañas, San Antonio, Santa Cecilia y Napoleón Quesada. Se identifican en el plano de zonificación bajo las siglas RC.

1- Propósito: El propósito de esta zona es el permitir continuar el uso de barrios residenciales al interior de la ciudad y respetar y defender su condición de tales, frente a la invasión de usos de comercio central u otros que perturben el carácter tranquilo e íntimo de estos barrios.

2- Usos permitidos:

-Vivienda unifamiliar en una o dos plantas.

-Vivienda multifamiliar o apartamentos.

-Servicios conexos a la vivienda.

3- Requisitos:

Área verde (mínimo) 10 %.

Tamaño mínimo del lote 120 m.

Frente mínimo del lote 6 m.

- Cobertura máxima 80 %

-Área de piso máxima Dos veces la cobertura

-El retiro frontal o alineamiento está indicados en la tabla P.T. Perfiles Transversales, calle por calle.

-Retiro posterior mínimo 3.5 m o equivalente

-Verjas Todos los tipos

-Tapias Ornamentales

-Altura máxima Dos pisos

4- Usos condicionales:

-Facilidades Comunales

- Otros usos citados en el artículo 7 .1 (excepto los permitidos y los prohibidos) que respeten el propósito de la zona.

5- Usos prohibidos:

-Discotheques.

-Salón de baile.

-Industria.

-Juegos de video.

-Cantinas y bares (incluye salones familiares).

-Almacenes distribuidores.

-Talleres.

Artículo 21.-Zona Residencial Colonia del Río MiraDores (ZRCo). Esta zona está comprendida entre la Circunvalación, el Río Torres, el Centro Comercial Guadalupe y el Asilo Carlos María Ulloa y la Zona de Comercio Central aledaña a la ruta 218.

1- Propósito: El propósito de esta zona es conservar el carácter de barrio residencial tranquilo y aislado. Se pretende impedir que continúe la invasión de usos comerciales y de oficinas.

2- Usos permitidos:

- Vivienda unifamiliar.

- Vivienda en apartamentos.

3- Requisitos:

-Tamaño mínimo del lote 300 m2.

-Frente mínimo del lote 12m.

-Cobertura 70%.

-Área de piso Dos veces la cobertura

-Altura máxima de edificación 6 m o 2 pisos.

-Retiro frontal y posterior 3m.

-Verjas tipo 0, 4 y 8

4- Usos condicionales:

- Los que se propongan en el proyecto Valorización y Rescate del Río Torres.

5- Usos prohibidos:

-Discotheques.

-Cantinas, bares (incluye salón familiar).

-Juegos de video.

-Almacén distribuidor.

-Talleres.

-Industrias.

-Curtiembres.

-Granjas.

-Oficinas.

-Comercio menor y comercio en general.

-Estacionamientos de automóviles rentados.

Artículo 22.-Zona Residencial Calle Blancos (ZR-CB). Esta zona se ubica entre la carretera Braulio Carrillo, la ruta 109 (a los Colegios de Moravia), la quebrada Barreal y luego quebrada Rivera, y el trazo del proyecto de Circunvalación.

Esta Zona Residencial se divide en dos subzonas, las del este y la del oeste; el Este incluye a Montelimar y los otros barrios quedan en el Sector Oeste. Están demarcadas en el plano de Zonificación y nominadas bajo las siglas SZCB-E y SZCB-O.

22-a) Subzona Residencial Calle Blancos-Este (SZCB-E).

1- Propósitos: El propósito de la subzona es residencial. Se pretende mantener y aún acrecentar la característica de barrio residencial tranquilo, en una área muy céntrica de la ciudad, y defenderla de la invasión de los usos comerciales.

2- Usos permitidos:

-Residencial unifamiliar

-Residencial multifamiliar

- Servicios conexos a la vivienda

- Facilidades comunales

3- Usos condicionales:

- Comercio menor

4- Usos prohibidos:

-Talleres

- Industrias

- Estacionamiento rentado de vehículo

5- Usos no conformes: En esta subzona se ubican algunas industrias que serán usos no conformes. Los usos no conforme se rigen por la definición del artículo 3° de los mismos. Sin embargo, en esta subzona se les abre la posibilidad de remodelarse internamente, pero siempre en el sentido de minimizar o confinar mejor las molestias que producen.

6- Requisitos:

-Tamaño mínimo de lote 300 m2

-Frente mínimo de lote 12m

-Retiro frontal 3m

-Retiro lateral no se exige

-Retiro posterior 3 m o equivalente

-Cobertura máxima 60 % del lote

-Área de Piso máxima tres veces la cobertura

-Área de jardín 10 % del lote

-Altura de edificación 3m.

-Dos veces la cobertura una y media vez el ancho de la calle que enfrente.

22-b) Subzona Residencial Calle Blancos-Oeste (SZCB-O).

1- Propósitos: El propósito de esta subzona es básicamente residencial. Sin embargo se admite una variedad mayor de usos.

2- Usos permitidos:

-Residencial unifamiliar

-Residencial multifamiliar

-Servicios conexos a la vivienda

-Facilidades comunales Comercio menor

-Usos conexos al residencial (a-I)

3- Usos condicionales:

-Centro de acopio de desechos reciclables.

- Artesanía casera

- Comercio menor o de barrio (b-I)

4- Usos prohibidos:

- Talleres

- Industrias

5- Usos no conformes: En esta subzona se ubican algunas industrias que serán usos no conformes. Los usos no conforme se rigen por la definición del artículo 3° de los mismos. Sin embargo, para esta subzona se abre la posibilidad de remodelarse internamente, pero siempre en el sentido de minimizar o confinar mejor las molestias que producen.

6- Requisitos:

-Tamaño mínimo de lote150 m2

- Frente mínimo de lote8m

-Retiro frontal2m

-Retiro lateral no se exige

-Retiro posterior 3 m o equivalente

-Cobertura máxima 80 % del lote

-Área de Piso máxima dos veces la cobertura

-Área de jardín 5 % del lote

-Altura de edificación una y media vez el ancho de la calle que enfrente.

Artículo 23.-Zona Residencial Borde del Boulevard. (ZRBB). Es el área contigua a la demarcada como Área de Renovación Urbana N° 10, ubicada al borde de la Quebrada Barreal y Rivera rectificadas. Se denomina Borde del Boulevard, porque se proyecta construir un boulevard en el cauce modificado de la Quebrada Barreal.

Los límites de esta zona son:

Al norte, una línea paralela al eje de la quebrada Barreal con el cauce modificado que sigue el derrotero establecido en un anexo de este Reglamento. La línea es paralela manteniendo una distancia constante de 25 metros del eje. Esta línea es límite de zona, pero el ajuste de límite de zona sólo podrá hacerse hacia el sur.

Al este y al oeste, la ruta 109 y la carretera Braulio Carrillo.

Al sur limita con la zona residencial Calle Blancos.

Esta zona está demarcada en el plano de zonificación e identificada bajo las siglas ZRBB.

Es un proyecto integral de construcción de edificios, servicios básicos y facilidades comunales. En el tanto no se inicie éste, con sus trámites de ley, regirán las regulaciones aquí establecidas.

1- Propósito: El propósito de esta zona es aprovechar un parque lineal que se creará al realizar el proyecto de rectificación del cauce de la quebrada Barreal, como un recurso urbano potencial, y ubicar en ella usos residenciales y de servicios metropolitanos, que gozarán de la vista al parque y contribuirán a configurar los límites visuales del mismo. TambIén es propósito de esta zona aumentar la densidad habitacional y de servicios (oficinas) en éstas áreas céntricas, transfiriendo el tipo de edificación prevaleciente a edificios multifamiliares organizados en conjuntos balanceados con áreas verdes o jardines, estacionamiento de automóviles, comercio, servicios de barrio y facilidades comunales. Estos edificios o conjuntos tendrán dos accesos, por el boulevard nuevo y por las vías de Calle Blancos existentes.

2- Usos permitidos:

-Edificios de oficinas.

-Edificios públicos

-Viviendas multifamiliares y unifamiliares en conjunto balanceado como se indica en el propósito.

-Edificios de estacionamiento de automóviles.

-Facilidades comunales.

Estos usos permitidos conllevan sus usos conexos, como lo son estacionamiento propio, sala de máquinas y mantenimiento, comercio menor en planta baja, oficina de información y vivienda del conserje.

3- Requisitos:

Área del lote

800 m2

Frente mínimo del lote

20m

Cobertura máxima

50% del área del lote.

Área de piso

Sin límite.

Retiros:

a) Frontal

b) Lateral

c) Posterior

5m

5 m a cada lado

10m

Área verde

20 % del área del lote.

Altura máxima

7 pisos

4- Usos condicionales:

A. En edificios multifamiliar (en sótano primer y segundo piso puede ir):

- Comercio compatible con el propósito del edificio.

- Servicios u oficinas particulares.

B. En lote independiente:

-Hotel

-Restaurante

-Almacén Técnico

-Supermercado

-Centro Comercial o Mall

-Discotheques

-Artesanías

C. Edificios con alturas mayores a siete pisos: si esta de acuerdo a la capacidad de soporte del lugar (entienda capacidad de soporte como el límite de saturación de las vías de acceso, de las tuberías sanitarias, de estacionamiento y salida de vehículos y similares), previa autorización de la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo.

5- Usos prohibidos:

-Talleres. Industrias.

-Curtiembres.

-Granjas.

-Gasolineras.

6- Lotes de área inferior: Para poder construir en esta zona los lotes han de tener 800 m2 y 20 m de frente. Aquellos que no alcancen estas magnitudes para poder construir tendrán que agruparse o reunirse, o podrán hacerlo de acuerdo a los usos y requisitos de la Zona Residencial Calle Blancos (colindante) pero sólo en un piso.

Artículo 24.-Zona de Renovación Urbana Independencia (ZRU-IND). Esta zona está ubicada a continuación hacia el este de la Zona Borde de Boulevard, y contribuye a conformar el tramo superior del boulevard (descrito en la zona ZRBB).

Limita al norte con el boulevard (con el derecho de vía del boulevard); al sur con la avenida 9; al este con la ruta 200; al oeste con la ruta 109. Está demarcada en el plano de zonificación y nominada bajo las siglas ZRU-IND.

Tiene dos secciones: a), una faja de terreno de 70 m de ancho contigua al boulevard, y b), el resto. La diferencia entre ambas porciones es que el alineamiento y el nivel de referencia frente al boulevard estarán dados en función del derecho de vía y de la rasante del boulevard, y en la sección b), estarán referidos a la calle que enfrente.

1- Propósitos: El propósito de esta zona es renovación urbana para uso residencial de alta densidad, pudiendo introducir en el hábitat urbano edificios multifamiliares en varios pisos, bajo un régimen de condominio o de apartamentos rentados.

Como propósito secundario, el organizar unidades integrales de servicio con dotación de comercios, servicios y facilidades comunales que sirven equilibradamente a la población de esta área de renovación y aledaña.

El objetivo básico es corregir un problema de salud y riesgo al rectificar el cauce de la quebrada Barreal y construir el boulevard, y resolver la reubicación de los afectados por las expropiaciones en la misma área urbana. Se aprovecha la oportunidad para de una vez ampliar el área de renovación hasta la avenida 9, para darle más realce al proyecto. Esto es concordante con la política urbana de densificar las áreas interiores del cantón servidas por infraestructura y de esta manera compensar las medidas de freno al desarrollo en las partes altas del cantón.

El tipo de edificación residencial multifamiliar incluye la vivienda y de interés social, pero sin tener que limitarse a ella; implica entonces un intento de desarrollo urbano que albergue una población heterogénea, socialmente, relación normal y tradicional en el cantón de Goicoechea.

2- Usos permitidos:

-Residencial unifamiliar y multifamiliar

-Estacionamiento de automóviles integrado al edificio

3- Usos condicionales:

-Servicios conexos a la vivienda

-Comercio menor sólo en primer piso

-Residencial unifamiliar

-Facilidades comunales

-Comercio general y oficinas integradas a núcleos.

4- Requisitos:

Área mínima de lote

150 m2

Frente mínimo de lote

6 m

Cobertura máxima primer piso

75% del lote

Cobertura máxima otros pisos

75% del lote

Área mínima de jardín

25% del lote

Tanque séptico no se permite

Retiro frontal

2 m

Retiro lateral a cada lado

ninguno

Retiro posterior

3 m

Altura de piso máxima

no se fija

Altura de edificación máxima

una y media vez el derecho de vía de la calle mayor que enfrente.

5- Requisitos adicionales:

-Se adicionan los requisitos de las normas generales. Se hace especial mención al diseño que ha de presentar el desarrollador en materia de seguridad (hidrantes, plantas de emergencia, etc.).

-Al aprobar el régimen de condominio, la municipalidad no aceptará condiciones que contravengan este reglamento.

6- Reunión de lotes:

-Reunión de fincas es la operación catastral opuesta a la segregación.

-En los lotes que no alcancen el tamaño y frente requeridos no se podrán hacer edificios multifamiliares. Para poder hacerlos deberán reunirse. De tamaño y de frente menor sólo podrán establecerse: vivienda unifamiliar, estacionamientos de automóviles rentado, oficinas y facilidades comunales, cumpliendo siempre las normas generales (requisitos) aplicables a esos usos.

7- Usos prohibidos:

-Industria

-Almacén distribuidor

-Talleres

-Gasolineras

-Cantinas y bares

Artículo 25.-Zona Comercial-Residencial-Industrial (ZC-RI). Esta zona se compone de varias porciones distribuidas en el cantón. Están demarcadas en el plano de zonificación y nominadas bajo las siglas ZC-RI con un subíndice.

1- Propósitos: El propósito de esta zona es permitir continuar el hábitat residencial actual (sin perjuicio de programas de mejoramiento urbano), que se entremezclen con comercios y servicios, incluyendo talleres e industrias con molestias confinables. Considera este propósito la conveniencia de permitir la existencia de un sector urbano con amplia libertad para la mezcla de usos, expresión natural de la vitalidad de una ciudad.

2- Usos permitidos:

-Residencial unifamiliar y multifamiliar

-Comercio menor o de barrio.

-Servicios conexos a la vivienda

-Industria (compatible con la vivienda y limitada por las normas generales)

-Facilidades Comunales

-Áreas verdes

3- Requisitos:

Tamaño mínimo del lote

120 m2.

Frente mínimo del lote

6m.

Retiros

Según el uso y de acuerdo al Reglamento de Construcciones I

Altura de edificación máxima

Una y media vez el derecho de vía de la calle mayor que enfrente.

Cobertura del primer piso

85% del área del lote.

Cobertura de cada piso adicional

70% del área del lote.

Área de piso

2 ½ veces la cobertura.

Verjas

Todos los tipos.

Tapias

Podrán hacerse en la línea de propiedad, pintadas.

4- Usos condicionales: Todos los usos indicados en el artículo 7.1 salvo los prohibidos.

En caso de hospedajes, como una actividad complementaria a la vivienda deben cumplir con las normas del ICT y con las del Ministerio de Salud.

En el caso de talleres, deberán cumplir como mínimo las normas de talleres de este reglamento, amén de las normas generales.

5- Usos prohibidos:

-Gasolineras

-Instalaciones que generen tránsito intenso de camiones o maquinaria pesada.

-Patios de furgones

-Granjas, chancheras, mataderos

Artículo 26.-Zona Distrito Financiero (ZDF). Está ubicada en Barrio Toumón y se extiende a ambos lados de la carretera Braulio Carrillo, según lo indica el plano de zonificación. Se identifica con las siglas ZDF.

1- Propósito: El propósito de esta zona es el continuar e intensificar el uso y desarrollo que actualmente se da (oficinas especializadas, sedes de bancos y entidades financieras, sedes de instituciones del Estado, hoteles).

2- Usos permitidos:

-Edificios de oficinas.

-Edificios de Instituciones del Estado.

-Estacionamientos conexos e integrados al edificio.

-Hoteles.

3- Requisitos:

Tamaño mínimo de lote

1.000 m2.

Frente mínimo

20m.

Retiro frontal

5m.

Retiro lateral y posterior( 1° y 2° piso)

no se exige. En el resto de los pisos3 m

Cobertura del primer y segundo piso

70% área del lote.

Cobertura de cada piso adicional

50% área del lote.

Cobertura de las plantas de sótano

90% área del lote.

Área mínima de jardín

10% área del lote.

Altura de edificación máxima

7 pisos.

Verjas

Tipo 1, 2, 4, 5 y 6.

Tapias en el frente

No se permiten.

Fachadas laterales y posterior

Diseño de acabado con especificación de materiales. En particular las paredes de colindancia en primer y segundo piso no pueden quedar en obra gris (sin revestir).

4- Usos condicionales:

-Edificios con alturas mayores a 7 pisos si se justifica su altura de acuerdo a la capacidad de soporte del lugar (entiéndase capacidad de soporte como el límite de saturación de las vías de acceso, de las tuberías sanitarias, de estacionamiento y salida de vehículos y similares), previa autorización de la Municipalidad y de la Dirección de Urbanismo.

-Edificio de estacionamiento.

-Edificios de comercio.

-Cines y salas de espectáculos.

-Facilidades comunales.

-Servicios (sodas, bares, usos similares y afines).

5- Usos prohibidos: Todos los usos citados en el artículo 7.1, excepto los permitidos y los condicionales.

Artículo 27.-Zona Torres de San Francisco (ZTSF). Se encuentra ubicada al este del distrito Financiero al costado sur de la ruta 108 y entre ésta y el río Torres, según el plano de zonificación. Esta zona consta de dos secciones, A) la subzona Torres de San Francisco propiamente tal, la cual es objeto de renovación urbana por medio de los requisitos que aquí se establecen, y B), la subzona de Transición, que es la sección interior compuesta por barrios residenciales actualmente existentes construidos en la ladera.

Se pretende que paulatinamente la subzona A vaya creciendo a expensas de la subzona B, hasta que toda el área quede con las características de la subzona A. Sin embargo, se le permite a la subzona B una evolución propia limitada.

27-a) Subzona Torres de San Francisco (SZTSF).

1- Propósitos: Es la continuación del distrito Financiero (citado en el artículo anterior), pero incorporando vivienda multifamiliar. El propósito de esta subzona es mixto, de residencias multifamiliares y de oficinas, aprovechando un sector muy céntrico, colindante con el río Torres, al borde del cual se pretende construir un parque longitudinal de valorización del cañón del río (por parte de las Municipalidades de San José, Montes de Oca y Goicoechea). Como complemento a dicho parque y aprovechando el paisaje que se da, se ubicarán edificios en alturas diferentes en forma aislada de tal manera que no se obstruya totalmente la vista al cañón del Torres desde la avenida 108. Además, servirá de transición de uso entre la vivienda y los servicios metropolitanos; de hecho constituirá una zona de remodelación urbana realizada por el inversionista privado.

2- Reunificación de lotes: Como proyecto de remodelación urbana, se requieren lotes de 40 metros de frente mínimo, con vacíos (retiros laterales) que aseguren la visibilidad del parque longitudinal del río Torres. Por lo tanto deben reunirse los lotes para poder construir edificios de acuerdo a los usos y requisitos abajo indicados. Las viviendas existentes en lotes no conformes podrán mantener su uso indefinidamente, y se podrán reparar y remodelar.

3- Usos permitidos:

-Edificios de vivienda multifamiliar.

-Edificios de oficinas.

-Edificios de Instituciones del Estado.

-Centros recreativos.

-Comercio y servicios propios de un edificio de vivienda en planta baja y mezanine.

-Estacionamiento en subterráneo o conexo e integrado al edificio.

-Hoteles, tabernas y otros servicios siempre que estén en edificios "torre" o en sótano.

4- Requisitos:

-La ubicación y diseño de las torres ha de ser de tal manera qUe no formen pared visual que obstruya la vista al parque y a la ciudad desde la ruta 108 (carretera a San Francisco). Fachadas Laterales y Posterior : Diseño de acabado con especificación de materiales.

-Estacionamiento: Presentar a la salida del edificio un ancho mínimo de 6,0 metros, con instalación de un sistema de alarma sónico y visual al cruzar la acera, además de toda la reglamentación estipulada en el Reglamento de Construcciones al respecto.

-Aguas negras: Conectadas al colector que así disponga el Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados.

-Tamaño de lote mínimo 800 m2.

-Frente mínimo de lote 20 m.

-Cobertura de sótanos 90 % del área del lote.

-Cobertura máxima sobre nivel de referencia 70 % del área del lote.

-Área de piso No se limita.

-Altura máxima de edificación 10 pisos.

-Altura mínima de edificación no se exige

-Retiro frontal sobre ruta 108:

a) primer piso 3 metros de la línea de propiedad (o 15 m a partir de la línea centro de la calzada)

b) resto de pisos 7 metros de la línea de propiedad (o 19 m a partir de la línea centro de la calzada)

-Retiros laterales mínimos:

a) en pisos sótano por debajo del nivel de referencia (n de r), no se exigen.

b) en primer piso, la suma total de los retiros laterales no podrá ser menor al 50% del frente del lote, y nunca menor de 3 metros. c) en los pisos superiores, 6 m. a ambos lados.

-Verjas 0, 1, 5 o 8.

-Tapias laterales y posteriores no se permiten, solo como verjas

-Nivel de desplante 6 m sobre el nivel más alto de las aguas del río Torres a la menor distancia del río.

5- Usos condicionales:

-Comercios aislados.

-Edificios de estacionamiento.

Otros usos que se puedan dar en edificios de altura que correspondan al propósito de transición de uso de vivienda a servicios metropolitanos.

6- Usos prohibidos:

-Gasolineras.

-Centros de acopio de desechos reciclables.

-Planta de reciclaje.

-Industria.

7- Usos en lotes existentes menores de 800 m1: Los lotes menores al requisito de lote mínimo para desarrollar los usos permitidos, 800 m2, ya existentes, que se encuentren eriazos (baldíos) o se demuela la edificación existente, tendrán como uso permitido:

Estacionamiento de vehículos en explanada

- Áreas verdes privadas

- Áreas verdes públicas y tendrán como uso condicional, usos en explanada sin edificación alguna (puede ir superficie pavimentada).

27-b) Subzona de Transición (SZTRT). Se ubica al sur de la zona Torres de San Francisco, anteriormente descrita. Está demarcada en el plano de zonificación e identificada bajo las siglas SZTRT.

8- Propósitos: El propósito de esta subzona es permitir en ella la continuación del uso prevaleciente (vivienda con comercio y servicios) y permitir al habitante y al transeúnte el participar de alguna manera del parque del río Torres.

El destino final de esta subzona será el de la subzona Torres de San Francisco (SZTSF). Los proyectos que se presenten para realizar en esta subzona los calificará la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo como propios de la subzona A o de la subzona B, y se le exigirán los usos y requisitos de acuerdo a la calificación dada. En caso de ser calificado propio de la subzona A, y de ser aprobado y construido, ello implicará el incremento de la subzona A a expensas de la subzona B (se corre el límite). El proceso no puede ser en el sentido contrario.

9- Usos permitidos:

-Vivienda y servicios conexos a la vivienda.

-Comercio menor o de barrio.

-Servicios (de barrio o metropolitanos).

-Usos público-institucionales.

10- Requisitos:

-Tamaño mínimo de lote

-Frente mínimo de lote

-Cobertura máxima

-Área de jardín

-Retiro frontal

-Retiro posterior

-Altura máxima de edificación

11- Usos condicionales:

-Edificaciones de estacionamientos

-Comercio

-Cines y salas de espectáculos

-Facilidades comunales

-Servicios (sodas, bares y afines)

12- Usos prohibidos:

-Gasolineras.

-Centros de acopio de desechos reciclables.

-Plantas dé reciclaje.

-Industrias.

Artículo 28.-Zona de Talleres (ZT). Esta zona se encuentra distribuida en varias partes del cantón. Se encuentran próximas a las zonas CRI, y se pueden considerar como una extensión de éstas. Están demarcadas en el plano de zonificación y denominadas ZT con un subíndice numeral.

1- Propósitos: El propósito de esta zona es darle lugar y primacía a los talleres de servicio de apoyo a la industria, hogar, comercio y automóvil (talleres de ebanistería o torno, por ejemplo), que generalmente se ubican en forma desordenada en cualquier parte y producen molestias de ruidos y desechos. Se procura también agruparlos para que generen y aprovechen economías externas.

Como una situación de hecho, habrán pocos lotes que son de uso exclusivo para talleres, dándose la complementariedad de uso con la vivienda del dueño del taller, o una vivienda independiente. También habrán otros usos existentes de previo a la promulgación de este Reglamento, como pueden ser librerías, bazar, restaurantes, o facilidades comunales. Estos otros usos quedarán en calidad de usos secundarios, lo que implica que no podrán alegar inconformidad con las molestias que producen los talleres. No quedan, por lo tanto, en calidad de uso no conforme, y consecuentemente, podrán ampliarse, reconstruirse, remodelarse, etc.

Podrán incorporarse estos y otros usos distintos a talleres en terrenos dentro de esta zona, pero sólo en calidad de condicionales.

2- Usos permitidos:

-Taller de ebanistería.

-Taller automotriz (en todas sus especialidades).

-Taller de hojalatería.

-Taller industrial.

-Pequeña industria y artesanía.

-Comercio menor (ventas de repuestos, pulperías).

-Reparación de artefactos eléctricos.

-Taller de reparación de refrigeradores y cocinas.

-Cerrajerías.

-Torno industrial (acero)

-Torno de madera (madera)

-Taller de tapicería

3- Requisitos generales:

-Todo taller tendrá acceso independiente al de la casa de habitación, si esta existiere.

-Tamaño mínimo del lote 120 m2.

-Tamaño mínimo del local del taller 18 m2.

-Frente mínimo del lote 6 m.

-Cobertura máxima 80 % del área del lote.

-Área mínima de jardín 5 % del área del lote.

-Altura de edificación máxima 6 m.

-Área de piso Dos veces la cobertura.

-Retiros para casa de habitación, si hubiere:

-Frontal 2 m para zona de antejardín.

- Lateral No se exige.

-Retiros para talleres. Ver requisitos especiales.

300 m2.

12m.

60% del área de lote. 25% del área de lote. 2.m.

3.m. 6.m.

4- Requisitos especiales:

-Para los talleres que generan ruido, vibraciones, etc., (en especial desabolladuras de automóviles y el uso de la esmeriladora angular), la actividad que produce ruido ha de hacerse en un recinto que cumpla con los requisitos impuestos por el Ministerio de Salud y el Instituto Nacional de Seguros, además de utilizar paredes de block (relleno si ha de construirse), con materiales absorbentes de ruidos y con puertas de doble forro relleno. No se permiten estas labores en zona pública.

-Para los talleres que utilizan pintura en forma predominante, la actividad ha de hacerse en recintos con las especificaciones que dicte el Ministerio de Salud y el Instituto Nacional de Seguros. Las pinturas han de almacenarse en un recinto cerrado, de blocks u otro material retardatario al fuego. Han de disponer de extintor a la vista. No se permiten estas labores en la vía pública.

-Todos los talleres han de permitir el acceso expedito y libre de obstáculo a la unidad de bomberos o a la ambulancia, preferentemente ubicadas en vías principales y de fácil acceso.

-Para los talleres que generan tránsito intenso de camiones por traslado de insumos (ejemplo: perfiles angulares de 6 m) o por producto terminado, ha de disponerse de un paso con un ancho mínimo de 3,0 metros hacia el patio interior, para carga y descarga. Si la carga y descarga se realiza por el frente de la propiedad, deberá proveerse de un retiro de al menos 6,0 metros, a fin de no entorpecer el paso peatonal por la acera (y desde luego, no obstruir la vía).

-Para los talleres que generan residuos líquidos, se exigirá un sistema de recolección, conducción o tratamiento, adecuados para su eliminación, de acuerdo a las normas establecidas por el Ministerio de Salud. Esto es válido también para aquellos talleres que producen residuos de grasas, los que requieren de trampas apropiadas para su manejo y disposición final.

-Para usos mixtos (taller-vivienda), el taller deberá colocarse entre la vía pública y la casa de habitación o bien las líneas de construcción de ambas edificaciones deberán tener el mismo retiro respecto a la línea de centro de la calzada; en ambos casos la entrada principal al taller, estará en paralelo a la línea centro de la calzada, para facilitar los controles municipales de rutina, dejando además, un retiro lateral mínimo de 3,0 metros para acceso a la vivienda, cuando estas se ubiquen en la parte trasera del lote.

-El lote mínimo en estos casos a de ser de 9,0 metros de frente.

-Para uso simple (sólo taller), no se exige retiro, pero si lo dejara, no podrá usarlo para la actividad del taller ni para almacenamiento. Solo podrá usarse este espacio para jardín o para exposición del producto o servicio que se ofrece.

5- Usos condicionales:

-Viviendas

-Hospedajes

-Comercio menor o de barrio

-Servicios conexos a la vivienda

-Comercio general

-Servicios menores o de barrio (sodas)

-Talleres no incluidos en la lista de los permitidos

-Industria casera y artesanal (según OPAM)

Los usos condicionales quedarán en calidad de uso secundario, vale decir, no podrán alegar disconformidad con el uso predominante de talleres.

6- Usos prohibidos:

-Granjas.

-Botaderos de basura a cielo abierto.

-Relleno Sanitario.

Artículo 29.-Zona de Comercio Central (ZCC). Es el área servida por la avenida principal de Guadalupe a ambos lados (carretera 218), desde La Rotonda (intersección con la circunvalación) hasta el cruce de Moravia. Dicha avenida tiene un derecho de vía de 24 m., asignado por el MOPT y que este reglamento adopta y refuerza, imponiéndole un retiro adicional de 5 m. para área de parqueos al frente que no ocupen la acera; además, va complementado con un plan de arborización, en la vía pública y en los retiros. Se exceptúan de estas restricciones los edificios de la sede municipal y el Centro Fernando Centeno Güell, por estar declarados de valor patrimonial.

1- Propósito: El propósito de esta zona es el dar prestancia, dignidad e identidad al centro del cantón alojando en ella actividades de comercio, de servicios especializados, actividades de administración y servicios públicos de toda el área de influencia.

2- Usos permitidos:

-Comercio.

-Tiendas de departamento.

-Cines y salas de espectáculos.

-Edificios de oficina.

-Consultorías Profesionales.

-Edificios Públicos (salvo escuelas primarias, guarderías y jardines de niños).

-Centros Comerciales.

-Supermercados.

-Hoteles.

3- Requisitos:

-Lotes baldíos: con tapia frontal de lámina esmaltada o de concreto, con altura de 2.50 m y a la línea de retiro frontal

-Tamaño del lote 800 m2.

-Frente mínimo del lote 20 m.

-Retiro frontal en primer piso 5 m.

-Retiro lateral en primer piso no se permite

-Retiro lateral segundo piso y restantes 3 m. y hasta 8,00 m de profundidad medidos desde el derecho de vía.

-Retiro frontal en el área del retiro lateral 8 m

-Retiro posterior en primer piso no se exige

-Retiro posterior en segundo y restantes pisos 8m

-Cobertura en primer piso

-Cobertura en segundo piso y restantes 70 %

-Área de piso sin limite.

-Altura de edificación máxima 51 m.

-Antejardín: El antejardín o retiro frontal de 5,00 m podrá pavimentarse e integrarse a la acera en un 80% y utilizarse para parqueo de automóviles de los clientes fuera de la acera, con entrada y salida respectivas. El 20% restante deberá dejarse repartido a ambos extremos y ahí han de plantarse árboles poco densos de ramaje de acuerdo a lo estipulado en el artículo Forestación del Reglamento Regulaciones Generales. Podrá construirse en el antejardín una marquesina de entrada de dimensiones y diseño condicionada por la Municipalidad.

-Colindancias laterales: La porción de fachada que dé frente al retiro lateral, del segundo y siguientes pisos, han de tener el mismo estilo que la fachada frontal. Las paredes de colindancia lateral propiamente (denominada aquí "culata" carente de ventanas) han de tener un diseño congruente al diseño del edificio, con remate superior horizontal revestido con material de color y textura similar al de la fachada frontal.

-Transición de Fachada. El edificio que se construya estando el del vecino ya construido ha de contemplar 1 m. de fachada de transición entre la existente y la nueva (en planos, alturas, materiales y estilo).

4- Usos condicionales:

-Colegios

-Jardín de niños

-Guarderías infantiles

-Venta y exhibición de automóviles y motos en un local cerrado con vitrina (excluye patios).

-Pensiones y similares

-Todos los usos citados en el artículo 7.1, excepto los permitidos y los prohibidos, que se enmarquen dentro de los propósitos de esta zona.

-Todos los usos condicionales quedan en calidad de uso secundario.

5- Prohibiciones:

-Lotes baldíos sin tapias.

-Tapias de H.G sin recubrimiento o pintura.

-Tapia de malla.

-Ocupación de áreas de retiro,. para la exhibición y venta de mercaderías.

-Centros de acopio de desechos sólidos.

-Botaderos de basura.

-Industria.

-Depósitos de materiales.

-Estacionamiento de automóviles rentado (se excluye de esta prohibición el estacionamiento propio de un edificio, que debe cumplir con el Reglamento de Construcciones)

-Exhibición y venta de automóviles o maquinaria en patio, abierto o techado de acuerdo a las normas generales, pero no menor de 3 m. 85%.

6- Lotes no conformes: En esta zona, en los lotes no conforme en el fren.te mínimo (no interesa la no conformidad en área) , podrán ubicarse los usos permitidos o condicionales autorizados si los requisitos de uso de las normas generales lo permiten, y los requisitos de alineamiento o retiro serán los siguientes:

-Retiro Frontal en primer piso 5 m

-Retiro Lateral en primer piso no se permite

-Retiro frontal en segundo piso y restantes 8 m

-Deberá observarse la Transición de Fachada en las colindancias

7- Techos, marquesinas y transición de fachada: Los techos, azoteas, barandas, marquesinas, y la transición de fachada entre un edificio y sus colindantes, serán objeto de autorización expresa de la Municipalidad.

8- Estacionamiento de vehículos: Rige lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones en cuanto a la adecuada provisión de campos de estacionamiento de automóviles para los usuarios del edificio (en sótanos o pisos), además de los campos dejados en el retiro para los clientes, y las previsiones de cuidados a la salida en defensa del peatón que usa la acera.

Artículo 30.-Zona de Comercio General (ZCG). Esta zona está constituida por varias porciones de terreno, generalmente fajas adosadas a las vías, que se ubican indistintamente en todos los centros urbanos de los distritos del cantón. Corresponden a la jerarquía urbana y a los corredores de comercio y servicios ya consolidados o propuestos. Están demarcadas en el plano de zonificación y nominadas ZCG

1- Propósitos: El propósito de esta zona es alojar comercios y servicios y facilitar que la población residente aledaña tenga acceso a bienes y servicios para sus necesidades normales.

2- Usos permitidos:

-Comercio General.

-Servicios Públicos y Privados.

-Vivienda, considerándolo uso secundario.

3- Requisitos:

-Tamaño mínimo del lote 400 m2

-Frente mínimo del lote 10m.

-Retiros Ver tabla P.T. o en su defecto 2 m.

-Cobertura máxima 80 % área del lote.

-Área de piso Dos veces la cobertura.

4- Usos condicionales:

-Depósito de materiales de construcción

-Centros de acopio de desechos reciclables (ambos con previsiones para que los vehículos no obstruyan la vía o la acera)

-Facilidades comunales

-Más los usos listados en el artículo 7.1 que se ajusten al propósito de la zona excepto los permitidos y los prohibidos.

5- Usos prohibidos:

-Industrias.

-Talleres.

-Botaderos de basura.

Artículo 31.-Zona de Comercio y Servicios al Automovilista (ZCSA). Son las fajas de comercio y servicios que se ubicarán entre el cruce de Moravia y el Colegio Madre del Divino Pastor, a ambos lados de la ruta 218, y en la ruta a Moravia. Está demarcada en el plano de zonificación y nominada bajo las siglas ZCSA.

1- Propósitos: El propósito de esta zona es alojar comercios y servicios básicos para el automovilista, los cuales se excluyen de la zona de Comercio Central, y comercios y servicios de un nivel de especialización intermedio entre el de las zonas de Comercio General y el de la zona de Comercio Central.

Los usos permitidos y condicionales son los mismos que los de la zona de Comercio General (lo que varía son los requisitos) pero se agrega a los usos prohibidos: escuela primaria, jardín de niños y guarderías infantiles.

2- Requisitos:

Tamaño mínimo del lote 425 m2

Frente mínimo del lote 15 m.

Retiro frontal 5m

Retiros laterales y posterior3 m.

Cobertura 60%.

Área de piso tres veces la cobertura.

Área mínima de jardín 10%

Verjas tipo 0, 1, 2, 4, y 8

Tapias convencionales, sólo en las colindancias y hasta la línea de construcción

3- Lotes no conformes: En los lotes no conformes con la cabida y el frente mínimo podrá construirse edificios que se ajusten a los requisitos, y. además se permitirá el uso de estacionamiento rentado de automóviles en explanada, con techos típicos de estacionamiento.

Artículo 32.-Zona de Estacionamientos (ZE). Esta zona se compone de varias áreas que se ubican próximas a la zona de Comercio Central. Están demarcados en el plano de zonificación y nominados bajo las siglas ZE.

1- Propósitos: El propósito de esta zona es el de estacionamiento de automóviles, en patios abiertos, patios cubiertos, edificios de estacionamiento exclusivamente, edificios de uso mixto que brinden el servicio de estacionamiento público, edificios o patios de estacionamiento privado (o reservado a socios, dueños o clientes), o a la combinación de todas o alguna de estas formas de estacionamiento de automóviles.

Se pretende dotar al área central de Guadalupe de la posibilidad de estacionar automóviles en puntos estratégicos en torno a la misma.

La zona es con el propósito principal de uso como estacionamiento, pero se admite la posibilidad de un uso mixto en que el 50 % del lote se destine a estacionamiento y el otro 50% a un uso propio del centro de la ciudad, oficinas, comercio, exhibición y venta de vehiculos o maquinaria, usos estos que serán de carácter secundario. El propósito o finalidad es proveer a la ciudad de esta importante dotación ubicada a distancias fácilmente recorribles a pie, del centro, y compensar así la exclusión de este uso en la zona de Comercio Central (servida por la Avenida Central).

2- Usos permitidos:

-Estacionamiento de automóviles en explanada o edificio.

-Terminal de taxis.

-Terminal de busetas

-Comercio y servicios que existían antes de la fecha de vigencia de este Reglamento, como uso secundario.

-Los usos secundarios indicados en el propósito que ocupen hasta el 50 % del lote.

3- Requisitos: Los requisitos para estacionamiento de automóviles y para los otros usos permitidos y condicionales serán los establecidos en las normas generales, más los siguientes:

-Tamaño mínimo del lote425 m2.

-Frente mínimo del lote17m.

-Cobertura máxima50% del lote.

-Altura de edificación máxima12 pisos o 36 m.

-Retiros: Los de la tabla PT, o en su defecto, las normas generales.

-Las entradas y salidas de los parqueos deben ubicarse en los extremos (menos 5.5 m) de la propiedad más alejados de la esquina (en caso de que el lote fuere esquinero) y en concordancia con la vialidad de la calle que enfrenten; nunca la distancia entre la esquina y la entrada o salida, en su punto más próximo, podrá ser menor a 8,00 metros.

-En los proyectos de edificios exclusivamente para estacionamiento rentado en varios pisos, la cobertura máxima se ampliará al 85% y en sótano al 100%, pero prevaleciendo los retiros.

4- Usos condicionales:

-Gasolineras

-Servicio de lavado, engrase y llanta.

-Otros usos comerciales y de servicios solamente para proyectos que cubran 50% de parqueo y 50% de otro uso, aparte de los permitidos.

-Residencial unifamiliares lote existente de cabida inferior a los 425 m2 de fraccionamiento mínimo, y en calidad de uso secundario.

5- Usos prohibidos:

-Industria

-Talleres

-Facilidades comunales

Artículo 33.-Zona de la Corte (Z-CORTE). Esta zona se ubica en los alrededores de los Tribunales de Justicia y de la Clínica Católica. Está demarcada en el plano de zonificación y nominada bajo las siglas Z-CORTE.

1- Propósito: El propósito de esta zona es el de permitir usos conexos, complementarios y ligados al funcionamiento de los Tribunales de Justicia y al de la Clínica Católica.

2- Usos permitidos:

-Tribunales de Justicia

-Hospital, Cínica y Maternidad

-Oficinas

-Sodas

-Venta de estampillas y timbres

-Fotocopiadoras

-Clínicas de consulta externa

-Consultorios médicos

-Farmacias

-Librerías y bazar

-Bancos

-Unidades de apoyo (lavanderías, proveeduría, garage, mantenimiento).

-Servicios de salud complementarios a las clínicas

-Áreas verdes privadas (áreas recreativas de recuperación de la salud)

-Guardia de Asistencia Rural

-Oficinas de la OIJ

-Residencias unifamiliares como uso secundario

3- Usos condicionales:

-Estacionamiento de automóviles

-Cines

-Restaurantes

-Terminales para taxis

-Centro de acopio de residuos reciclables

4- Usos prohibidos:

-Industria

- Talleres

-Centros de diversión

5- Requisitos:

-Tamaño mínimo de lote 300 m2

-Frente mínimo de lote 12 m.

-Retiro frontal: ante la ruta 109,5 m ante el resto vías, 3 m.

-Retiro posterior 3 m.

-Cobertura máxima primer piso 70%

-Cobertura máxima resto de pisos 50%

-Área mínima de jardín 15%

-Área de piso máxima sin sótano 4 veces área lote

-Altura de edificación máxima 30 m.

-Verjas tipos 0, 1, 2, 4, 5, 6, y 8

-Salida de estacionamientos igual a zona Torres de San Francisco

Artículo 34.-Zona de Usos Publico Institucionales (ZUPI). Se señalan en el plano de zonificación los usos públicos y privados existentes que corresponden a una facilidad comunal o un servicio institucional estatal o particular, como la Clínica Católica, los colegios, las escuelas, los servicios de salud de la CCSS, el Centro Centeno Güell, los conventos, los hospicios de huérfanos, e plantel de bomberos, los recintos de la GAR, el plantel de maquinaria de la Municipalidad, las subestaciones del ICE o CNFL, las iglesias, los bancos, y otros análogos. No se indican todos, solo los más significativos.

Están demarcados en el plano de zonificación y denominados con las siglas ZUPI.

No se demarcan proyectos de usos público-institucionales e plano de zonificación (que es complemento a este Re lamento y formará parte del ordenamiento jurídico a partir de la fecha de vigencia.

Si se demarcan en un plano de facilidades comunales que no forma parte de este reglamento (y por lo tanto no es obligante), pero que es un instrumento o guía auxiliar para programas que impulse la Municipalidad tendientes a configurar y enriquecer la dotación funcional de la ciudad, o mejorar el hábitat urbano.

1. Propósito: El propósito de señalar y regular estos usos son:

a) Identificarlos y visualizarlos en el plano,

b) Regular en ellos una posible ampliación, reducción o remodelación,

c) Indicar los requisitos a los cuales deberán tender a ajustarse los usos existentes y los que se impondrán a los futuros o proyectos que se pretenda ubicar en aquellas zonas donde se les permita o condicione,

d) Servir de referencia para el análisis en las audiencias por los efectos que provocan en el hábitat.

2- Permisos de construcción: Todo proyecto de uso público institucional deberá solicitar permiso de construcción y presentar planos y memorias a la Municipalidad. Deberá ajustarse a las normas de este Reglamento, en especial los requisitos para estos usos indicados en este Artículo. Esta obligación no se relaciona con pago de tasas, de las cuales podrá estar exento o no.

3- Usos permitidos:

El que tiene, conexos y análogos.

4- Usos condicionales:

-Vivienda del guarda.

-Uso público-institucional.

-Sitios de reunión pública.

5- Usos no conformes:

-Aquella facilidad comunal o edificio institucional que está mal ubicado en relación al uso permitido o condicional de la zona donde se encuentra.

-Aquella facilidad comunal o edificio institucional que está bien ubicado en relación al uso permitido o condicional de la zona donde se encuentre, pero que no esté cumpliendo con los requisitos aquí indicados.

6- Usos secundarios:

-Estacionamiento de vehículos

-Vivienda ya existente

7- Requisitos:

-Tamaño mínimo de lote 800 m2

-Frente mínimo de lote 20 m

-Retiros: los indicados en los predios vecinos

-Cobertura máxima 60%

-Área de piso máxima condicional

-Área de Jardín mínima 10%

-Salida de estudiantes menores de edad: No deben enfrentar a una vía nacional ni a una local de tránsito mayor a 6 vehículos por minuto en su hora pico; deben proveer un espacio de amortiguamiento o dispersión entre el portón y la acera de mínimo 20 m2.

-Escurrimiento de aguas: Las aguas que provengan de arriba no deben tocar los linderos del lote. Las aguas que genere el propio edificio o lote deberán ser conducidas en forma segura a la alcantarilla o el cauce natural más próximos.

-Verjas tipos 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 8

-Tapias deben tener diseño antisísmico considerando la máxima aceleración indicada en el código sísmico.

8- Aguas, viento y fuego: Todo proyecto de construcción, refacción, ampliación o remodelación debe presentar, al momento de solicitar permisos de construcción, planos y memoria técnica del cálculo hidráulico (señalando la cuenca y los problemas de aguas existentes en el entorno), del cálculo de los esfuerzos de los vientos, y el análisis del control y prevención de incendio.

9- Prevención del tumulto: En todo permiso que se otorgue para un uso público-institucional la Ingeniería Municipal ha de anotar en un renglón denominado tumulto, las observaciones que merezca el pro7ecto (de diseño o de práctica cotidiana) en relación a eventuales peligros por aglomeración de personas o estampidas por pánico. Si no encuentra problemas, deberá anotar en dicho renglón: "no hay observaciones". Si a su juicio hay problemas de diseño en relación a ese peligro, no otorgará el permiso.

Artículo 35.-Zona Área de Renovación Urbana (ZRU). Se ubican en San Francisco (son 3), en el sector central de Guadalupe (son 4), en el cruce a Moravia (una), en el Alto (una), y en Ipís (una). Están demarcados en el plano de zonificación bajo las siglas ZRU con un sub índice. (En total son 10).

1- Propósito: El propósito de estas áreas es renovar y mejorar sectores de la ciudad que se encuentran en deterioro, dirigir la ubicación de usos a fin de estructurar funcionalmente el sector, cautelar áreas para impedir su uso por razones de seguridad, o cautelarlas para posibilitar proyectos urbanos de infraestructura, de facilidades comunales, de áreas verdes, o edificios de usos específicos.

2- Plan maestro: Al efecto, la Municipalidad hará un plan maestro de desarrollo de cada una de estas zonas en el plazo de 6 años. Dicho plan deberá contener a lo menos, un diseño de sitio, una asignación de usos, una estimación de población residente y flotante, un estudio del impacto o efecto urbano, y un estudio de factibilidad técnico económico preliminar.

Deberá la Municipalidad exponerlo a la comunidad en una Audiencia Pública a fin de recibir observaciones, antes de proseguir al desarrollo de planos constructivos, los cuales se harán por contrato o por gestión directa. La audiencia deberá sufrir un proceso igual al que señala el artículo 17 de la ley N° 4240 para implantar un Plan Regulador.

Las construcciones en estas áreas se harán bajo los lineamientos arquitectónicos que determine la Municipalidad.

3- Compras y acuerdos: Los terrenos en esta zona comprendidos son indistmtamente de propiedad privada o pública y los usos que en ella se autoricen ya renovada serán indistmtamente de uso privado o público. La Municipalidad gestionará con los propietarios el que ellos realicen las inversiones para construir los edificios con los destinos indicados en el Plan Maestro y bajo los lineamientos municipales, o bien negociará la compra de los mismos para desarrollar la zona directamente.

4- Usos y requisitos durante el período de gestión: Mientras no se realice y apruebe el Plan Maestro, el uso permitido en esta Zona de Renovación Urbana será el de estacionamiento en explanada y la vivienda hasta en dos pisos. El uso condicional serán los usos permitidos y condicionales de las zonas aledañas. Los requisitos que se autoricen serán condicionales. El criterio para condicionar un uso será el que más lo aproxime al propósito de la renovación. Las viviendas existentes podrán repararse y remodelarse.

5- Plazos: De no darse la renovación en un período de 9 años a partir de la publicación de este Reglamento, la Municipalidad deberá darle usos permitidos, condicionales y requisitos de una zona, reformulando y actualizando este Reglamento para lo cual tendrá un año de plazo más. De no darse esto en ese lapso, esta zona pasará a ser zona de Comercio General.

Artículo 36.-Zonas de Control Especial.(ZCO-ESP). Son aquellas zonas que soportan restricciones totales o casi totales, en virtud de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Planificación Urbana. Están demarcadas en el plano de zonificación y denominadas bajo las siglas ZCO-ESP.

En particular son:

a. Las inundables y de deslizamiento que se demarcan en el Plano de Zonificación, nominadas ZCO-ESP.

b. Las de los cementerios, ampliaciones previstas para estos, y nuevos cementerios, demarcadas en el Plano de Zonificación y en el Plano Base, y nominadas Z-CEM.

c. Las áreas que corresponden al derecho de vía de la red nacional del MOPT, las cuales son la ruta 218, la circunvalación, la intercantonal, el anillo periférico, la carretera Braulio Carrillo, y las áreas que desplazan las intersecciones entre éstas, demarcadas en el Plano de Zonificación.

d. Las que corresponden al área de influencia de los oleoductos y de las líneas de Alta Tensión, demarcadas en el Plano Zonificación.

1- Propósito: El propósito de regular estas áreas es el impedir su desarrollo en razón de la cautela del ambiente, del peligro potencial que al cual estarían expuestos sus habitantes, y de la necesidad de preservar su uso para la expansión de los cementerios y de la red vial mayor. Es también propósito al regular esta zona el impedir que se incorpore a estos terrenos un valor agregado tal que haga imposible o prohibitiva su eventual expropiación para fines de infraestructura vial o expansión de los cementerios.

2- Usos permitidos: Forestal Pasturas Agricultura

-Espacios recreativos al aire libre

-Campos o espacios para circos, ferias itinerantes o plaza

-Estacionamiento en explanada sin construcciones

-Canchas de deportes

-Usos análogos a los anteriores que no impliquen edificaciones y con costos de habilitación mínimos.

3- Usos condicionales:

-Vivienda en un solo piso

-Talleres

-Patios de almacenamiento al aire libre

-Patios de Furgones

-Patios para chatarra

-Aserraderos

-Depósitos de Materiales de Construcción

-Centro de Acopio de Residuos Reciclables

-Exhibición y venta de maquinaria al aire libre

-Usos análogos a los anteriores que no impliquen costos de habilitación altos.

4- Requisitos:

-Tamaño mínimo de lote a segregar 1 Hectárea

-Frente mínimo de lote 80 metros

-Cobertura máxima 25% del lote

-Retiros 5 metros de todos los linderos

-Altura de edificación máxima un piso

5- Lotes no conformes: En los lotes no conformes podrán ir todos los usos permitidos y condicionales si el uso propiamente exige requisitos (de las Normas Generales) que se puedan cumplir. Además, para viviendas, talleres y centros de acopio el retiro se reduce a 3 m de cada lindero. Las viviendas existentes se podrán reparar.

CAPITULO IV

Zonas Industriales

Se distinguen cuatro tipos de zonas industriales:

1. La de Calle Blancos,

2. La de Ipís,

3. Las internas, algunas que de hecho existen y se les reconoce la condición o de microzona industrial o de industria consolidada,

4. La del centro de Purral, propuesta de nueva zona industrial.

Están demarcadas en el plano de zonificación e identificadas bajo las siglas ZI-CB, ZI-IPIS, ZI-CENTRO, y MZI con un subíndice.

Artículo 37.-Zona Industrial de Calle Blancos (ZI-CB). Es la demarcada previamente en El Reglamento de Zonificación "GAM" y modificada por este Reglamento.

1- Propósito: El propósito de esta zona es permitir localizar en ella las industrias existentes y nuevas, que se conectan a la red vial metropolitana, por las rutas 100, 108, 109, 32 Y la línea de ferrocarril. Es propósito de esta zona también, propiciar que se especialice esta zona con actividades industriales complementarias a las a existentes, de tal modo que se vaya conformando una unida industrial integrada, propia del corazón de una Metrópoli al servicio de Goicoechea y cantones circunvecinos.

2- Usos permitidos: Los indicados en el Reglamento de Zonificación parcial de Áreas Industriales del GAM bajo la denominación Industrias Tipo Uno.

3- Requisitos: Además de los indicados por el GAM y el Ministerio de Salud, se exigirá en las industrias nuevas que se pretenden instalar, la construcción de la acera del ancho que le corresponda, la siembra en ella de arbustos, plantas y árboles (en rueda) y un espacio fuera del carril para parada de un bus (con su correspondiente techo de abrigo), si no existiera este en los alrededores a menos de 100 m. de distancia.

4- Usos condicionales: La Municipalidad, en consulta con la Dirección de Urbanismo del INVU, podrá considerar cualquier uso que se ajuste a los propósitos de esta zona y que respete también, las normas del Ministerio de Salud. Sin embargo, se señalan los siguientes:

-Comercios: Podrán ubicarse algunos comercios menores (pulperías, abarrotes, ferreterías) y servicios (soda), contiguos a un área verde central en la zona, para atender las necesidades de los trabajadores en su hora de descanso. Esto no exime a las industrias de dotarse de estas facilidades internamente, exigidas por las normas laborales y de seguridad prevalecientes.

-Facilidades Comunales: Con la misma intención que los comercios y servicios, en torno a las áreas verdes públicas en el seno de la zona industrial, podrán instalarse facilidades comunales tales como atención mínima de la salud, casetilla de policía, teléfono público, guardería infantil, caja de pago y otros servicios públicos similares a escala de barrio para que se sirvan de ellos la-población que labora en la zona industrial.

5- Usos prohibidos:

-Vivienda.

-Botaderos y derrames de desechos industriales en vías públicas.

-Escuelas y colegios.

-Utilizar perros bravos como cuido en la vía pública.

-Utilizar la vía pública para reparaciones y refaccionamiento de automóviles, camiones y maquinaria industrial ni depósitos temporales que obstruyan el paso.

-Carga y descarga en acera.

-Utilizar la vía pública para maniobras.

6- Usos no conformes:

-Permanecerán como tales de acuerdo al Artículo 3 Inciso 6.

- Para el caso de viviendas serán permitidas las reparaciones para mantener su habitabilidad.

Artículo 38.-Zona Industrial de Ipis. (ZI-IPIS). Ubicada entre Zetillal y Vista de Mar, ha sido modificada en su contorno por el Plan Regulador de Goicoechea en relación a la previamente definida por El Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales del GAM.

En esta zona no podrán instalarse industrias que contaminen el aire con emanaciones gaseosas; tampoco podrán instalarse:

-Vivienda

-Botaderos de basura

-Escuelas y colegios.

Se prohíbe también la utilización de la vía pública para reparaciones y refaccionamiento de automóviles, camiones o maquinaria industrial, para depósitos temporales de insumos o productos que obstruyan el paso, para carga, descarga y maniobra. No se debe provocar derrames industriales en la vía pública, ni acumular desechos industriales, ni mantener amarrados en ella perros bravos que limitan el paso de los peatones.

Se distinguen tres subzonas en ella y se crea un núcleo de encuentro social en su seno conformado por un parque, comercios, servicios y facilidades comunales.

38-a) Subzona Ipis 1 (SZ-IPISl): Esta ubicada 50 metros al norte de la carretera a Vista de Mar.

1- Usos permitidos: Industrias que no contaminen con efluentes líquidos.

2- Uso condicional: Aquellos definidos como tal en el Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales del GAM.

3- Requisitos:

-Tamaño mínimo de lote425 m2

-Frente mínimo de lote18 m

-Cobertura50%

-Retiro Lo que fija el Ministerio de Salud.

38-b) Subzona Ipis 2 (SZ-IPIS2): Corresponde al área servida a ambos lados de la carretera a Vista de Mar.

1- Usos permitidos: Los usos permitidos son los establecidos en la subzona Ipís l.

2- Usos condicionales: Los ,usos condicionales son los establecidos en la subzona Ipís -1

3- Requisitos:

-Área de lote mínima 1 000 m2

-Frente mínimo de lote 28 m

-Cobertura máxima 50% del área del lote

-Superficie pavimentada máxima 35%

-Arborizacion y jardines a lo largo de todo el frente, en el antejardín.

-Retiro lateral, frontal y posterior 6 m

Se prohíbe en esta zona la carga y descarga en el frente del lote (no utilizar el área de la calle para maniobras).

Se exigirá a aquellas industrias que se instalen, la construcción de la acera y la habilitación de ésta con árboles, y espacio fuera del carril para estacionar un bus, si no existe uno a menos de 100 m de distancia.

38-c) Subzona Ipís 3 (SZ-IPIS3): Está ubicado al sur de la Subzona Ipís 2.

1- Usos permitidos: Sólo podrá autorizarse la instalación de industrias en esta subzona cuando se hayan construido y recibido por la Municipalidad las obras de urbanización correspondientes, las cuales deberán contemplar la red local de aguas residuales industriales y su correspondiente planta de tratamiento.

Las industrias permitidas serán las establecidos en el GAM, incluyendo industrias que generen efluentes líquidos contaminantes, pero deberán tener un primer tratamiento en su propio terreno (definido por el Ministerio de Salud); integrarse a la red local de conducción de aguas residuales industriales; finalmente, tendrán un segundo tratamiento en la planta antes de entregar las aguas al cauce natural.

2- Requisitos:

-Área de lote mínima 700 m2

-Frente mínimo de lote 18m

-Cobertura 65% del área del lote

-Retiro lo que fije el Ministerio de Salud

-Espacio para maniobra un camión de 12 m debe poder invertir su posición dentro de los límites del lote.

-Acera debe construir una acera convencional en todo el frente.

-Área verde obligatorio el antejardín, 6 m de retiro.

Artículo 39.-Microzonas Industriales Interiores (MIl). Son subzonas que corresponden a industrias existentes a las cuales se les reconoce la condición de microzona industrial y se les agrega una porción de terreno colindante para una posible expansión, y dos áreas de terreno donde se encuentran industrias a las cuales se les reconoce la condición de "industria consolidada", lo que les dará oportunidad de remodelarse internamente pero no ampliarse ni intensificar su uso en razón de que están enclavadas en áreas residenciales. Estas últimas son el grupo de Montelimar (Corporación Farah, Mr. Steam, Inversiones Génova y Conoplast), y la industria de tejidos Hilafiasa en Zetillal. Las tres primeras son e aserradero en Purral y sus inmediaciones, el conjunto de industrias al oeste de El Alto, que se denominará "Arboles", y un área contigua a los tanques de AyA al este de El Alto, que se denominar "Tanques".

39-a) Industrias de Montelimar (MI-M)

1- Usos permitidos: No hay. Quedan en condición de "No Conforme", pero con posibilidad de remodelarse internamente.

2- Requisitos para remodelarse: Sólo podrán remodelarse si ello implica que los efectos allende los linderos del lote se reducen.

Además deberán:

-Proveer mejor iluminación interior.

-No utilizar la vía pública para carga y descarga

-Arborizar la acera.

-Construir una parada de buses.

3- Usos condicionales: En caso de cambio de uso, sólo aquellos que ten~an un efecto igual o más compatible con una zona residencial.

39-b) Microzona Árboles (MI-A): Son las industrias ubicadas entre el cruce a Moravia y El Alto, que conforman un núcleo, más un área de expansión. Está delimitada en el Plano de Zonificación y denominada MI-A.

Los usos permitidos, los requisitos y usos condicionales son los definidos en el Reglamento del GAM para las zonas industriales en general. (Tipo Uno 1-1)

39-c) Microzona Purral (MI-P): Corresponde al aserradero ubicado contiguo al cementerio de Purral, más una porción de expansión '" este.

1- Usos no conformes: El uso como aserradero no es permitido, por lo tanto continuará este uso en la calidad de uso no conforme. Podrá cambiarse a otro uso industrial.

2- Propósito: El propósito de esta microzona es el permitir habilitar una urbanización industrial y de talleres en el seno del área de Purral, que genere actividad económica y empleo que beneficie a la población local.

3- Usos permitidos: Industrias y talleres que no contaminen con efluentes líquidos o gaseosos.

4- Requisitos: Los que establece el Reglamento de la GAM y como mínimo:

-Área mínima del lote 425 m2.

-Frente mínimo del lote 18m.

-Cobertura 50% Área del lote.

-Áreas pavimentadas 30% Área del lote.

-Retiros laterales Industrias fijado por el Ministerio de Salud.

-Retiros laterales Talleres fijado por el Ministerio de Salud.

-Retiro frontal y posterior 6 m.

5- Usos condicionales: Industrias y talleres que no generen efluentes líquidos ni gaseosos.

6- Prohibiciones: Se prohíben las viviendas.

39-d) Microzona Tanques (MI- T): Son las industrias que se ubican cerca de los tanques de Ay A que conforman un núcleo, más un área de expansión. Está delimitada en el Plano de Zonificación y nominada bajo la sigla MI-T.

Los usos permitidos, los usos condicionales y los requisitos son los definidos en el reglamento del GAM para las industrias en general (Tipo Uno 1-1).

39-e) Industria Hilafiasa, en Zetillal (MI-H): Es la industria existente.

1- Propósito: Es el consolidar la industria existente y dar la estabilidad correspondiente al propietario.

2- Usos: El uso es e actual, en condición de uso no conforme, con la salvedad que podrá remodelarse y reconstruirse, pero no ampliarse, allgua que las industrias de Montelimar.

3- Requisitos:

Podrá remodelarse esta industria siempre en el sentido de reducir los efectos sobre el vecindario.

El nivel de ruido en las aceras y entorno inmediato de la industria (2 m del límite) no podrá superar los 80 decibeles.

4- Prácticas prohibidas:

-Botar o derramar desechos industriales en vía pública.

-Utilizar la vía pública para reparaciones y refaccionamiento de automóviles, camiones y maquinaria industrial ni depósitos temporales que obstruyan el paso.

-Carga y descarga en aceras.

Utilizar la vía pública para maniobras de vehículos.

Artículo 40.-Zona Industrial Centro (ZI-Centro). Es una reserva de área para futura expansión industrial. Se ubica al oeste de la ordenada 535-E, contigua a la línea de alta tensión existente y. próxima al proyecto de carretera del MOPT denominado Anillo Periférico. Está aproximadamente en el centro del área comprendida entre El Alto y Vista de Mar. Se indica en el Plano de Zonificación bajo la sigla ZI-Centro.

1- Propósitos: El propósito de esta zona es. industrial netamente, y como uso secundario, la agricultura. Es un área para la expansión industrial, dada lo limitado de las zonas industriales actuales, previendo un crecimiento sustancial de la industria, y para permitir que el traslado de industrias mal ubicadas en el cantón en el área central (usos No Conforme) se dé dentro de los límites del cantón.

Es propósito también que el tránsito pesado ligado a la industria se canalice por el futuro Anillo Periférico, obra vial proyectada por el MOPT de carácter nacional, y no irrumpa en las vías cantonales, para no aumentar el congestionamiento.

2- Usos permitidos:

-Industria

-Patios de furgones y contenedores

-Almacenes de depósito y bodegas

-Subestaciones eléctricas

-Plantas de tratamiento de aguas

-Plantas de tratamiento de residuos

-Centros de Acopio de residuos

-Planteles de maquinarias

-Los indicados en el decreto GAM como industria tipo I

-Planteles de la Fuerza Pública

-Almacenes Distribuidores y de Venta al Por Mayor

-Talleres de Maquinaria Pesada

3- Usos condicionales:

-Comercio General

-Comercio y Servicios al Automovilista

-Talleres Metal-Mecánicos

-Supermercados

-Sodas

-Restaurantes

-Servicios de Salud y Guarderías Infantiles (orientados a servir a la población trabajadora de la misma zona)

- Otros incluidos en el Decreto del GAM como condicionales

4- Requisitos:

-Tamaño mínimo de lote850 m2

-Frente mínimo de lote28 m

-Cobertura máxima35% del lote

-Superficie pavimentada35% del lote

-Área verde obligatoria el antejardín

-Área de piso una y media vez la cobertura

-Retiros6 m en todos los linderos

-Espacio para maniobra: un camión de 12 m debe poder invertir su posición dentro de los límites del lote.

-Debe construir una acera convencional en todo el ITente.

5- Usos prohibidos:

-Vivienda Escuelas

-Botaderos de basura

6- Contaminantes: No se admiten industrias u otros usos que generen humos o gases que se expulsen, como parte del proceso. Pero sí se permitirán industrias que generen efluentes líquidos que se puedan tratar, y habrán de tratarlos siguiendo las indicaciones del Ministerio de Salud y de la Municipalidad, aceptando llevar un monitoreo permanente de la calidad de los efluentes que se entregan a los causes naturales.

7- Movimientos de tierra: Los movimientos de tierra tanto para construir la Urbanización necesaria para habilitar los lotes industriales como para adecuar los lotes a la industria, han de hacerse con un proyecto que ha sido aprobado por la Comisión Interinstitucional para los Estudios de Impacto Ambiental y por la Municipalidad (un proyecto de "movimiento de tierra" debidamente descrito) y que asegure que no se causarán daños permanentes a las riberas de los ríos, ni problemas en el curso del agua al momento de hacerlos.

8- Las aguas pluviales: Las aguas pluviales que recojan los techos y pavimentos de la zona han de entregarse a los causes próximos (Río Purral y Quebrada Mozotal) por medio de desfogues bien diseñados.

9- Centros de servicios: En el diseño de la urbanización de esta zona industrial deberán ubicarse pequeños centros al servicio de la población trabajadora y visitantes que provean guarderías infantiles, áreas verdes, asientos sombreados, lugar de la policía, teléfonos públicos, parada de bus, etc. Además deberá considerarse la presencia de camiones repartidores de almuerzos (trailers-soda), con su espacio adecuado para no interferir con el tránsito pesado industrial, ligados o no a los centros de servicios.

CAPITULO V

Disposiciones finales

Artículo 41.-Sanciones. La contravención a las normas del presente reglamento se sancionará de la siguiente manera:

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

b) La Municipalidad en consulta con la Dirección de Urbanismo del INVU llevará a cabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación indicada o a los requisitos en ella incluidos, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.

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

Artículo 42.-Período de transición. Todo proyecto que se hubiese iniciado antes de la vigencia de este Plan Regulador (demostrable esto mediante cualquier documento aportado por las Instituciones involucradas en la tramitación de permisos), podrá continuarse con la normativa anterior hasta su aprobación por un período máximo de 6 meses a partir de la fecha de vigencia de dicho plan, para concluir el proyecto tendrá un período de 2 años, de no concluirse deberá solicitar una prórroga a la Dirección de Ingeniería y al Concejo Municipal.

Artículo 43.-Vigencia. Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial. Queda derogada toda disposición municipal que se oponga a sus normas.

Goicoechea, 14 de marzo del 2000.

**Publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 23 Alcance N° 65 del 31 de marzo del 2000.**