

MUNICIPALIDAD DE POÁS
PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE POÁS
REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

La Municipalidad de Poás en ejercicio de las competencias que establecen el artículo 169 de la Constitución Política de Costa Rica, la Ley de Planificación Urbana N°4240 y sus reformas y la Ley N°7794 Código Municipal; y en concordancia con las disposiciones de la Ley Orgánica del Ambiente N°7554, de la Ley de Construcciones N°833, de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio N°7933, de la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos N°7779 y del Decreto Ejecutivo 25902-MIVAH-MP-MINAE, promulga el presente Reglamento de Zonificación por medio del cual se divide la circunscripción territorial de Poás en zonas de uso para efecto de su desarrollo racional.

<p>TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES</p>

CAPÍTULO 1
DISPOSICIONES PARA LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO

Artículo 1.- Objetivo General. El presente Reglamento tiene como objetivo general impulsar dentro del Cantón de Poás un nuevo modelo de desarrollo que permita un crecimiento en armonía con la naturaleza, que mantenga los rasgos culturales y las tradiciones del cantón y que eleve la calidad de vida de sus habitantes.

Artículo 2.- Objetivos Específicos. Los objetivos específicos del presente reglamento son los siguientes:

- a) Lograr un mejor balance entre el uso del suelo y la infraestructura existente en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial establecido en el Plan Regional Metropolitano, con la fragilidad ambiental del territorio, con la vulnerabilidad hidrogeológica cantonal, con las expectativas de desarrollo de las comunidades y con la visión de desarrollo del Gobierno Local.
- b) Promover el desarrollo de los terrenos localizados en la periferia de la áreas silvestres protegidas, minimizando el impacto de las actividades humanas sobre los recursos naturales de estas áreas.
- c) Promover la conservación y el mayor desarrollo de las zonas agropecuarias mediante la diversificación de los usos del suelo.
- d) Promover el mejor aprovechamiento de las zonas peri urbanas en función de las condiciones de acceso, topografía, paisaje y el uso actual del suelo.
- e) Consolidar el sistema vial necesario para garantizar las mejores condiciones y movilidad en cada una de las zonas, así como para la adecuada distribución del tránsito en función de tiempos y distancias de recorrido.
- f) Orientar los desarrollos futuros hacia un diseño acorde con elementos culturales característicos de Poás, con el fin de mantener y consolidar la imagen cantonal.
- g) Evitar la urbanización prematura de terrenos y ajustar su proceso a las condiciones de crecimiento vegetativo de la población y a parámetros definidos de migración.
- h) Dotar a los diferentes centros urbanos de un ordenamiento espacial que por medio de cuadrantes permita maximizar el uso del espacio urbano; que propicie una distribución adecuada de los usos residenciales, comerciales, industriales y de servicios; y que facilite la óptima dotación de los equipamientos comunitarios.
- i) Garantizar la reserva y la habilitación de nuevos espacios públicos para la recreación, para la expresión de los valores culturales cantonales y para la representación de las actividades productivas, religiosas y recreativas tradicionales.

- j) Lograr una mejor integración de los diferentes tipos de usos del suelo de conformidad con la capacidad de uso de la tierra para alcanzar un desarrollo equilibrado en el Cantón.

Artículo 3.- Aplicación General y Normas Supletorias. El presente reglamento establece los usos de la tierra en el cantón de Poás por medio de la división de su territorio en zonas para su desarrollo racional, de conformidad con lo establecido en la Sección Segunda, Capítulo Tercero de la ley de Planificación Urbana N°4240. Toda nueva actividad, obra o proyecto que se pretenda desarrollar dentro del territorio jurisdiccional del cantón de Poás deberá cumplir las disposiciones de los reglamentos del Plan Regulador y supletoriamente en lo no regulado por dichos reglamentos serán aplicables las leyes y reglamentos regionales y nacionales que no se contrapongan a lo dispuesto por el Plan Regulador.

Artículo 4.- Definiciones. Para la aplicación del presente Reglamento se aplicará las siguientes definiciones de términos. Éstas a su vez se complementan con las definiciones de términos y usos específicos que se incluyen en la lista de usos y actividades permitidas del apéndice #1 del presente reglamento:

- **Acera:** Franja de terreno del derecho de vía que se extiende desde la línea de propiedad hasta la línea externa del cordón y caño o franja verde en caso de existir, y que se reserva para el tránsito de peatones. Debe cumplir con las características establecidas en el Reglamento a la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Decreto Ejecutivo N°26831-MP, sus reformas y normativa que le sustituya.
- **Adaptación:** modificación de una edificación, monumento, sitio, conjunto o centro histórico para utilizarlo en usos compatibles con su valor cultural.
- **Agricultura Ecológica:** conforme a lo señalado por la Ley Orgánica del Ambiente N°7554, se entenderá por agricultura ecológica la que emplea métodos y sistemas compatibles con la protección y el mejoramiento ecológico sin emplear insumos o productos de síntesis química. La agricultura orgánica o biológica es sinónimo de agricultura ecológica.
- **Agroforestería:** también definido como sistema agroforestal por la Ley Forestal N°7575, es aquel que implica la combinación de especies forestales en tiempo y espacio con especies agronómicas, en procura de la sostenibilidad del sistema.
- **Agroturismo:** segmento especializado del turismo responsable en el cual la cultura rural y el conocimiento de técnicas agro industriales es aprovechada económicamente para generar actividades turísticas, de manera tal que el turista es atraído por medio de los paisajes cultivados y las actividades ligadas en forma directa con la agricultura y la ganadería en general. De esta forma el agroturismo comprende no sólo tales actividades sino las instalaciones ligadas a ellas tales como establos, bodegas, graneros, estanques, picaderos, silos.
- **Aguas Residuales:** según el Decreto Ejecutivo N°33601-MINAE-S, son aguas que han recibido un uso y cuya calidad ha sido modificada por la incorporación de agentes contaminantes. Para los efectos de este Reglamento, se reconocen dos tipos: ordinario y especial. Las aguas residuales domésticas u ordinarias son aquellas generadas por las actividades domésticas del hombre. Las aguas residuales de tipo especial son las aguas residuales de tipo diferente al ordinario.
- **Alineamiento Vial:** línea fijada por la Municipalidad o por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, como límite o proximidad máxima de emplazamiento de la construcción, con respecto a la vía pública.

- Almacenamiento Inocuo: aquellas relativas al almacenamiento de materiales que no son de riesgo, clasificados de esta forma en la Lista de Usos de Alto Riesgo según el Reglamento de Registro Sanitario del Ministerio de Salud.
- Almacenamiento No Inocuo: aquellas relativas al almacenamiento de materiales de riesgo: químicos, inflamables, tóxicos u otros similares clasificados de esta forma en la Lista de Usos de Alto Riesgo según el Reglamento de Registro Sanitario del Ministerio de Salud.
- Altura de la edificación: distancia vertical medida desde el nivel mínimo del terreno en contacto con la edificación hasta la viga corona del último nivel. No se consideran los sótanos ni semisótanos como parte de dicho cálculo.
- Antejardín: distancia entre la línea de propiedad y de construcción. Implica un espacio de restricción para construir sin que por ello la porción de terreno pierda su condición de propiedad privada.
- Aparcamiento: espacio destinado para el estacionamiento de vehículos.
- Apartamento: Unidad habitacional en una edificación para uso residencial de uno o varios pisos, generalmente constituida por una o más habitaciones, cocina y baño.
- Apartotel: Establecimiento que brinda servicio de hospedaje con una tarifa diaria con un mínimo de diez apartamentos de uno o más dormitorios, baño privado, sala comedor y cocina, debidamente amueblados. Ocupa la totalidad de un edificio o parte de él, absolutamente independiente y sus dependencias constituyen un todo homogéneo, con entradas para uso exclusivo del establecimiento. Incluye el servicio de limpieza de las unidades así como el servicio de recepción para los huéspedes.
- Área no urbanizable: Aquella sobre la que recaen restricciones para fraccionar o urbanizar, tales como: reservas establecidas, zonas de amenaza según la Comisión Nacional de Prevención de Riesgo y Atención de Emergencia, servidumbres y alineamientos establecidos por las entidades competentes.
- Área Mínima de Lote: cabida mínima de una finca, expresada en metros cuadrados o hectáreas. Para el caso de los usos permitidos en modalidad de condominio, el área mínima establecida en el presente reglamento es aplicable a la cabida mínima de la finca filial.
- Área Silvestre Protegida: zona geográfica delimitada, constituida por terrenos, humedales y porciones de mar. Han sido declaradas como tales por representar significado especial por sus ecosistemas, la existencia de especies amenazadas, la repercusión en la reproducción y otras necesidades y por su significado histórico y cultural. Estas áreas estarán dedicadas a conservación y proteger la biodiversidad, el suelo, el recurso hídrico, los recursos culturales y los servicios de los ecosistemas en general. El establecimiento de áreas y categorías tomará muy en cuenta los derechos previamente adquiridos por las poblaciones indígenas o campesinas y otras personas físicas o jurídicas, subyacentes o adyacentes a ella.
- Área urbanizable: Aquella sobre la que no recaen restricciones, apta para el desarrollo de fraccionamientos y urbanizaciones. Comprende según su tipo, áreas de vialidad, lotes, juegos infantiles, parques y facilidades comunales.

- Calle o Vía Pública: es todo terreno de dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad con las leyes y Reglamentos de planificación y que de hecho esté destinado ya, a ese uso público. Según su clase, las vías públicas se destinarán, además, a asegurar las condiciones de aereación e iluminación de los edificios que las limitan; a facilitar el acceso a las fincas colindantes; a la instalación de cualquier canalización, artefacto, aparato o accesorio perteneciente a una obra pública o destinados a un servicio público.
- Cobertura: es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.
- Condominio: inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.
- Construcción: estructura que se fija o incorpora en un terreno; incluye obras de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que impliquen permanencia.
- Cuadrante urbano: Es el área urbana o ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población y sus áreas de expansión, en donde se encuentra la mayor oferta de bienes y servicios, la estructura vial, las áreas comunales y las áreas públicas recreativas. Para efectos de la aplicación del Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana N14240 se considera cuadrante de ciudad a cada cuadrante delimitado por medio de este reglamento y en el Mapa de Zonificación.
- Derecho de vía: es el ancho total de la carretera, calle, sendero, servidumbre, esto es, la distancia entre las líneas de propiedad incluyendo en su caso la calzada, fajas verdes y aceras.
- Ecoturismo: segmento especializado del turismo responsable, que promueve y apoya la conservación de la naturaleza así como la visitación de áreas naturales para disfrutar, apreciar y estudiar los atractivos naturales (*paisaje, clima, flora y fauna silvestres*); asimismo, los valores culturales de los destinos, los interpreta para el cliente, favorece el mejoramiento socioeconómico de las comunidades locales y persigue sensibilizar y satisfacer, de manera ética, a los clientes. Mantiene sus actividades con un diseño y a una escala apropiados al entorno y pone a sus clientes en contacto directo y personal con la naturaleza y la cultura local.
- Edificación patrimonial: todo bien inmueble que forma parte del patrimonio histórico-arquitectónico nacional. Puede incluir una parte o la totalidad del terreno en donde se ubica cada uno.
- Facilidades comunales: también denominado como "*equipamiento comunitario*", son los servicios que se ofrecen en una comunidad para mantener una calidad de vida e interacción social propia de su cultura. Algunos son ofrecidos por el Estado o la Municipalidad, tales como escuelas, servicio de seguridad, servicios de salud, guarderías infantiles, áreas de recreación y cementerios; otros son brindados por agentes particulares tales como educación pre-escolar, escuelas privadas, centros de recreación rentados.
- Finca: es la porción de terreno inscrita como unidad jurídica en el Registro Público o susceptible de ser registrada, mediante un número que la individualiza.
- Fraccionamiento: es la división de cualquier predio o finca 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 y uso urbano de los bienes inmuebles.

- Fraccionamiento con fines urbanísticos: Todo aquel fraccionamiento de cinco lotes o más realizado frente a calle pública existente, ubicado fuera de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada..
- Fraccionamiento Simple: se considera fraccionamiento simple aquel proceso de segregación y creación de un máximo de cinco nuevos predios o lotes, incluyendo en este cómputo a la finca madre y para uso exclusivamente residencial.
- Industria: proceso productivo destinado elaboración, manipulación, reparación, transformación o utilización de productos naturales o artificiales, mediante tratamiento físico, químico o biológico, manualmente o por medio de máquinas que se empleen en las tareas o faenas. Según su nivel de riesgo con calificadas como tipo A, B y C en el Decreto Ejecutivo N° 30465-S.
- Infraestructura de telecomunicaciones: aquella infraestructura que se utilice para telecomunicaciones y se dividen en dos categorías:
 - Tipo 1: incluye centrales telefónicas, estaciones de radio y televisión, repetidoras de radio.
 - Tipo 2: incluye torres de telefonía celular, torres de radio o afines., los postes, los ductos y otros tipos de sistemas necesarios para la instalación de las redes.
- Límite de zona: es la línea que enmarca y define el perímetro de una zona. El límite de cada uno de los polígonos que conforman una zona se demarca en el Mapa de Zonificación y es susceptible de variación en una u otra dirección para su debido ajuste, conforme con las prescripciones del presente Reglamento.
- Lote: es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a uno o más senderos o vías. Puede ser de uso privado, público o comunal.
- Micro Industria: unidad productiva de carácter permanente que dispone de recursos físicos estables y de recursos humanos; los maneja y opera bajo la figura de persona física o jurídica en actividades industriales, comerciales o de servicios. Conforme a la Ley #8262 son micro industrias las que a criterio del Ministerio de Economía, Industria y Comercio alcanzan un puntaje menor o igual a 10 en la ecuación donde se integran las siguientes variables:
 - pe: personal promedio empleado por la empresa durante el último periodo fiscal.
 - van: valor de las ventas anuales netas de la empresa en el último periodo fiscal.
 - afe: valor de los activos fijos netos de la empresa en el último periodo fiscal.
 - ate: valor de los activos totales netos de la empresa en el último periodo fiscal.
- Piso: en un edificio, plataforma a nivel que sirve de suelo y para apoyar los muebles. Se llama primer piso al que está a nivel del terreno; edificio de un piso es aquel de una sola planta. Se conoce por piso el conjunto de habitaciones limitadas por planos horizontales determinados en un edificio de varias plantas.
- Reforestación: proceso mediante el cual se procede a la recuperación de la cobertura vegetal nativa de un sitio para fines exclusivos de protección y conservación; este proceso deberá ejecutarse sólo mediante el uso de especies nativas.

- 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, la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro. Según el tipo de intervención la renovación urbana incluye los procesos de Conservación, regeneración, rehabilitación, remodelación o reubicación.
- Parámetros 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 la calle; o bien las condiciones que se le fijan a una construcción para que se pueda desarrollar, tales como altura máxima o cobertura máxima. El presente Reglamento establece los parámetros urbanísticos aplicables para cada una de las zonas de uso.
- Retiro de No Construcción: corresponde al alineamiento de terrenos o espacios necesarios para las servidumbres eléctricas, servidumbre de agua potable, de alcantarillado sanitario o de alcantarillado pluvial o para servidumbre de oleoducto y donde no se permitirá el desarrollo de construcciones. Tales espacios serán demarcados por la autoridad competente mediante el trámite de alineamiento que corresponda, de conformidad con las disposiciones y procedimientos que establecen los reglamentos del Plan Regulador. Estos espacios si podrán dedicarse a parques y a la siembra de arbustos y árboles bajos cuyo sistema radicular no afecte tuberías subterráneas. Todos los retiros de no construcción que afecten una propiedad al momento de urbanizarse, de fraccionarse o de desarrollarse bajo modalidad de condominio, deberán quedar como áreas a ceder a la Municipalidad para uso público.
- Retiro frontal: es la distancia que se demarca en la sección frontal de un predio y que se extiende desde la línea de propiedad y la línea de construcción que fije la Municipalidad. Corresponde a uno de los parámetros urbanísticos que establece el presente Reglamento.
- Retiro lateral: es el equivalente al retiro frontal medido desde el lindero lateral y debe entenderse a los lados del predio o finca que no sean el frontal y el posterior.
- Retiro posterior: es el equivalente al retiro frontal medido desde el lindero opuesto al frente de calle.
- Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales: según el Decreto Ejecutivo N°33601-MINAE-S, es el conjunto de procesos físicos, químicos o biológicos, cuya finalidad es mejorar la calidad del agua residual a la que se aplican.
- Urbanización: es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante la apertura de calles y provisión de servicios.
- Uso de la tierra: es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.
- Uso Permitido: También denominado como “Uso Conforme”, es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en condiciones de uso expresamente permitidas o autorizadas por el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.
- Uso No Conforme: corresponde a un uso no autorizado por el presente Reglamento para una zona específica, pero que existía de hecho a la fecha de entrada en vigencia del presente Reglamento, razón por la cual puede autorizarse su continuidad bajo el principio de no retroactividad de la ley, pero con limitaciones.

- Vivienda: es todo local o recinto, fijo o móvil, construido, convertido o dispuesto, que se use para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o temporal. Comprende dos modalidades:
 - Vivienda multifamiliar: Es la edificación concebida como unidad arquitectónica con áreas habitacionales independientes, apta para dar albergue a dos o más familias.
 - Vivienda unifamiliar: Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.
- Zonas: son las circunscripciones territoriales definidas en el Reglamento de Zonificación y demarcadas en el Mapa de Zonificación. Son objeto de regulación específica 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 existan o que se proponga construir.
- Zonificación: es la división de una circunscripción territorial en zonas de uso.

Artículo 5- Naturaleza de los Usos del Suelo. Para la correcta interpretación de los usos del suelo y su conformidad, se definen los siguientes grupos y las actividades que comprenden:

- a) **Uso Agrícola:** corresponde a las actividades y/o instalaciones destinadas al desarrollo de un ciclo biológico, vegetal o animal, ligado directa o indirectamente al disfrute de las fuerzas y los recursos naturales, que se traduce económicamente en la obtención de productos vegetales o animales, destinados al consumo directo o sus transformaciones. Incluye la infraestructura agropecuaria tales como bodegas, establos, casas de trabajadores agrícolas, invernaderos, plantas de tratamiento de aguas residuales, biodigestores, estanques, reservorios de agua, corrales, lecherías, salas de ordeño, estabulados, porquerizas, granjas avícolas, granjas dedicadas a otras especies pecuarias menores, silos, abrevaderos, cercas, obras de riego y drenaje, áreas de recibo, clasificación, limpieza, almacenamiento en seco o refrigerado y empaque de productos agrícolas primarios; caminos internos y aceras ganaderas; que conlleve como fin dar sustento y facilitar la actividad agrícola; asimismo, la infraestructura agroturística asociada a la actividad agropecuaria que se desarrolle.
- b) **Uso Industrial:** corresponde a las actividades y/o instalaciones destinadas a la transformación, manipulación o utilización de productos naturales o a la elaboración, manipulación, transformación o utilización de productos artificiales mediante tratamiento físico, químico o biológico, manualmente o por medio de máquinas o instrumentos. Se incluyen los establecimientos donde se desarrollan las actividades dedicadas a la industria alimentaria.
- c) **Uso Comercial:** corresponde a las actividades y/o instalaciones destinadas a la compra y venta de bienes o mercancías, tanto al por mayor como al por menor.
- d) **Uso Servicios:** son las actividades productivas no transformadoras de bienes materiales, de naturaleza pública desarrollada por el Estado y sus Instituciones o bien de naturaleza privada. Incluye comercio, comunicaciones, finanzas, turismo, ocio, cultura, entretenimiento, administración pública, salud, educación, seguridad, respuesta a emergencias, electrificación, abastecimiento de agua potable, gestión de aguas residuales y/o pluviales.
- e) **Uso Residencial:** corresponde a las actividades y/o instalaciones de naturaleza residencial, sea de tipo unifamiliar o multifamiliar, incluyendo apartamentos de uso residencial.
- f) **Uso Institucional:** corresponde a las actividades, espacios y/o instalaciones destinadas a la prestación de servicios públicos de salud, recreación, educación, expresión cultural, seguridad, emergencias,

administración local (*municipal*), deporte y al abastecimiento o distribución de servicios públicos esenciales de agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía eléctrica y telecomunicaciones.

- g) Uso de Protección – Conservación: corresponde a las actividades y espacios físicos destinados a la protección y conservación de recursos naturales.
- h) Uso Mixto: corresponde a las actividades y/o instalaciones destinados a la prestación de dos o más de los usos descritos en los incisos anteriores.

Artículo 6- Interés Público. Como parte de las acciones que considere necesarias o pertinentes para la debida implementación del Plan Regulador y sus Reglamentos, la Municipalidad podrá adquirir terrenos siempre y cuando se declare de previo bien de utilidad o de interés público, de conformidad con lo establecido en los artículos 2, 13 inciso e), 62 y 67 del Código Municipal Ley N°7794, así como en la Ley de Expropiaciones N°7495.

Artículo 7- Reservas para Uso Público. Para el caso fincas, totales o parciales, en los cuales no se autorice la construcción de estructuras o edificaciones en virtud de lo dispuesto por el artículo 48 de la Ley de Planificación Urbana y el presente Reglamento, la Municipalidad ejecutará los siguientes procedimientos:

- a) Verificará que en el Mapa de Zonificación y en el Mapa Oficial, se haya incluido de manera efectiva la reserva de terrenos para uso público, sea una porción de una finca privada o su totalidad.
- b) Podrá requerir la inclusión de estas reservas como parte del porcentaje de terrenos a ceder para uso público en proyectos de urbanización y/o condominio, fraccionamientos con fines urbanísticos, o fraccionamientos en modalidad de condominio y de conformidad con el Plan Regulador.
- c) Podrá aplicar mecanismos de compra directa cuando medie un interés público debidamente comprobado.
- d) Agotará la vía de convencimiento al propietario para someter voluntariamente los terrenos al régimen especial de que se trate y proceder a reservarlo al uso público.
- e) En defecto del inciso anterior, propondrá la donación a la Municipalidad del bien inmueble reservado a uso público.
- f) De no prosperar los procedimientos establecidos en los incisos anteriores, se procederá a negociar la compra del bien inmueble reservado a uso público, utilizando la normativa de Contratación Administrativa vigente, ahora establecida en los artículos 71 de la Ley de Contratación Administrativa, así como en los artículos 131 inciso j), 139 y 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.
- g) De no prosperar ninguna de las anteriores alternativas, iniciará dentro del plazo legal señalado, los procedimientos de expropiación forzosa, al tenor de lo establecido en la Ley de Expropiaciones #7495 y los requisitos, premisas y procedimientos allí estipulado expresamente.
- h) Una vez transcurrido el periodo señalado por la Ley sin haber iniciado las diligencias de expropiación la Municipalidad procederá a eliminar las afectaciones asociadas a la reserva de uso público, modificando la zona por aquella zona colindante inmediata más cercana. Este procedimiento deberá ser técnicamente dictaminado por la Comisión Técnica de Ordenamiento Territorial (CTOT) creada en este Reglamento y aprobado mediante acuerdo del Concejo Municipal.

Artículo 8- Precisión Cartográfica. Para la aplicación del Plan Regulador en sus componentes gráficos y para fines concretos de localización precisa de zonas, límites de zona, fincas, edificaciones y/o verificación de alineamientos, la Municipalidad podrá aplicar las siguientes disposiciones:

- a) De oficio o por solicitud del administrado, se procederá a la localización precisa utilizando como base la información derivada del Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT), la información del Sistema de Catastro Municipal y las labores de comprobación y levantamiento de datos de campo correspondientes.
- b) Se emitirá un oficio con el levantamiento oficial de todas las variables asociadas al caso particular, entre ellas las coordenadas exactas en la proyección CRTM05, linderos del predio objeto de trámite, límites de zona, retiros, alineamientos, ubicación de estructuras, amarres con calle pública u otros elementos físicos de referencia, según corresponda.
- c) Como parte del oficio que cita el inciso anterior, el levantamiento oficial elaborado por la Municipalidad será la base oficial para precisar las disposiciones y aplicación de lo establecido en el Plan Regulador y sus diferentes componentes. Toda la información deberá constar para su registro oficial en el expediente físico y digital del caso.

Artículo 9- Vigencia de Licencias. Los permisos o licencias constructivas otorgadas por la Municipalidad tendrán una vigencia de un año natural desde el momento de su otorgamiento. Si transcurrido el año de vigencia no se han iniciado las actividades para las cuales se otorgó el permiso, el interesado deberá solicitar la renovación del mismo ante la Municipalidad. En caso de que el interesado solicite una prórroga de los permisos, la misma podrá condicionarse o denegarse conforme a las normas vigentes y vinculantes al momento de su trámite.

Artículo 10- Licencias Temporales. A partir de la aprobación y vigencia del presente Plan Regulador y de sus Reglamentos, la Municipalidad podrá otorgar licencias temporales para el funcionamiento de ventas ambulantes asociadas a actividades y/o festividades públicas o bien actividades privadas que ocupen temporalmente espacios públicos. La aplicación de estas licencias estarán sujetas al cumplimiento de las normas sanitarias y de salud ocupacional que determine el Ministerio de Salud, así como de las normas urbanísticas que defina la Municipalidad para el uso temporal del espacio público.

CAPÍTULO 2

CERTIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

Artículo 11- Calificación de Usos del Suelo. Para la aplicación del presente reglamento los diferentes usos del suelo se clasificarán de la siguiente manera:

- a) Uso Permitido o Conforme: Actividad o uso del suelo expresamente autorizado y acorde con los requisitos y lineamientos del Plan Regulador, que pueden ser desarrollados siempre y cuando cumplan las disposiciones que se establecen en este reglamento.
- b) Uso No Permitido: Actividad o uso del suelo que no puede ser llevado a cabo ni autorizado en un lote o edificación por no estar expresamente permitidos por el presente reglamento y para la zona correspondiente.
- c) Uso No Conforme: corresponde a un uso no autorizado por el presente Reglamento para una zona específica, pero que existía de hecho a la fecha de entrada en vigencia del presente Reglamento, razón por la cual puede autorizarse su continuidad bajo el principio de no retroactividad de la ley, pero bajo las regulaciones que establece el presente Reglamento.

Artículo 12- Certificado de Uso del Suelo. A partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento, los propietarios y/o interesados deberán tramitar ante la Municipalidad el certificado de uso del suelo que acredite la conformidad de un uso del suelo con respecto a las disposiciones del Plan Regulador. Esta certificación de uso

de suelo constituye un acto jurídico administrativo declarativo por medio del cual la Municipalidad acredita si un uso del suelo es permitido, no permitido o no conforme. Su tramitación y otorgamiento se dará conforme con las siguientes disposiciones:

- a) El certificado señalará únicamente la condición de un predio o finca al momento de emitirse el mismo.
- b) Los usos del suelo ya otorgados con anterioridad y que califiquen como “*No Conformes*” deberán hacerse constar también con el certificado de uso del suelo que exprese tal circunstancia.
- c) El certificado de uso del suelo podrá ser solicitado ante la Municipalidad por cualquier interesado.
- d) El certificado de uso del suelo, en su condición de acto declarativo, no otorga por su trámite ningún derecho o licencia municipal.
- e) El certificado de uso del suelo podrá ser tramitado de manera física o digital, según lo disponga la Municipalidad.

La Municipalidad establecerá y publicará los procedimientos para la tramitación de las solicitudes de certificados de uso del suelo.

Artículo 13- Vigencia y Renovación del Certificado de Uso del Suelo. La vigencia del certificado de uso del suelo está supeditada a la vigencia del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador, en consecuencia, en el tanto se mantenga vigente el presente Reglamento de Zonificación mantendrán vigencia todos los certificados de uso del suelo emitidos en aplicación de sus disposiciones. En caso de generarse cambios en la normativa urbanística, sea de la totalidad del Reglamento de Zonificación o bien de disposiciones específicas a partir de las cuales se emitió un certificado de uso del suelo, corresponderá la tramitación de una nueva solicitud por parte del interesado y la emisión de un nuevo certificado por parte de la Municipalidad.

Artículo 14- Anulación del Certificado de Uso del Suelo: De conformidad con lo señalado en la Sentencia N° 9565-2017 de la Sala Constitucional, los certificados de uso del suelo constituyen jurídicamente actos favorables y se encuentran cubiertos por el principio de intangibilidad de los actos propios, por lo que su anulación o revisión implica la observación de los requisitos formales y sustanciales establecidos al efecto en el ordinal 173º de la Ley General de la Administración Pública N° 6227.

Artículo 15- Certificación de distintos usos permitidos en un mismo edificio. Cuando un predio o construcción se ubique dentro de una zona que permita diferentes uso del suelo como los descritos en el artículo 5º del presente reglamento, a solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar proyectos que integren en un mismo edificio o estructura los diferentes usos y/o actividades, constituyendo así una propuesta de uso mixto. El proyecto deberá cumplir todas las disposiciones urbanísticas y constructivas que establecen los reglamentos del Plan Regulador, aplicando para tales efectos los parámetros que correspondan a cada uno de los diferentes usos propuestos.

Artículo 16- Certificación de actividades comerciales y de servicios en predios o instalaciones de uso Residencial. A solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar usos del suelo y licencia comercial (*Patente*) para actividades comerciales y de prestación de servicios profesionales dentro de un predio o de una construcción de uso residencial, siempre y cuando se cumplan las siguientes disposiciones:

- a) La solicitud y la actividad comercial o de servicios que se solicite deberá ser conforme con lo establecido en la Ley de Patentes del Cantón de Poás. Quedan exentos del pago del impuesto de patente, los profesionales liberales que laboren individualmente ejerciendo su profesión.

- b) El interesado deberá obtener de la Municipalidad el Certificado de Uso Conforme del Suelo específico para la actividad que desea instalar.
- c) Podrán concederse licencias municipales en casas de habitación, siempre y cuando el interesado demuestre que existe una división material del área que se destinará para comercio con respecto a la actividad residencial y que se cuenta con la estructura correspondiente del establecimiento comercial. Tanto la división material como las condiciones de las áreas destinadas al uso residencial y al uso comercial deberán cumplir con las disposiciones urbanísticas y constructivas que establecen los reglamentos del Plan Regulador.
- d) No se permitirá fijar o pintar avisos, anuncios, programas o similares, de cualquier clase y material, en las casas particulares y cercas, aun cuando la Municipalidad haya autorizado la instalación de actividades comerciales o de servicios.

Con base en las anteriores disposiciones el interesado podrá presentar la solicitud formal al Área de Patentes acompañada de los requisitos que establezca la Municipalidad, incluyendo el certificado de uso conforme del suelo. El Área de Patentes tramitará la solicitud y notificará la resolución dentro del plazo de Ley establecido.

Artículo 17- Certificación de usos del suelo en finca afectadas por varias zonas. Cuando una misma finca resulte afectada por varias zonas, a solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar el ajuste de las líneas divisorias con el único fin extender a toda la finca la zona de uso que abarca el mayor porcentaje de la propiedad según el mapa de Zonificación. Dicho ajuste podrá ser autorizado por la Municipalidad siempre y cuando:

- a) La aplicación de este beneficio no pretenda o genere una modificación en los límites de las áreas silvestres protegidas creadas por Ley o Decretos de la República.
- b) La aplicación de este beneficio no genere una reducción de área o una modificación de límites de la Zona Público Institucional (*ZPI*), de la Zona Recreativo Deportiva (*ZRD*), de la Zona de Protección de Ríos y Quebradas (*ZPRQ*), Zona de Protección de Recurso Hídrico (*ZPRH*) y de la Zona de Producción Eléctrica (*ZPE*).
- c) Para la valoración y análisis de estos casos se aplicará el siguiente procedimiento:
 1. Presentación de la solicitud por parte del interesado con todos los requisitos que establezca la Municipalidad.
 2. Inspección de campo por parte de la Municipalidad, durante la cual serán objeto de análisis las siguientes variables mínimas:
 - Pendiente del terreno, de manera que no se autoricen construcciones en zonas con pendiente de terreno mayor al 30% según levantamiento de campo aportado por el interesado.
 - Existencia de bosque o cobertura forestal según los mapas oficiales FONAFIFO, de manera que la solicitud no modifique o afecte los límites de las zonas de bosque o de cobertura forestal oficiales. En caso de que los mapas oficiales registren errores o discrepancias con la situación real, el interesado deberá cumplir el trámite de corrección ante la oficina de MINAE-SINAC y aportar a la Municipalidad la resolución correspondiente.
 - Existencia de zonas de protección de cauces, pozos o nacientes, de manera que no se autoricen construcciones dentro de las áreas de protección.
 - Existencia de factores de amenaza natural potencial, según la información del Plan Regulador, la información del Área de Gestión de Riesgos de la Municipalidad, la información de la Comisión Nacional de Emergencias y los datos que se obtengan de la inspección de campo, de manera que la autorización de construcciones esté sujeta a retiros respecto a las áreas de riesgo y al diseño constructivo según estas mismas condiciones.

- Vías de acceso, de manera que se garantice accesibilidad a través de calle pública y se garantice el retiro correspondiente al derecho de vía.
3. Análisis técnico y jurídico de la solicitud, emisión del dictamen, resolución de la solicitud y notificación al interesado.
 4. Toda la información correspondiente a la aplicación de este procedimiento deberá constar para su registro oficial en el expediente físico y digital del caso.

Artículo 18- Certificación de usos del suelo para situaciones pre-existentes. Para el caso de situaciones existentes de previo a la entrada en vigencia del presente Reglamento, tales como fincas debidamente registradas, construcciones o usos del suelo autorizados, la Municipalidad aplicará las siguientes disposiciones según corresponda:

- a) Fincas Pre-existentes y Uso del Suelo: para el caso de las fincas debidamente inscritas ante el Registro Público, catastradas y con el respectivo visado municipal, en el tanto mantengan invariable su situación de cabida el presente Reglamento fijará únicamente la condición de uso permitido y aplicará los parámetros urbanísticos que correspondan a la normativa urbanística vigente al momento de haber otorgado el visado municipal o en su defecto la normativa vigente para la fecha de inscripción en el Registro Público. La modificación de la cabida implicará una situación jurídica nueva y por lo tanto la aplicación de todas las disposiciones del presente Reglamento para su aprobación o autorización municipal.
- b) Fincas Pre-existentes y situación de Cabida: en el caso de fincas registradas antes de la entrada en vigor del presente Reglamento y que por su conformación irregular o por su cabida no cumplan las disposiciones del presente Reglamento, la Municipalidad a solicitud del interesado podrá aplicar como mecanismo de excepción el ajuste de los requisitos urbanísticos de área mínima, frente mínimo, retiros mínimos, altura máxima de construcción y cobertura máxima de construcción hasta en un 10% con respecto a los parámetros de la zona correspondiente. Este mecanismo se aplicará según las siguientes disposiciones:
 1. Tendrá como único fin lograr un acercamiento progresivo entre la normas de control urbano del Plan Regulador y aquellas vigentes con anterioridad a éste.
 2. Al ser un mecanismo de excepción podrá ser autorizado una única vez.
 3. Será un mecanismo de excepción aplicable sólo a las fincas legalmente constituidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Reglamento de Zonificación.
 4. La Municipalidad tomará como referencia la fecha de inscripción de la finca en el Registro Público.
 5. Este mecanismo podrá ser aplicado a solicitud del interesado y para su aprobación deberá contar con un dictamen técnico favorable emitido por la Municipalidad.
- c) Construcciones Pre-existentes: para el caso de construcciones debidamente aprobadas por la Municipalidad antes de la entrada en vigente de este reglamento, en el tanto mantengan invariable su situación de área de construcción, la Municipalidad fijará únicamente la condición de uso permitido y aplicará los parámetros urbanísticos que correspondan a la normativa urbanística vigente al momento de haber otorgado el permiso constructivo municipal. En aquellos casos donde no existiera un registro del permiso municipal, la Municipalidad podrá analizar otros elementos de prueba para demostrar que la construcción se realizó a derecho, tales como declaraciones testimoniales, referencias históricas, fotografías, entre otros. La modificación del área de construcción, excepto en el caso de obras para mejorar las condiciones ambientales, sanitarias o de seguridad de las instalaciones, implicará una situación jurídica nueva y por lo tanto la aplicación de todas las disposiciones del presente Reglamento para su aprobación municipal.

- d) Usos Pre-existentes: para el caso de usos y/o actividades debidamente aprobadas por la Municipalidad antes de la entrada en vigencia de este reglamento, en el tanto se mantenga invariable la actividad misma, la Municipalidad fijará únicamente la condición de uso permitido. La modificación del uso del suelo implicará una situación jurídica nueva y por lo tanto la aplicación de todas las disposiciones del presente Reglamento para su aprobación municipal.
- e) Urbanizaciones, Fraccionamientos con Fines Urbanísticos o Condominios Residenciales: para este tipo de desarrollos debidamente aprobados, la Municipalidad autorizará los usos del suelo en concordancia con el uso que para cada lote establezca el Mapa Oficial del proyecto, aplicando las siguientes disposiciones:
1. En los lotes de uso residencial unifamiliar sólo se autorizará el uso residencial mismo y como usos complementarios o accesorios la prestación de servicios profesionales que brinden los propios habitantes, de conformidad con lo establecido en la normativa municipal creada para estos efectos.
 2. En los lotes de uso residencial unifamiliar se permitirá el fraccionamiento de lotes en aplicación de la zona y de los parámetros urbanísticos del presente Reglamento, siempre y cuando el interesado demuestre en su solicitud que los nuevos lotes cumplirán con los parámetros de áreas mínimas del proyecto urbanístico en su totalidad, concretamente las dimensiones de las vías públicas, de las áreas verdes, de los juegos infantiles y de las facilidades comunales. Asimismo, que el proyecto de segregación contará con los servicios de disponibilidad de agua potable, energía eléctrica y recolección de residuos sólidos.
 3. Los usos comerciales serán permitidos sólo en los lotes que se consignen como comerciales en el mapa oficial de cada proyecto. En estos lotes podrán autorizarse las actividades comerciales y de servicios establecidas para la Zona Mixta del presente Reglamento.
 4. En el caso de urbanizaciones y fraccionamientos con fines urbanísticos cuyo Mapa Oficial no consigne lotes para uso comercial, los usos comerciales sólo serán permitidos en las zonas que establezca el Mapa de Zonificación y el presente Reglamento.

Artículo 19- Certificación de Usos No Conformes. En concordancia con lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Planificación Urbana N°4240, se establecen las siguientes disposiciones reglamentarias aplicables al uso “No Conformes”, es decir, aquel uso no autorizado por el presente Reglamento pero que existía de hecho a la fecha de entrada en vigencia del presente Reglamento, razón por la cual puede autorizarse su continuidad bajo el principio de no retroactividad de la ley. Para estos casos serán aplicables las siguientes disposiciones:

- a) Usos no conformes que requieran labores de ampliación o remodelación de las estructuras o edificios donde se localicen:
1. Para la autorización de labores de ampliación o remodelación el interesado deberá presentar la debida solicitud ante la Municipalidad con todos los requisitos que correspondan.
 2. Las edificaciones deberán contar con la debida licencia municipal. En aquellos casos donde no existiera un registro de dicha licencia la Municipalidad podrá analizar otros elementos de prueba para demostrar que la construcción se realizó a derecho, tales como declaraciones testimoniales, referencias históricas, fotografías, entre otros.
 3. La Municipalidad podrá autorizar obras de ampliación y/o remodelación con el único fin de alcanzar mejores condiciones de seguridad sanitaria, ambiental y/u ocupacional. La autorización podrá incluir

un aumento de hasta un 10% del área originalmente construida y autorizada en la licencia municipal de construcción.

4. En la solicitud el interesado deberá demostrar técnicamente las mejoras en seguridad sanitaria, salud ocupacional o seguridad ambiental para su debida valoración.
5. La Municipalidad tramitará la solicitud, valorará las justificaciones técnicas presentadas y ejecutará cuando así lo requiera, las labores de comprobación de campo necesarias.
6. Como resultado de la revisión de la solicitud la Municipalidad emitirá y notificará al interesado el dictamen técnico con el detalle de las consideraciones que justifican la aprobación o improbación de la solicitud, así como los procedimientos administrativos que correspondan.
7. En caso de aprobación, la Municipalidad deberá ejecutar las inspecciones de campo necesarias para documentar el cumplimiento de lo autorizado. En caso de incumplimientos, notificará al interesado las sanciones que correspondan.
8. En caso de cumplir todas las disposiciones y a solicitud del interesado, la Municipalidad podrá emitir un Certificado de Uso del Suelo para uso existente, con indicación expresa de los condicionantes bajo los cuales se otorga.

b) Usos no conformes que requieran renovar su licencia comercial (*Patente*)

1. Para la renovación de licencia comercial de actividades que constituyan un uso no conforme, el interesado deberá presentar la debida solicitud con todos los requisitos correspondientes ante el Área de Patentes de la Municipalidad, o bien el Departamento que corresponda según el Manual Oficial de Puestos y Funciones de la Municipalidad.
2. En la solicitud el interesado deberá demostrar que la actividad comercial se mantiene constante, aunque si podrá cambiar de nombre comercial o de propietario.
3. El Área de Patentes revisará la solicitud, emitirá y notificará al interesado el dictamen técnico con el detalle de las consideraciones que justifican la aprobación o improbación de la solicitud, así como los procedimientos administrativos que correspondan. El dictamen técnico se emitirá conforme con lo que establezca la Ley de Patentes del cantón de Poás.
4. En caso de aprobación, el Área de Patentes deberá ejecutar las inspecciones de campo necesarias para documentar el cumplimiento de lo autorizado. En caso de incumplimientos, notificará al interesado las sanciones que correspondan.
5. En caso de cumplir todas las disposiciones y a solicitud del interesado, la Municipalidad podrá emitir un Certificado de Uso del Suelo para uso y actividad existente, con indicación expresa de los condicionantes bajo los cuales se otorga.

c) Usos no conformes que requieran renovar su licencia comercial (*Patente*):

1. Para la renovación de licencia comercial de actividades que constituyan un uso no conforme, el interesado deberá presentar la debida solicitud con todos los requisitos correspondientes ante el Área de Patentes de la Municipalidad, o bien el Departamento que corresponda según el Manual Oficial de Puestos y Funciones de la Municipalidad.
2. En la solicitud el interesado deberá demostrar que la actividad comercial se mantiene constante, aunque si podrá cambiar de nombre comercial o de propietario.
3. El Área de Patentes revisará la solicitud, emitirá y notificará al interesado el dictamen técnico con el detalle de las consideraciones que justifican la aprobación o improbación de la solicitud, así como los

procedimientos administrativos que correspondan. El dictamen técnico se emitirá conforme con lo que establezca la Ley de Patentes N°8658 y sus Reformas.

4. En caso de aprobación, el Área de Patentes deberá ejecutar las inspecciones de campo necesarias para documentar el cumplimiento de lo autorizado. En caso de incumplimientos, notificará al interesado las sanciones que correspondan.
 5. En caso de cumplir todas las disposiciones y a solicitud del interesado, la Municipalidad podrá emitir un Certificado de Uso del Suelo para uso y actividad existente, con indicación expresa de los condicionantes bajo los cuales se otorga.
- d) Usos no conformes que constituyan una actividad clasificada como peligrosa, insalubre y/o incómoda según clasificación del Ministerio de Salud y que requieran renovar su licencia comercial:
1. El interesado deberá presentar la debida solicitud con todos los requisitos correspondientes ante el Área de Patentes de la Municipalidad, o bien el Departamento que corresponda según el Manual Oficial de Puestos y Funciones de la Municipalidad.
 2. La actividad deberá contar con las pólizas de seguros correspondientes y al día.
 3. La actividad no podrá contar con antecedentes de denuncias condenatorias ni sentencias en firme por incumplimientos del marco legal.
 4. La actividad deberá contar con permiso sanitario de funcionamiento emitido por el Ministerio de Salud.
 5. El Área de Patentes revisará la solicitud, emitirá y notificará al interesado el dictamen técnico con el detalle de las consideraciones que justifican la aprobación o improbación de la solicitud, así como los procedimientos administrativos que correspondan. El dictamen técnico se emitirá conforme con lo que establezca la Ley de Patentes del cantón de Poás.
 6. Si el dictamen es favorable y aprueba lo solicitado, la actividad podrá continuar durante el periodo que fuere autorizado, garantizando las condiciones de seguridad sanitaria, ambiental y ocupacional correspondientes según la legislación vigente.
 7. Si el dictamen es desfavorable e imprueba lo solicitado, cuando corresponda podrá autorizarse una ampliación del permiso por un periodo máximo de un año con el fin de subsanar las deficiencias. O en su defecto, podrá autorizarse la ampliación del permiso por un plazo máximo de un año para permitirle al solicitante transferir sus instalaciones a otro emplazamiento donde el uso sea permitido.
 8. La ampliación de la licencia municipal de una actividad clasificada como peligrosa, insalubre y/o incómoda, queda sujeta por ese acto a las disposiciones que establezca la Municipalidad y el Ministerio de Salud para garantizar la salud y seguridad ambiental y humana del establecimiento y su entorno de influencia.
 9. En caso de cumplir todas las disposiciones, la Municipalidad a solicitud del interesado podrá emitir un Certificado de Uso del Suelo para uso existente, con indicación expresa de los condicionantes bajo los cuales se otorga.
- e) Usos No Conformes que requieran labores de reconstrucción para estructuras o edificaciones que resulten afectados por eventos de fuerza mayor y/o caso fortuito:
1. El interesado deberá presentar la debida solicitud ante la Municipalidad con todos los requisitos que correspondan.
 2. Las edificaciones deberán contar con la debida licencia municipal. En aquellos casos donde no existiera un registro de dicha licencia la Municipalidad podrá analizar otros elementos de prueba para demostrar que la construcción se realizó a derecho, tales como declaraciones testimoniales, referencias históricas, fotografías, entre otros.
 3. En la solicitud el interesado deberá demostrar de manera fehaciente la naturaleza y las condiciones de caso fortuito o de fuerza mayor que afectaron las estructuras; asimismo, demostrar por medio de la

presentación de anteproyectos constructivos, que es técnicamente factible la reconstrucción de las instalaciones y por lo tanto la renovación del uso y de la licencia constructiva.

4. La Municipalidad tramitará la solicitud, valorará las justificaciones técnicas presentadas y ejecutará cuando así lo requiera, las labores de comprobación de campo necesarias.
5. Como resultado de la revisión de la solicitud la Municipalidad emitirá y notificará al interesado el dictamen técnico con el detalle de las consideraciones que justifican la aprobación o improbación de la solicitud, así como los procedimientos administrativos que correspondan.
6. En caso de aprobación, la Municipalidad deberá ejecutar las inspecciones de campo necesarias para documentar el cumplimiento de lo autorizado. En caso de incumplimientos, notificará al interesado las sanciones que correspondan.
7. En caso de cumplir todas las disposiciones, a solicitud del interesado la Municipalidad emitirá un Certificado de Uso del Suelo para uso existente, con indicación expresa de los condicionantes bajo los cuales se otorga.

Artículo 20. Certificación de uso del suelo para fincas inscritas como resultado de procesos de información posesoria. La Municipalidad podrá tramitar el certificado de uso del suelo para fincas inscritas como resultado de procesos de información posesoria, aplicando las siguientes disposiciones:

- a) Para los casos de informaciones posesorias para aumento de cabida de finca existente el certificado de uso del suelo se deberá tramitar para la finca inscrita que es objeto del aumento de la cabida.
- b) Para los casos de fincas nuevas resultado de procesos de información posesoria se emitirá el certificado con referencia del plano catastrado de la finca, debiendo indicarse en el certificado que la finca queda afectada por las reservas que indica el artículo 19 de la Ley de Informaciones Posesorias N°139 de 14 de julio de 1941.

Artículo 21. Certificación de uso del suelo para actividades temporales. La Municipalidad podrá emitir certificados de uso conforme del suelo para actividades temporales, públicas y/o privadas que ocupen temporalmente espacios públicos. A partir de la certificación de uso conforme del suelo la autorización de la licencia municipal estará sujeta al cumplimiento de las normas sanitarias que determinen el Ministerio de Salud y la Municipalidad, a través del proceso de licencias comerciales y los demás procesos de servicios municipales correspondientes, así como otras las instituciones competentes en la materia y las normas urbanísticas definidas por la Municipalidad para el uso temporal del espacio público.

Para estos casos en los certificados de uso de suelo se indicará la condición de uso “permitido” asociado a la temporalidad de la actividad. Estas licencias podrán otorgarse por el plazo máximo de un mes natural desde el momento de su otorgamiento. Si transcurrido el plazo otorgado no se han iniciado las actividades, el interesado deberá tramitar nuevamente la gestión. Una vez vencido el plazo otorgado para la actividad, en el supuesto de que el interesado requiera mantener la actividad temporal, deberá de presentar nuevamente la gestión. La Municipalidad reglamentará el procedimiento y los requisitos para la aplicación de este artículo.

Artículo 22. Certificación de usos del suelo para actividades de comercio al aire libre. La Municipalidad podrá emitir los certificados de uso de suelo para actividades comerciales al aire libre en los espacios públicos susceptibles de autorización tales como aceras, parques, plazas, vía pública, calles u otros lugares públicos, siempre y cuando el solicitante haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la Ley de Comercio al Aire Libre N°10126, las leyes conexas y la normativa reglamentaria de la Municipalidad. Para estos casos en los certificados de uso de suelo se indicará la condición de uso “permitido” asociado a la ubicación de la actividad, con la indicación de que la actividad no podrá contravenir el derecho de libre tránsito, el acceso y la movilidad de peatones, el cumplimiento de la Ley N°7600 de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, sus reformas y reglamentos; la Ley N°9078 de Tránsito por Vías Públicas Terrestres y Seguridad

Vial, sus reformas y reglamentos. Asimismo, deberá garantizarse el control de la contaminación visual y sonora al entorno en que se desarrolla la actividad comercial.

CAPÍTULO 3

PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES A LA ZONIFICACIÓN

Artículo 23- Número máximo de viviendas por lote. En aquellas zonas donde el Reglamento de Zonificación permita el uso residencial, a solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar la construcción de más de una vivienda por finca o predio, siempre y cuando se cumplan los parámetros de cobertura máxima, retiros y densidad máxima que establezca el Reglamento para la zona que corresponda.

Artículo 24- Análisis de Anteproyectos. Toda nueva obra de urbanización, fraccionamiento con fines urbanísticos, desarrollos residenciales, comerciales, industriales o de servicios en modalidad de condominio, centros comerciales y desarrollos industriales, deberá cumplir con el proceso de presentación de los diseños de anteproyectos respectivos, cumpliendo con las siguientes disposiciones:

- a) El interesado presentará ante la Municipalidad los diseños de conformidad con las disposiciones establecidas por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos para planos de Anteproyecto. Los planos serán presentados en conjunto con la totalidad de los requisitos documentales que solicite la Municipalidad para este trámite.
- b) La solicitud y los diseños de anteproyecto se trasladarán a la Unidad de Gestión Territorial para su valoración, análisis y resolución.
- c) La Unidad de Gestión Territorial notificará al interesado la resolución correspondiente, misma que podrá señalar la aprobación del diseño, la solicitud de correcciones al diseño o bien el rechazo de la solicitud, debiendo en todos los casos exponerse los argumentos técnicos y jurídicos que fundamentan la resolución del caso.
- d) Los anteproyectos que a la fecha de entrada en vigencia del Plan Regulador cuenten con el visto bueno o aprobación municipal, se mantendrán vigentes hasta que se agote el periodo de vigencia originalmente establecido, o bien hasta por un periodo máximo de un año calendario para aquellos casos en los cuales la Municipalidad haya omitido señalar la vigencia del visto bueno o la aprobación, siempre y cuando no se haya iniciado el proceso de construcción correspondiente. Vencido el plazo de vigencia sin haber iniciado obras, el interesado deberá tramitarlos nuevamente ante la Municipalidad, sin perjuicio de las nuevas disposiciones que con el plan regulador puedan afectar a la finca o al proyecto.

Artículo 25- Densidad Neta: Es la relación entre el número de viviendas por unidad de hectárea de 6000m², la cual resulta de descontar un cuarenta por ciento previsto para infraestructura vial, facilidades comunales, áreas de parque y juegos infantiles y facilidades comerciales. Para todas las zonas de uso que comprende el Reglamento de Zonificación se establece la Densidad Neta Máxima que será aplicable al uso residencial por finca (*lote horizontal*) y por finca filial (*lote horizontal o vertical*) considerando la hectárea en 6000m².

Artículo 26- Localización de Edificaciones. Corresponde a la ubicación de instalaciones, temporales o permanentes, dentro de un predio. Esta localización es propuesta por el interesado mediante un croquis, plano de anteproyecto o plano constructivo, según. Corresponda, y autorizada por la Municipalidad previo a su construcción. Las disposiciones para localización de instalaciones se establecen en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.

Artículo 27- Altura de Edificaciones. En concordancia con la definición establecida en el artículo 3 del presente Reglamento, corresponde al número máximo de pisos o metros autorizado para una edificación. Cada una de las zonas de uso establecidas en el presente Reglamento indica el rango de altura máxima permitida expresado en pisos y en metros. Estas disposiciones de altura máxima se complementan con las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador. El parámetro de altura máxima no será aplicable a edificios singulares tales como Iglesias o monumentos.

Artículo 28- Alineamientos: Para todos los casos en los que se solicite un certificado de uso del suelo, permiso de construcción, ampliación, remodelación o similar, la Municipalidad indicará en el mismo acto la existencia de los distintos alineamientos que conforme al marco legal vigente afecten la solicitud y en concordancia con los mapas de Zonificación, Vialidad, Renovación Urbana y Mapa Oficial del Plan Regulador. Son aplicables los siguientes tipos de alineamiento:

- a) Alineamiento de Ruta Nacional: deberá solicitarse al MOPT cuando la finca en cuestión se localice frente a calles de la red vial nacional y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 82 del Reglamento de Construcciones publicado por el INVU en el Alcance #62 de La Gaceta #54 del 22 de marzo de 2018.
- b) Alineamiento de Ruta Cantonal: alineamiento municipal cuando la finca se localice frente a calles de la red vial cantonal y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 83 del Reglamento de Construcciones publicado por el INVU en el Alcance #62 de La Gaceta #54 del 22 de marzo de 2018.
- c) Alineamiento de Áreas de Protección: deberá solicitarse al INVU cuando la finca incluya, colinde o resulte afectado por ríos, quebradas, cauces de dominio público o manantiales, conforme a las facultades establecidas por la Ley Forestal N° 7575 y su Reglamento y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 84 del Reglamento de Construcciones publicado por el INVU en el Alcance #62 de La Gaceta #54 del 22 de marzo de 2018.
- d) Alineamiento de Zonas de Protección de Ríos y Quebradas: alineamiento municipal cuando una finca esté afectada por el paso o colidancia por cualquiera de las áreas delimitadas en por la Zona de Protección de Ríos y Quebradas (ZPRQ). Para el caso de alineamientos asociados a cauces de dominio público, cuando la inspección Municipal permita verificar variaciones en el trazado y dirección del cauce con relación a los mapas oficiales y la cartografía del plan regulador, deberá realizarse el respectivo levantamiento topográfico de campo para documentar la variación y localizar de manera precisa tanto el cauce como su zona de protección. Tal condición deberá ser así notificada a la Dirección de Urbanismo del INVU y a la Dirección de Aguas del MINAE como parte del proceso de coordinación interinstitucional que corresponde a la implementación del plan regulador.
- e) Alineamiento de Infraestructura Pública: alineamiento que deberá tramitarse ante la institución competente cuando la finca esté afectada por servidumbres o retiros relacionados con líneas de alta tensión eléctrica, infraestructura pública de agua potable, oleoducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial o cualquier otra infraestructura de servicio público que cuente con retiros establecidos por Ley o bien establecidos en el Mapa de Zonificación, de conformidad con lo establecido en los artículos 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92 y 93 del Reglamento de Construcciones publicado por el INVU en el Alcance #62 de La Gaceta #54 del 22 de marzo de 2018.

Todos los alineamientos requerirán comprobación y delimitación física en el campo por parte de la Unidad de Urbanismo y deberán ser debidamente georeferenciados. Asimismo, deberán definirse sobre el plano catastrado de la finca y sobre los planos constructivos cuando corresponda.

Artículo 29- Retiros, patios y espacios abiertos. Son los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio, así como los espacios no edificados comprendidos a lo interno de una edificación. Cada una de las zonas de uso establecidas en el presente Reglamento indica los retiros mínimos frontal, lateral y posterior, expresados en metros lineales. Se establecen los siguientes:

- a) Retiro Frontal: Corresponde al antejardín y está previsto para constituir un área verde libre de construcción, por lo tanto no es computable en el cálculo del área de cobertura. Para todos los casos el diseño, delimitación y consolidación del retiro frontal deberá cumplir las siguientes disposiciones:
1. Para cada una de las zonas establecidas en el presente Reglamento se indica el retiro frontal mínimo expresado en metros lineales.
 2. Tanto en la línea de propiedad como en el espacio de antejardín no se permitirá la construcción de vallas sólidas con una altura mayor de 1,00m sobre nivel de acera; sobre esta altura se podrá continuar únicamente con verjas, cercas, mallas o rejas que permitan una visibilidad a través del 80% de su superficie como mínimo, incluyendo portones o accesos a cocheras, todo lo anterior con el fin de garantizar tanto la visibilidad a lo interno del predio como el respeto del retiro frontal.
 3. Para el caso de los predios de uso residencial unifamiliar, el retiro frontal podrá ser utilizado hasta un máximo del 50% de su superficie como espacio de estacionamiento, siempre y cuando se mantenga como un espacio abierto, no techado y con superficie de piso permeable. En estos casos el espacio que se utilice como cochera será computable en el cálculo de la cobertura de construcción.
 4. Para el caso de predios de uso comercial y servicios ubicados en la Zona Mixta el retiro frontal podrá ser un espacio abierto, equipado con mobiliario urbano y arborizado. En el tanto se mantenga una superficie de piso permeable, dicho espacio no será computable en el cálculo de la cobertura de construcción.
- b) Retiro Lateral: Corresponde a un espacio previsto como área verde y libre de construcción que permita una mínima separación y privacidad entre construcciones y que aporte iluminación y ventilación lateral, por lo tanto no es computable en el cálculo del área de cobertura. Para todos los casos el diseño, delimitación y consolidación del retiro lateral deberá cumplir las siguientes disposiciones:
1. Para cada una de las zonas establecidas en el presente Reglamento se indica el retiro lateral mínimo expresado en metros lineales.
 2. El retiro lateral no será exigido cuando el material de pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventanas ni linternillas.
 3. Para toda zona donde se solicite este retiro y se permitan construcciones de tres pisos o más, el retiro lateral mínimo deberá respetarse hasta el segundo nivel; a partir del tercer nivel inclusive se deberá sumar al retiro mínimo un metro adicional de retiro por cada piso, con el fin de salvaguardar condiciones de seguridad y privacidad en las colindancias.
 4. El espacio del retiro lateral podrá ser utilizados como jardín, área de absorción del sistema de tratamiento de aguas residuales, área de absorción de aguas pluviales o acceso a la parte posterior de lote.
 5. El retiro lateral podrá utilizarse como paso peatonal. En este caso, deberá contar como mínimo con 2 m de ancho y debe estar acondicionada para el tránsito peatonal.
 6. El retiro lateral podrá ser utilizado como acceso a estacionamientos en la parte posterior del lote. En este caso deberá contar como mínimo con 3.6 m de ancho y debe estar acondicionada para el tránsito peatonal y vehicular.
 7. El retiro lateral podrá ser utilizado como espacio de estacionamiento. Si la superficie de piso se mantiene permeable a razón de un coeficiente de infiltración igual o mayor a la capacidad de infiltración en verde, no se computará en el cálculo de la cobertura de construcción..

8. A solicitud del interesado y por medio de la presentación de anteproyectos o planos constructivos, la Municipalidad podrá autorizar diseños mediante los cuales los dos retiros laterales se unifiquen en una única colindancia, garantizando así un mayor retiro entre construcciones.
 9. Los retiros entre dos o más edificaciones dentro de un mismo predio son los establecidos en el Reglamento de Construcciones.
- c) Retiro Posterior: Corresponde a un espacio libre de construcción en la sección posterior del predio; está previsto como un área verde libre de construcción por lo cual no es computable en el cálculo del área de cobertura. Para todos los casos el diseño, delimitación y consolidación del retiro posterior deberá cumplir las siguientes disposiciones:
1. Para cada una de las zonas establecidas en el presente Reglamento se indica el retiro posterior mínimo expresado en metros lineales.
 2. El espacio del retiro posterior podrá ser utilizados como área de absorción del sistema de tratamiento de aguas residuales o para absorción de aguas pluviales.
 3. El retiro posterior podrá ser utilizado como área de estacionamiento. Si la superficie de piso se mantiene permeable a razón de un coeficiente de infiltración igual o mayor a la capacidad de infiltración en verde, no se computará en el cálculo de la cobertura de construcción.
 4. Para toda zona donde se solicite este retiro y se permitan construcciones de tres pisos o más, el retiro posterior mínimo deberá respetarse hasta el segundo nivel; a partir del tercer nivel inclusive se deberá sumar al retiro mínimo un metro adicional de retiro por cada piso, con el fin de salvaguardar condiciones de seguridad y privacidad en las colindancias.

Artículo 30- Cobertura de Construcción. Definida como la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura, comprenderá el área total que resulte impermeabilizada en un predio. Para todos los casos la cobertura de construcción estará sujeta a las siguientes disposiciones:

- a) Para cada una de las zonas establecidas en el presente Reglamento se indica el rango máximo de cobertura de todas las construcciones en un mismo predio expresado en porcentaje.
- b) El porcentaje máximo será del 75%, pudiendo alcanzar hasta un 80% en el caso de cumplir alguna de las disposiciones especiales contenidas en el presente Reglamento.
- c) En el caso de predios que presenten una longitud de frente mayor a la longitud del fondo, la Municipalidad podrá autorizar a solicitud del interesado una cobertura máxima equivalente al 80% del área total del predio.
- d) Para los predios de uso comercial o de servicios, localizados en la Zona Mixta que cuenten con alcantarillado pluvial y con alcantarillado sanitario o en su defecto su propia planta de tratamiento de aguas residuales, la Municipalidad podrá autorizar una cobertura de construcción del 100% del predio.
- e) En el computo de las áreas que se suman para el cálculo de la cobertura de construcción, no será computable el área utilizada en vías internas con acabado permeables que garantice un coeficiente de infiltración igual o mayor al terreno en verde.
- f) Para todos los casos, cuando se proponga el diseño y construcción de parqueos subterráneos, a solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar el aumento de la cobertura máxima de construcción hasta en un 5% adicional.

Artículo 31- Espacios para Estacionamiento. Para todos los usos autorizados en las diferentes zonas, se establecen los siguientes parámetros para el cálculo del número mínimo de espacios para estacionamiento. En el caso de usos específicos no contemplados en la siguiente tabla, aplicarán las disposiciones de espacios mínimos de estacionamiento establecidas en los requisitos especiales de cada zona y las disposiciones del Reglamento de Construcciones:

USO	PARÁMETRO
Residencial Unifamiliar	Un (1) espacio por cada vivienda.
Residencial Multifamiliar	Un (1) espacio por cada unidad habitacional.
Residencial y apartamentos	Un (1) espacio por cada unidad habitacional.
Servicios y oficinas	Un (1) espacio por cada 50m ² de construcción, excluyendo para dicho cálculo las áreas de circulación, cuartos de máquinas y servicios sanitarios.
Servicios Turísticos	Un (1) espacio por cada tres (3) habitaciones.
Servicios de Esparcimiento (salas de espectáculos, instalaciones deportivas, gimnasios).	Un (1) espacio por cada cinco (5) asientos o un (1) espacio por cada quince metros cuadrados (15m ²) de área de piso, siendo aplicable el parámetro que determine el mayor número de espacios.
Servicios de Culto	Un (1) espacio por cada 25m ² de construcción.
Servicios de Educación	Un (1) espacio por cada 50m ² de área de construcción.
Servicios de Albergues	Un (1) espacio por cada 50m ² de construcción.
Comercial (locales)	Un (1) espacio por cada 50m ² de construcción y no menos de por local. Aplica el parámetro que determine el mayor número de espacios.
Comercial (Centros Comerciales)	Un (1) espacio por cada 50m ² de construcción, excluyendo para dicho cálculo las áreas de circulación, cuartos de máquinas y servicios sanitarios.
Restaurantes y Bares	Un (1) espacio por cada 15m ² de construcción.
Industrial	Un (1) espacio por cada 100m ² de construcción, incluyendo en el cálculo las áreas de carga y descarga, patios de maniobras y área de estacionamiento de vehículos pesados.

Artículo 32- Parámetros generales para diseño de estacionamientos. Para todos los usos autorizados en las diferentes zonas, se establecen los siguientes parámetros para el diseño de los espacios de estacionamiento:

- a) Todos los espacios de parqueo deberán localizarse dentro de los límites de los predios.
- b) Sólo se permitirán parqueos dentro del derecho de vía de las calles públicas en aquellas secciones así demarcadas en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador.
- c) Con excepción de los parqueos subterráneos, los materiales y acabados en las áreas de parqueo serán permeables.
- d) Para todas las nuevas construcciones de uso comercial, de servicios, industriales o mixtos, los espacios de parqueo deberán disponerse en las secciones laterales o posteriores de los predios, o bien de forma subterránea. En estos casos y a solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar una reducción en la longitud del retiro frontal hasta un mínimo de 1,5m siempre que los espacios de parqueo sean ubicados en las secciones laterales o posterior del predio, o de manera subterránea.
- e) Cuando las áreas de parqueo comprendan franjas verdes o islas divisorias, éstas deberán ser arborizadas y utilizando especies nativas, tales como las incluidas en el Protocolo de Reforestación para la Rehabilitación y Mantenimiento en Áreas de Protección de la GAM elaborado por el MINAE.

Artículo 33- Áreas de Carga y Descarga: Todos los usos que correspondan a centros comerciales, supermercados, hoteles, bodegas o bien edificios de uso mixto, deberán contar con áreas y accesos independientes para las labores de carga y descarga.

CAPÍTULO 4

PARÁMETROS AMBIENTALES APLICABLES A LA ZONIFICACIÓN

Artículo 34. Manejo de Aguas Pluviales: Para todos los usos, predios y/o edificaciones, la municipalidad solicitará la construcción y utilización de sistemas de retención y/o drenaje de aguas pluviales que permitan mantener los patrones de recarga de cada predio, de conformidad con las siguientes disposiciones:

- a) Los sistemas serán un requisito en cualquiera de las zonas del Plan Regulador.
- b) Los sistemas deberán garantizar la recolección, la retención y el drenaje de las aguas pluviales dentro de los límites del predio.
- c) Los sistemas serán un requisito para toda finca con una cabida igual o mayor a los 600m², independientemente del uso.
- d) En el caso de predios y construcciones existentes antes de la entrada en vigencia del presente reglamento, sean de uso comercial, residencial, de servicios o industrial, se les exigirá la implementación de estos sistemas como parte de los requisitos para obtener permisos de ampliación, permisos para nuevas construcciones, o bien licencia municipal para nuevas actividades.
- e) Las especificaciones para el diseño y construcción de estos sistemas se establecen en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.

Artículo 35- Protección de Pozos y Nacientes. De conformidad con el Mapa de Zonificación y con los registros oficiales del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (*SENARA*), de la Dirección de Aguas del Ministerio de Ambiente y Energía (*MINAE*), del SINIGIRH y/o los registros municipales, cuando una finca se encuentre afectada por la presencia de un pozo, nacimiento permanente o intermitente, toma de agua para consumo humano y/o sus áreas de protección, se aplicará el siguiente procedimiento, sea para la acreditación del uso del suelo o bien para la tramitación de licencias municipales:

- a) Se ejecutarán las labores de comprobación de campo y la delimitación precisa de la fuente y de su zona de protección según corresponda.
- b) Se delimitarán en el plano catastrado o en el plano levantado en campo las áreas de protección y las áreas susceptibles de construcción.
- c) Si se determina una localización geográfica de pozos o nacientes que difiera de los registros oficiales, o se determina la inexistencia física de la fuente, se podrá solicitar a la Dirección de Aguas del MINAE el procedimiento respectivo, sea para corregir la ubicación geográfica o bien para su eliminación del registro oficial, según corresponda. La Municipalidad resolverá en concordancia con lo resuelto por la Dirección de Aguas, tanto para la tramitación de licencias por parte de interesados como para la debida corrección del mapa de zonificación.

Artículo 36- Manejo de Aguas Residuales: Todos los usos y/o actividades que generen aguas residuales deberán contar con sistemas de tratamiento para su depuración antes de su vertido final, de conformidad con lo establecido en la Ley de Conservación de Vida Silvestre N°7317. Las aguas residuales deberán ser tratadas según con lo dispuesto en el Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N°39887-S-MINAE y el Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales N°33601-MINAE-S y sus reformas. Posteriormente pueden ser dispuestas en un alcantarillado sanitario. No se permite, bajo ninguna circunstancia, dar curso libre a las aguas residuales de desecho industrial o bien el uso de tanques sépticos convencionales.

Artículo 37- Análisis geotécnico, mecánica de suelos, estabilidad de taludes y capacidad de infiltración. Para todo proyecto constructivo que se proponga desarrollar en terrenos que presenten una pendiente mayor al 30%, deberán presentar ante la Municipalidad y como parte de los fundamentos de diseño y construcción, estudios geotécnicos, de mecánica de suelos, de estabilidad de taludes y pruebas de infiltración, todos los cuales deberán establecer las especificaciones técnicas que garanticen la estabilidad del suelo y la seguridad estructural y mecánica de las estructuras y edificaciones propuestas. La Municipalidad podrá solicitar colaboración técnica a la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias o bien contar con asesoría técnica externa para la revisión de tales estudios.

Artículo 38- Estudio de Impacto Vial. Toda nueva obra de urbanización, fraccionamiento con fines urbanísticos, desarrollos residenciales, centros comerciales, proyectos industriales o de servicios en modalidad de condominio e industrias, deberá cumplir con la presentación de un estudio de impacto vial que cumpla con las siguientes especificaciones mínimas:

- a) Análisis funcional del área de influencia del proyecto, para el escenario actual sin proyecto.
 - 1. Descripción de la situación actual.
 - 2. Volúmenes actuales.
 - 3. Análisis de capacidad y niveles de servicio de la situación actual, en las horas pico de la mañana y de la tarde, además de las horas pico generadas por el proyecto.
- b) Análisis de Atracción y Generación de viajes para el proyecto.
- c) Redistribución de flujos vehiculares en el área de influencia y en él(los) acceso(s) al proyecto.
- d) Estimación de la Demanda.
 - 1. Estimación con métodos probados de la demanda futura sobre la zona de influencia del proyecto, para los escenarios de 10 años futuros.
 - 2. Estimación con métodos probados de la demanda futura, para los volúmenes atraídos y generados por el proyecto en los escenarios de 10 años futuros.
- e) Análisis funcional del área de influencia del proyecto, para el escenario con proyecto.
 - 1. Descripción de la situación con proyecto.
 - 2. Volúmenes con proyecto (incluye la redistribución de vehículos para las soluciones propuestas).
 - 3. Análisis de capacidad y niveles de servicio de la situación con proyecto, en las horas pico de la mañana y de la tarde, además de las horas pico generadas por el proyecto.
- f) Análisis funcional del área de influencia del proyecto, para el escenario a 10 años plazo sin proyecto.
 - 1. Descripción de la situación sin proyecto (10 años)
 - 2. Volúmenes sin proyecto a 10 años.

3. Análisis de capacidad y niveles de servicio de la situación sin proyecto (10 años), en las horas pico de la mañana y de la tarde, además de las horas pico generadas por el proyecto.
- g) Análisis funcional del área de influencia del proyecto, para el escenario de 10 años con proyecto.
 1. Descripción de la situación con proyecto (10 años).
 2. Volúmenes con proyecto a 10 años (*incluye la redistribución de vehículos para las soluciones propuestas*).
 3. Análisis de capacidad y niveles de servicio de la situación con proyecto (10 años), en las horas pico de la mañana y de la tarde, además de las horas pico generadas por el proyecto.
 4. Para todos los escenarios (actual, 10 años) se deberá realizar un análisis funcional de las medidas de mitigación propuestas (soluciones propuestas) en caso de ser necesario.
- h) Conclusiones y Recomendaciones de mejoras viales propuestas en los escenarios analizados.

Artículo 39- Control de Contaminación por Ruido. Para todos los usos y actividades autorizadas en cualquier de las zonas del Plan Regulador, deberán cumplirse las disposiciones del Decreto Ejecutivo N°39428-S Reglamento para Control de la Contaminación por Ruido, según el tipo de zona que corresponda.

TÍTULO SEGUNDO

ORGANISMOS MUNICIPALES Y MARCO COMPETENCIAL

CAPÍTULO 1

LA COMISIÓN PLAN REGULADOR

Artículo 40. Comisión de Plan Regulador. Se constituye la Comisión de Plan Regulador, en adelante CPR, la cual será nombrada por el Concejo Municipal mediante acuerdo unánime como organismo colegiado de representación política cantonal y participación ciudadana. Estará constituida de la siguiente forma:

- a) Dos representantes del Concejo Municipal, quienes deberán de ser regidurías propietarias.
- b) Dos vecinos del cantón con conocimiento y/o experiencia demostrada en la materia de planificación territorial.
- c) Tres personas servidoras públicas de la Municipalidad:
 - i. Representante de la Unidad de Gestión Territorial quien la presidirá.
 - ii. Representante de la Dirección Técnica de Gestión Vial (DTGV).
 - iii. Representante de la Jefatura de Servicios Jurídicos.

Cuando sea requerido, la Alcaldía podrá solicitar que la CPR sea integrada por un representante de cualquier otra instancia municipal que la CPR requiera para el análisis de casos específicos, así como de la asesoría interna o externa especializada que a criterio del titular de la Alcaldía se requiera para el análisis y resolución de casos específicos.

Artículo 41. Desempeño de la CPR. La Comisión elegirá de entre sus miembros a la Secretaría. La Presidencia y la Secretaría desempeñarán sus cargos durante un período de cuatro años y podrán ser reelegidos. La Comisión se reunirá de forma regular con sesiones mensuales y extraordinariamente cuando se requiera. Durante las sesiones se elaborarán las actas correspondientes y su funcionamiento estará regido por un reglamento interno y las actividades se programarán anualmente como parte integral del Plan Anual Operativo.

Artículo 42. Funciones de la Comisión de Plan Regulador. Las funciones generales de la CPR serán las siguientes:

- a) Supervisar y asegurar la aplicación efectiva y puntual del Plan Regulador, así como de todas las normativas que en él se establezcan.
- b) Realizar revisiones periódicas del Plan Regulador una vez que haya sido aprobado, durante todo su periodo de vigencia.
- c) Controlar la implementación de normativas adicionales que según el criterio de la Unidad de Gestión Territorial sean necesarias para garantizar el cumplimiento de otras regulaciones y políticas estipuladas en el Plan Regulador.
- d) Recopilar, verificar y canalizar las denuncias relacionadas por infracciones a las disposiciones del Plan Regulador.
- e) Colaborar con la Unidad de Gestión Territorial en la difusión del Plan Regulador.
- f) Informar acerca de los programas, proyectos y estrategias destinados a llevar a cabo la ejecución del Plan Regulador.

CAPÍTULO 2

LA COMISIÓN TÉCNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 43.- Creación. Se constituye como parte de la Municipalidad de Poás la Comisión Técnica de Ordenamiento Territorial (*en adelante CTOT*), como una instancia técnica para la interpretación de las disposiciones del plan regulador; para el análisis y trámite de proyectos específicos a la luz de las normas cantonales de control urbano; y para la planificación estratégica y ejecución de los planes, programas y proyectos derivados del Plan Regulador.

Artículo 44.- Objetivo de la CTOT. Se establecen los siguientes objetivos para la CTOT:

- a) Analizar de manera integral y colegida las obras, actividades o proyectos de naturaleza compleja o especial que se propongan dentro del territorio cantonal.
- b) Interpretar técnicamente las disposiciones del Plan Regulador a la luz de obras, actividades o proyectos específicos.
- c) Dictaminar recomendaciones al Concejo Municipal relativas a la aplicación de los reglamentos del Plan Regulador.

Artículo 45.- Integración de la CTOT. Esta Comisión estará constituida de la siguiente manera:

- a) Un (1) representante de la Unidad de Gestión Territorial.
- b) Un (1) representante del área de Hacienda.
- c) Un (1) representante de la Unidad Técnica de Gestión Vial.
- d) Un (1) representante de la Unidad de Acueducto.
- e) Un (1) representante del área de Gestión Ambiental.
- f) Un (1) representante del área de Asesoría Jurídica.
- g) Un (1) representante del área de Topografía.

Cuando la CTOT lo requiera podrá solicitar a la Administración la integración de representantes de cualquier otra instancia municipal para el análisis de casos específicos, así como la asesoría interna o externa especializada o experta que a criterio de la Comisión se necesaria para el análisis y resolución de casos específicos.

Artículo 46- Nombramiento de la CTOT: La Alcaldía Municipal será la responsable de nombrar a los diferentes miembros permanentes que integren la CTOT y serán los coordinadores de cada una de las áreas señaladas para su integración. Los miembros que integren la CTOT no devengarán dieta, no obstante, si corresponderá el pago de honorarios en el caso de asesores externos especializados o expertos, cuando corresponda.

Artículo 47.- Funciones. Las funciones de la CTOT serán:

- a) Discutir y analizar de manera integral y colegiada las obras, actividades o proyectos especiales o de naturaleza compleja que se propongan dentro del territorio cantonal, con el objeto de facilitar una gestión y tramitación eficaz, eficiente y conforme con las disposiciones del plan regulador y otra normativa vigente. Serán proyectos de este tipo los siguientes:
 1. Urbanizaciones, fraccionamientos urbanísticos y/o proyectos residenciales.
 2. Proyectos comerciales, industriales o mixtos.
 3. Desarrollos de servicios de logística, almacenamiento, transporte y tecnologías.
 4. Obras o proyectos agrícolas, pecuarios o forestales así como sus procesos de industrialización.
 5. Cualquier otro proyecto que a criterio de la Administración o del Proceso de Planeamiento y Construcción de Infraestructura requiera de un análisis colegiado para su mejor gestión.
- b) Discutir y analizar de manera integral y colegiada obras o proyectos localizados en zonas especiales así establecidas en el Reglamento de Zonificación, con el objeto de facilitar una tramitación y gestión eficaz, eficiente y conforme con las disposiciones del plan regulador y otra normativa vigente.
- c) Interpretar las disposiciones del Plan Regulador contenidas en los diferentes reglamentos y dictaminar las recomendaciones para conocimiento y resolución por parte del Concejo Municipal.
- d) Dictaminar recomendaciones, a solicitud del Concejo Municipal, de la Alcaldía Municipal o de interesados, relativas a la viabilidad técnica y/o legal de:
 1. Requerimientos o solicitudes de usos del suelo no contemplados en el Reglamento de Zonificación.
 2. Requerimientos o propuestas de sistemas o modelos para fraccionamiento o urbanización de terrenos no contemplados en los reglamentos del Plan Regulador.
 3. Requerimientos o propuestas de renovación, regeneración, rehabilitación o remodelación urbana, no contemplados en los reglamentos del Plan Regulador.
 4. Requerimientos o propuestas de diseño arquitectónico, diseño bioclimático, diseño vial o sistemas tecnológicos novedosos para el cumplimiento de las disposiciones del Plan Regulador.

Los dictámenes con las recomendaciones correspondientes serán elevados por la CTOT al Concejo Municipal para su conocimiento y resolución.
- e) Discutir y analizar, a solicitud del Concejo Municipal o de la Administración, la factibilidad técnica de propuestas de desarrollo de proyectos de interés público y dictaminar las recomendaciones correspondientes.
- f) Fiscalizar la correcta implementación de las disposiciones del Plan Regulador por medio de los diferentes reglamentos.
- g) Analizar la problemática referente al desarrollo del cantón, en lo que respecta a la planificación y ordenamiento del territorio.
- h) Emitir recomendaciones al Concejo Municipal para la ejecución de modificaciones, suspensiones o derogaciones, totales o parciales, al Plan Regulador. Dichas recomendaciones deberán ser técnica y jurídicamente fundamentadas y cumplir con las disposiciones del 17 de la Ley N°4240.

Artículo 48- Procedimientos Operativos Generales. La CTOT operará de conformidad con las siguientes disposiciones generales:

- a) Sesionará ordinariamente una vez cada quince días y, extraordinariamente, podrá programar sesiones adicionales con el fin de cumplir de manera eficaz, eficiente y oportuna sus funciones. La convocatoria a cada sesión será realizada con un mínimo de veinticuatro horas de antelación
- b) Discutirá y analizará en cada sesión cada uno de los temas incluidos en la agenda. Para fundamentar su criterio la CTOT podrá solicitar información del expediente administrativo municipal, o bien solicitar la información o asistencia a otras instituciones públicas y/o asesores externos.
- c) A solicitud del Concejo Municipal o de la Administración, la CTOT expondrá y explicará sus dictámenes, con el objeto de coadyuvar a la institución en la toma de decisiones.
- d) Las actas y los dictámenes elaborados por la CTOT serán firmados por el presidente y notificados por el secretario (a) a la instancia que corresponda.
- e) Preparará anualmente un informe de labores que será firmado por todos sus miembros y entregado a la Administración para la evaluación que corresponda.

Artículo 49- Designación del Presidente. La CTOT designará entre sus miembros permanentes, un presidente. Dicha elección se realizará en la primera sesión del año y el nombramiento tendrá una duración de un año calendario, pudiendo ser reelegido de manera consecutiva.

Artículo 50- Funciones del Presidente. Serán funciones de la persona que presida la CTOT las siguientes:

- a) Será responsable de la coordinación de todas las actividades de la Comisión.
- b) Dirigirá las sesiones de la Comisión.
- c) Elaborará la agenda de las sesiones y ejercerá el control de su cumplimiento durante cada sesión.
- d) Realizará la convocatoria a cada uno de los miembros, permanente y temporales. El aviso de convocatoria a sesión deberá contener como mínimo la indicación del lugar y fecha de la sesión, los temas incluidos en la agenda, así como indicar cuando los asuntos a discutir se circunscriban a un distrito determinado.
- e) Someterá a votación la alteración del orden de la agenda con el fin de incluir temas adicionales no previstos y que representen una prioridad a criterio de los miembros de la CTOT, por solicitud de la Administración o del Concejo Municipal. La alteración del orden del día podrá modificarse mediante acuerdo aprobado por dos terceras partes de los miembros presentes, en concordancia con las disposiciones que señala el Código Municipal Ley N°7794.

CAPÍTULO 3

LA UNIDAD EJECUTORA DE PROYECTOS

Artículo 51. La Unidad Ejecutora de Proyectos. Se constituye la Unidad Ejecutora de Proyectos, en adelante UEP, la cual será nombrada por el titular de la Alcaldía, como un organismo colegiado y multidisciplinario que será responsable la ejecución de uno ó varios planes de inversión aprobados por la Municipalidad.

Artículo 52. Integración de la UEP. La UEP estará bajo el cargo de un profesional responsable nombrado por la Alcaldía Municipal, designado para supervisar la planificación, ejecución, avance y finalización de los proyectos de inversión pública y público-privada derivados del plan regulador. Asimismo, por los siguientes miembros:

- a) Representante de la Unidad de Gestión Territorial, como responsable de los proyectos de inversión propios de dicha área.
- b) Representante del Área Acueducto Municipal, como responsable de los proyectos de inversión propios de dicha área.
- c) Representante de la Unidad Técnica de Gestión Vial, como responsable de los proyectos de inversión propios de dicha dirección.
- d) Adicionalmente, la UEP estará integrada por el conjunto de profesionales nombrados por la Alcaldía Municipalidad para cada proyecto específico, según las necesidades y perfiles del proyecto.

Artículo 53. Funciones de la UEP. La UEP será la responsable de atender los compromisos derivados de la planificación, ejecución, control y supervisión de las acciones y obras de infraestructura y contratos correspondientes a los diferentes proyectos de desarrollo derivados del plan regulador, incluyendo:

- a) El perfilado de los diferentes proyectos de inversión.
- b) La planificación quinquenal de los proyectos de inversión, según las prioridades establecidas por el Plan Regulador y la planificación definida en el Plan de Desarrollo Municipal.
- c) El análisis y definición económico – financiera de los proyectos.
- d) La identificación de las fuentes de financiamiento para cada proyecto.
- e) La definición de los modelos de inversión para cada proyecto.
- f) La elaboración de los planes de trabajo y los cronogramas de ejecución de cada proyecto.
- g) El seguimiento y monitoreo del proyecto en todas sus fases de ejecución.

La Municipalidad elaborará el Reglamento de la Unidad Ejecutora de proyectos en un plazo no mayor a los seis meses naturales contados a partir de la vigencia del presente reglamento.

Artículo 54. Aplicación de Normas Técnicas. Todas las obras y proyectos ejecutados por la UEP así como las especificaciones técnicas de los materiales y procesos deben ajustarse a la legislación y las normas técnicas existentes para Costa Rica.

Artículo 55. Control financiero y conciliación de registros: La UEP deberá llevar el control financiero de los fondos asignados para la ejecución de los proyectos, un registro detallado de la ejecución de los egresos y presentar informes periódicos a la Alcaldía Municipal donde se indique el porcentaje estimado de avance del proyecto y la calidad. Esta tarea deberá llevarse a cabo en coordinación con la Dirección Administrativa y Financiera de la Municipalidad para efectos de control financiero y conciliación de cuentas de cada uno de los proyectos y planes de inversión.

TÍTULO TERCERO ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO
--

CAPÍTULO 1
ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (ZRAD)

Artículo 56- Ubicación. Se localiza en las distintas áreas urbanas que se indican en el mapa de Zonificación y que se identifica con la sigla ZRAD. El uso predominante es el residencial y se permite dentro de sus límites la urbanización de terrenos.

Artículo 57- Propósito. La zona residencial de alta densidad es la parte del suelo urbanizado o urbanizable del Cantón, donde se persigue el uso más intenso, con densidad de población alta y lotes de menor cabida, sin detrimento de buenas prácticas urbanísticas.

Artículo 58- Usos Permitidos. Serán permitidos los usos de tipo residencial y los usos complementarios que se indican en la Tabla de Usos permitidos que se consigna en el Apéndice N°1 del presente reglamento.

Artículo 59- Usos Condicionados. A solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar usos de servicios públicos, centros comunales y talleres, siempre y cuando garanticen el confinamiento de molestias como ruido, vibraciones y/o trepidaciones dentro de los límites del predio; de igual manera, deberá garantizar el número de espacios de estacionamiento correspondientes dentro de los límites del predio.

Artículo 60- Parámetros Urbanísticos. Serán aplicables los establecidos en la Tabla de Parámetros Urbanísticos que se consignan en el Apéndice N°2 del presente Reglamento.

CAPÍTULO 2

ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (ZRDM)

Artículo 61- Ubicación. Se localizan en la periferia de algunas de las zonas urbanas, presentando un patrón predominantemente lineal a lo largo de las vías y estructurando pequeños caseríos.

Artículo 62- Propósito. Constituyen las áreas de transición entre las zonas de baja y alta densidad, las cuales se ubican en los sectores que rodean los núcleos urbanos más densos. El uso predominante es el residencial unifamiliar y usos comerciales y de servicios complementarios de bajo impacto.

Artículo 63- Usos Permitidos. Serán permitidos los usos de tipo residencial y los usos complementarios que se indican en la Tabla de Usos permitidos que se consigna en el Apéndice N°1 del presente reglamento.

Artículo 64- Usos Condicionados. A solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar usos de servicios públicos, centros comunales y talleres, siempre y cuando garanticen el confinamiento de molestias como ruido, vibraciones y/o trepidaciones dentro de los límites del predio; de igual manera, deberá garantizar el número de espacios de estacionamiento correspondientes dentro de los límites del predio.

Artículo 65- Parámetros Urbanísticos. Serán aplicables los establecidos en la Tabla de Parámetros Urbanísticos que se consignan en el Apéndice N°2 del presente Reglamento.

CAPÍTULO 3

ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (ZRBM)

Artículo 66- Ubicación. Se ubica principalmente en la periferia que centros urbanos menores que se localizan dentro de las zonas agrícolas, siendo característicos los desarrollos en modalidad de condominio o como parcelamientos agrícolas

Artículo 67- Propósito. Constituyen las áreas donde se pretende desarrollar viviendas unifamiliares aisladas con lotes de mayor tamaño; el uso predominante es el de vivienda unifamiliar.

Artículo 68- Usos Permitidos. Serán permitidos los usos de tipo residencial y los usos complementarios que se indican en la Tabla de Usos permitidos que se consigna en el Apéndice N°1 del presente reglamento.

Artículo 69- Usos Condicionados. A solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar usos de servicios públicos, centros comunales y talleres, siempre y cuando garanticen el confinamiento de molestias como ruido, vibraciones y/o trepidaciones dentro de los límites del predio; de igual manera, deberá garantizar el número de espacios de estacionamiento correspondientes dentro de los límites del predio.

Artículo 70- Parámetros Urbanísticos. Serán aplicables los establecidos en la Tabla de Parámetros Urbanísticos que se consignan en el Apéndice N°2 del presente Reglamento.

CAPÍTULO 4 **ZONA DE USO MIXTO (ZM)**

Artículo 71- Ubicación. Las Zonas de Uso Mixto corresponden a las áreas del cantón que se encuentran dentro de las áreas urbanas, en sectores características por la mezcla de la residencia, el comercio y los servicios.

Artículo 72- Propósito. El objetivo de esta zona es maximizar el aprovechamiento de las áreas urbanas favoreciendo el uso comercial, de servicios y de vivienda.

Artículo 73- Usos Permitidos. Serán permitidos los usos y actividades que se indican en la Tabla de Usos permitidos que se consigna en el Apéndice N°1 del presente reglamento.

Artículo 74- Parámetros Urbanísticos. Serán aplicables los establecidos en la Tabla de Parámetros Urbanísticos que se consignan en el Apéndice N°2 del presente Reglamento.

CAPÍTULO 5 **ZONA PÚBLICO INSTITUCIONAL (ZPI)**

Artículo 75- Ubicación. Las zonas de uso público institucional corresponden a las áreas destinadas para la prestación de servicios institucionales públicos tales como oficinas de correos, educación, telecomunicaciones, Cruz Roja, bibliotecas, museos, servicios de salud, estaciones de policía, estaciones de bomberos, servicios y oficinas gubernamentales, tribunales de justicia, ministerios, salones comunales, entre otros.

Artículo 76- Propósito. Tiene por objeto proveer áreas para la instalación de equipamiento social para el intercambio cultural, educativo, el desarrollo de actividades de la administración pública, recreativas y otras, de acuerdo con las necesidades de la población.

Artículo 77- Usos Permitidos. Serán permitidos los usos y actividades que se indican en la Tabla de Usos permitidos que se consigna en el Apéndice N°1 del presente reglamento. A solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar dentro de la ZPI la realización de actividades temporales tales como ferias, festividades de tipo cívico, exposiciones, seminarios y similares, siempre y cuando se cumplan las siguientes disposiciones:

- a) Se cumpla con la presentación ante la Municipalidad y aprobación de un plan de manejo de la circulación vehicular por las vías públicas durante la realización de las actividades.
- b) Se cumpla con la presentación ante la Municipalidad y aprobación de un plan de manejo de los residuos que se produzcan durante la realización de las actividades.
- c) Se garantice la provisión de los espacios de estacionamiento requeridos para el desarrollo de las actividades.
- d) Se cumplan las disposiciones de parámetros máximos de ruido y dentro de las franjas horarias que establezca la normativa vigente.

Artículo 78- Parámetros Urbanísticos. Serán aplicables los establecidos en la Tabla de Parámetros Urbanísticos que se consignan en el Apéndice N°2 del presente Reglamento. Los edificios públicos construidos por el Gobierno de la República o por otras dependencias del Estado no necesitan licencia Municipal, sin embargo, deberán contar con el certificado de uso permitido o conforme del suelo y coordinar las actividades de construcción y operación con la Municipalidad de Poás.

CAPÍTULO 6

ZONA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS (ZIS)

Artículo 79- Ubicación. Las zona de uso industrial se ubica en terrenos planificados para el desarrollo de complejos o facilidades de tipo industrial tales como talleres de mantenimiento y reparación de equipo industrial y maquinaria, talleres de vehículos y estructuras metálicas, bodegas de almacenamiento o distribución, almacenes fiscales, venta de maquinaria y equipo pesado, facilidades de logística y transporte, entre otros.

Artículo 80- Propósito. El objetivo es concentrar las actividades de producción industrial no contaminantes en los terrenos de mayor aptitud dentro del territorio cantonal y promover la reubicación de aquellos talleres o centros de producción ubicados en zonas donde se consideren actualmente como usos no conformes.

Artículo 81- Usos Permitidos. Serán permitidos los usos y actividades que se indican en la Tabla de Usos permitidos que se consigna en el Apéndice N°1 del presente reglamento. A solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar los usos residenciales, comerciales y/o mixtos dentro de la ZI cuando estos sean parte integral de un proyecto industrial o de servicios, incluyendo la modalidad de Zona Franca. Para tales efectos deberá presentarse el correspondiente Anteproyecto para el análisis de la Municipalidad indicando tanto las instalaciones principales como las instalaciones de uso residencial, comercial, de servicios o mixto debidamente separadas pero integradas a la vez por medio del sistema vial propuesto.

Artículo 82- Parámetros Urbanísticos. Serán aplicables los establecidos en la Tabla de Parámetros Urbanísticos que se consignan en el Apéndice N°2 del presente Reglamento.

CAPÍTULO 7

ZONA DE USO RECREATIVO Y DEPORTIVO (ZRD)

Artículo 83- Ubicación. Las zonas de uso recreativo y deportivo corresponden a las áreas destinadas a proveer los espacios públicos para la recreación, el ocio, el esparcimiento y la práctica de deportes.

Artículo 84- Propósito. Reservar y dotar al cantón de zonas de ocio y esparcimiento, tales como zonas verdes, parques regionales, urbanos, áreas recreativas, parques, plazas, instalaciones deportivas, zonas de encuentro, áreas comunales, entre otros.

Artículo 85- Usos Permitidos. Serán permitidos los usos y actividades que se indican en la Tabla de Usos permitidos que se consigna en el Apéndice N°1 del presente reglamento.

Artículo 86- Usos Condicionados. A solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar todas aquellas facilidades y actividades que complementan los usos permitidos, tales como ventas de alimentos y bebidas, casetas de vigilancia, núcleos de servicios sanitarios, oficinas institucionales y actividades comunales.

Artículo 87- Parámetros Urbanísticos. Serán aplicables los establecidos en la Tabla de Parámetros Urbanísticos que se consignan en el Apéndice N°2 del presente Reglamento.

CAPÍTULO 8 **ZONA AGROPECUARIA (ZAP)**

Artículo 88- Ubicación. Las zonas agropecuarias corresponden a las áreas designadas para el desarrollo de carácter productivo ligados a los recursos agrícolas, avícolas, pecuarios, de reforestación y cultivo, actividad agropecuaria actual y futura, actividades agroindustriales, turísticas y de producción de energía.

Artículo 89- Propósito. Preservar y consolidar la actividad agrícola, pecuaria, forestal, agroindustrial, de producción de energía, ecoturística, agroturística y de turismo de salud. Asimismo, cumplir funciones de contención del crecimiento urbano, conservar el el paisaje y la calidad ambiental del cantón.

Artículo 90- Usos Permitidos. Serán permitidos los usos y actividades que se indican en la Tabla de Usos permitidos que se consigna en el Apéndice N°1 del presente reglamento.

Artículo 91- Parámetros Urbanísticos. Serán aplicables los establecidos en la Tabla de Parámetros Urbanísticos que se consignan en el Apéndice N°2 del presente Reglamento.

CAPÍTULO 9 **ZONA DE DESARROLLO TURÍSTICO (ZDT)**

Artículo 92- Ubicación. La zona de desarrollo turístico se ubica en la sección norte del cantón, característica por la presencia de comercio y servicios turísticos atraídos por la visitación al Parque Nacional Volcán Poás, el clima y la belleza del paisaje de las secciones altas. Comprende tanto las secciones de terreno ya desarrolladas en los frentes con calle pública como la habilitación de las zonas posteriores de fincas, con el fin de maximizar al aprovechamiento de la visitación y promover el desarrollo de segmentos especializados como el agroturismo y el ecoturismo.

Artículo 93- Propósito. Promoer el desarrollo de actividades de comercio, servicios, vivienda y actividades turísticas, ecoturísticas y agroturísticas de montaña.

Artículo 94- Usos Permitidos. Serán permitidos los usos de tipo residencial y los usos complementarios que se indican en la Tabla de Usos permitidos que se consigna en el Apéndice N°1 del presente reglamento.

Artículo 95- Parámetros Urbanísticos. Serán aplicables los establecidos en la Tabla de Parámetros Urbanísticos que se consignan en el Apéndice N°2 del presente Reglamento.

CAPÍTULO 10 **LA ZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN (ZEP)**

Artículo 96. Ubicación. Esta zona se identifica con la simbología correspondiente en el mapa de zonificación y con las siglas ZEP. Comprende una franja de terrenos delimitados en la periferia a los límites de las áreas silvestres protegidas existentes en el cantón.

Artículo 97. Propósito: La ZEP tiene como propósito consolidar un espacio de transición entre las áreas silvestres protegidas y otras zonas de mayor intervención humana, mitigando así su impacto ambiental potencial y facilitando el control de los efectos de borde.

Artículo 98- Usos Permitidos. Serán permitidos los usos que se indican en la Tabla de Usos permitidos que se consigna en el Apéndice N°1 del presente reglamento.

Artículo 99- Parámetros Urbanísticos. Serán aplicables los establecidos en la Tabla de Parámetros Urbanísticos que se consignan en el Apéndice N°2 del presente Reglamento.

CAPÍTULO 11 **ZONA DE RENOVACIÓN URBANA (ZRU)**

Artículo 100- Ubicación. Corresponde a sectores que presentan una parcelación y edificación inconveniente, carencia de servicios y facilidades comunales, condiciones adversas a la seguridad y la salubridad, sectores en condición de riesgo o amenaza natural potencial por deslizamientos o inundaciones, así como asentamientos o construcciones ubicadas en áreas con fuertes pendientes, con problemas de aguas pluviales y servidas y/o con problemas de hacinamiento. Se identifican en el Mapa de Zonificación y son las siguientes:

- a) Las Cabras.
- b) Los Santos.
- c) El Tajo.
- d) La Santa Sector 1 y 2.
- e) Santa Rosa.
- f) Sector San Juan Norte.
- g) Sector Este de San Pedro.

Artículo 101- Propósito. Erradicar las estructuras inhabitables y zonas de tugurios, rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o estado defectuoso, conservar las áreas urbanas existentes y prevenir su deterioro.

Artículo 102- Usos Permitidos. Serán permitidos los usos de tipo residencial y los usos complementarios que se indican en la Tabla de Usos permitidos que se consigna en el Apéndice N°1 del presente reglamento. A solicitud

del interesado la Municipalidad podrá autorizar usos de servicios públicos, centros comunales y talleres, siempre y cuando garanticen el confinamiento de molestias como ruido, vibraciones y/o trepidaciones dentro de los límites del predio; de igual manera, deberá garantizar el número de espacios de estacionamiento correspondientes dentro de los límites del predio.

Artículo 103- Parámetros Urbanísticos. Serán aplicables los establecidos en la Tabla de Parámetros Urbanísticos que se consignan en el Apéndice N°2 del presente Reglamento. Los procedimientos de intervención que corresponden a cada una de las zonas de renovación urbana son los establecidos en el Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador.

CAPÍTULO 12 **ZONA DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍA (ZPE)**

Artículo 104- Ubicación. Son aquellas superficies ocupadas por las subestaciones eléctricas del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) y generadores públicos y privados, instalaciones hidráulicas, térmicas, eólicas o cualquier otro tipo de energía renovable. La delimitación precisa de estas zonas se encuentra en el Mapa de Zonificación.

Artículo 105- Propósito. Permite espacios para la producción, conducción y transformación de energía, especialmente hidroeléctrica con potencial en Poás o cualquier otra forma de producción energía.

Artículo 106- Parámetros Urbanísticos. Las áreas del cantón donde se producen transforman y conducen las Líneas Eléctricas de Transmisión del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) y la Empresa de Servicios Públicos de Heredia y generadores privadas, o de cualquier empresa pública, mixta o privada que brinde servicios de electricidad tendrán las siguientes regulaciones:

- a) El área necesaria para las servidumbres eléctricas, será como mínimo de seis metros o mayor si así lo estableciera el Instituto Costarricense de Electricidad según el voltaje de la línea de transmisión. En estos espacios no se podrá edificar pero si podrán dedicarse a parques con arbustos y árboles bajos, pudiendo computarse para efectos del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, siempre que estén integradas razonablemente a las áreas principales de parque.
- b) Podrán utilizarse para la construcción de calles sean, paralelas o transversales a las líneas eléctricas. En el caso de calles paralelas, el diseño será bulevar, dejándose para jardinera central como mínimo la que requiera el ICE y otros generadores públicos y privados para la debida protección de las torres, a éstas adicionalmente deberá hacerse las obras de protección que dicte el ICE y otras generadores públicas y privadas.
- c) Las obras de captación, canales de conducción de agua, tuberías y embalses donde aguas para producción de energía deben tener igualmente su servidumbre establecida.
- d) Toda construcción que se haga alrededor de las zonas de conducción de redes o subestaciones eléctricas debe guardar los retiros establecidos por el Instituto Costarricense de Electricidad o la Compañía Nacional de Fuerza y Luz, y otras generadores públicas y privadas.

CAPÍTULO 13

ZONAS DE PROTECCIÓN DE RÍOS Y QUEBRADAS (ZPRQ)

Artículo 107- Ubicación. Las zonas de protección de ríos y quebradas corresponden a las áreas destinadas a la protección y conservación de las riberas de ríos o quebradas, integrando en estos espacios las áreas que presentan cobertura forestal y los terrenos que presentan riesgos de deslizamiento, inundación y/o flujos de lodo.

Artículo 108- Propósito. Recuperar, regenerar y proteger la cobertura forestal en las márgenes de los cauces de dominio público superficiales, así como prevenir la expansión y los usos urbanos en dichos espacios.

Artículo 109- Usos Permitidos. Aplican las restricciones que establece el artículo 34 de la Ley Nº7575. Podrán autorizarse sólo las obras y usos establecidos en los artículos 33bis y 33ter de la Ley Nº7575. La Municipalidad podrá autorizar obras de infraestructura para atender situaciones de riesgo o emergencia, para lo cual deberá coordinar lo correspondiente con el Comité Local de Emergencias y la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, siendo necesaria la obtención de los permisos de la Dirección de Aguas para la ejecución de obras en cauce y del SINAC para la ejecución de obras dentro del área de protección, cuando corresponda.

Artículo 110- Parámetros Urbanísticos. Para las obras de infraestructura autorizadas por la Ley Forestal Nº7575 serán aplicables los parámetros establecidos en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.

CAPÍTULO 14

ZONAS DE PROTECCIÓN HÍDRICA (ZPH)

Artículo 111- Ubicación. Las zonas de uso de protección del recurso hídrico corresponden a las áreas que contemplan regulaciones especiales con el objeto de proteger áreas de recarga acuífera y de nacientes.

Artículo 112- Propósito. Proteger áreas de recarga acuífera, mantos acuíferos, cuerpos de agua, pozos y nacientes, con el objeto de preservar la calidad y cantidad de agua.

Artículo 113- Regulaciones. Para estas zonas, se aplicará lo siguiente:

- a) El área necesaria para el establecimiento de servidumbre de agua potable, tendrá como mínimo un ancho de seis metros pudiendo ser mayor si así lo estableciera el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, o la entidad que brinde el servicio de abastecimiento en el cantón.
- b) Tales áreas no podrán edificarse, pero si podrán dedicarse a parques y juegos infantiles. El tipo de arborización en este caso deberá escogerse rigurosamente para que las raíces no afecten las tuberías, pudiendo computarse estas áreas para los efectos del artículo 40º de la Ley de Planificación Urbana Nº4240.
- c) Sobre las áreas de servidumbre de ICAA no podrán realizarse ningún tipo de edificación.
- d) Las nacientes o manantiales captados para abastecimiento público deben guardar el retiro de 200m de radio establecido por la Ley de Aguas Nº276; en el caso de nacientes permanentes no captadas deben guardar el retiro de 100m de radio establecido por la Ley Forestal Nº7575; y en el caso de las nacientes intermitentes deben guardar el retiro que establece la Ley de Aguas Nº276 de 60m cuando nacen en cerros y 50m cuando nacen en terrenos planos; todos estos radios deben medirse horizontalmente.

- e) Las construcciones existentes ya consolidadas que se encuentren dentro del radio de protección de pozos y manantiales, no podrán realizar ningún tipo de actuación que pudiera repercutir o afectar en la calidad del agua. A solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar la ejecución de obras siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas de previo por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

CAPÍTULO 15

LA ZONA DE COMERCIO Y SERVICIOS (ZCS)

Artículo 114. Zona Comercial y Servicios. Esta zona se identifica con la simbología correspondiente en el mapa de zonificación y las siglas ZCS. Comprende espacios delimitados para la concentración de la mayor oferta y especialización de bienes y servicios a nivel cantonal y que se ubican en las cabeceras de distrito, centros de núcleos urbanos (cuadrantes).

Artículo 115. Propósito. Esta zona tiene como propósito consolidar un modelo concentrado de oferta de bienes y servicios fundamentalmente en áreas asociadas a alto tráfico vehicular y de visitación turística. En esta zona se permite expresamente la urbanización de terrenos.

Artículo 116- Usos Permitidos. Serán permitidos los usos que se indican en la Tabla de Usos permitidos que se consigna en el Apéndice N°1 del presente reglamento.

Artículo 117- Parámetros Urbanísticos. Serán aplicables los establecidos en la Tabla de Parámetros Urbanísticos que se consignan en el Apéndice N°2 del presente Reglamento.

CAPÍTULO 16

ÁREAS SILVESTRES PROTEGIDAS

Artículo 118- Ubicación. Corresponde a los terrenos que forman parte integral del Parque Nacional Volcán Poás y de la Reserva Forestal Grecia, localizados en la sección norte del Cantón.

Artículo 119- Regulaciones. El establecimiento y control de regulaciones para el uso del suelo dentro de las áreas silvestres protegidas corresponde a una competencia del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE) y el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC); en consecuencia, se indica lo siguiente:

- a) Las solicitudes de usos del suelo, fraccionamientos, construcciones y en general el desarrollo de obras, actividades o proyectos, deberán tramitarse ante el MINAE-SINAC.
- b) Los usos permitidos del suelo serán los que determinen los planes de manejo vigente de cada una de las áreas silvestres protegidas y otras normas legales vigentes que sean complementarias.

<h2>TÍTULO TERCERO</h2> <h3>DISPOSICIONES FINALES</h3>
--

CAPÍTULO 1

INCENTIVOS

Artículo 120- Incentivos para protección ambiental: Con el fin de incentivar el cumplimiento de distintas disposiciones del reglamento relacionadas con la conservación o protección de recursos naturales, la Municipalidad podrá autorizar vía dictamen técnico favorable de la CTOT la aplicación de incentivos urbanísticos. Podrá ser aplicable a los siguientes casos:

- a) Para el caso de fincas que resulten restringidos en su cabida o en cuanto al uso del suelo por estar afectados, total o parcialmente por la Zona de Protección de Ríos y Quebradas o por la Zona de Protección de Recurso Hídrico, siempre y cuando la totalidad del espacio destinado a esta zona dentro del predio este libre de construcciones y cuente con cobertura forestal.
- b) Para el caso de fincas en las cuales existan y se mantengan, amplíen o desarrollen procesos de reforestación y/o conservación de la cobertura forestal, incluyendo fincas adscritas al sistema de pago por servicios ambientales.
- c) Para el caso de fincas donde existan o se quieran implementar proyectos de agricultura ecológica, conforme a lo establecido para tales efectos por la Ley Orgánica del Ambiente N° 7554.
- d) Para el caso de proyectos constructivos, de remodelación o de ampliación, que utilicen o propongan utilizar sistemas para la optimización del desempeño ambiental del mismo, incorporando al menos sistemas para tratamiento y reuso de aguas residuales, sistemas para reutilización de aguas pluviales y sistemas de energía solar.

Los parámetros urbanísticos que se autoricen mediante la aplicación de este mecanismo de incentivo serán los siguientes:

- i. Hasta un 10% más del porcentaje de cobertura autorizado para la zona respectiva.
- ii. Hasta dos pisos o niveles adicionales en la altura de las edificaciones respecto al número máximo autorizado para la zona respectiva.
- iii. Hasta un 15% más de la densidad máxima permitida para la zona correspondiente.

Artículo 121- Concentración de Estructuras: Para todas las zonas del plan regulador en las cuales se permita más de una vivienda o estructura por finca, la Municipalidad podrá autorizar mejores parámetros urbanísticos con el fin de incentivar la concentración de estructuras y la maximización de los porcentajes de área verde en los proyectos. Para su solicitud y análisis el administrado deberá presentar anteproyectos y/o diseños que cumplan con las siguientes disposiciones:

- a) La concentración del total de las construcciones y/o estructuras en un solo sector de la finca.
- b) La consolidación del área restante de la finca como zona verde.
- c) La confinación y drenaje del 100% de las aguas pluviales dentro de la finca.
- d) El uso de sistemas de tratamiento de aguas residuales autorizados por el Ministerio de Salud a nivel de ubicación y operación.
- e) La aplicación de planes de manejo de desechos sólidos aprobados por el Ministerio de Salud.
- f) La implementación de un programa de reforestación al menos en el perímetro de la finca.
- g) La implementación de un programa de mejoramiento paisajístico.
- h) El diseño y uso de sistemas de eficiencia energética.

El interesado deberá presentar la solicitud a la Unidad de Urbanismo acompañada de los anteproyectos o planos constructivos que muestren el cumplimiento de todos los requisitos de zona así como los requisitos adicionales que describe el presente artículo. La verificación de todos los requisitos a nivel de diseño permitirá a la Unidad de Urbanismo la autorización de la presente norma de incentivo. Será responsabilidad del interesado el

cumplimiento de cada requisito durante la construcción y operación, así como de la Unidad de Urbanismo la fiscalización del cumplimiento durante la construcción y operación. Los parámetros urbanísticos que se autoricen mediante la aplicación de este mecanismo de incentivo serán los siguientes:

- i. Hasta un 10% más del porcentaje de cobertura autorizado para la zona respectiva.
- ii. Hasta dos pisos o niveles adicionales en la altura de las edificaciones respecto al número máximo autorizado para la zona respectiva.
- iii. Hasta un 15% más de la densidad máxima permitida para la zona correspondiente.

CAPÍTULO 2 **DISPOSICIONES FINALES**

Artículo 122- Inversión Privada. La Municipalidad podrá autorizar el financiamiento y/o la construcción de infraestructura pública por parte de capital privado (*persona física o jurídica*). Las especificaciones técnicas de las obras e inversiones serán establecidas por la Municipalidad.

Artículo 123- Acciones Municipales de Oficio: Cuando proceda por haberse violado normas en torno a seguridad, riesgo, peligrosidad, contaminación u otros, la Municipalidad interpondrá las acciones correspondientes ante las instancias oficiales competentes a los efectos de que aquellas tomen las medidas legales pertinentes.

Artículo 124- Plazos: Los plazos de resolución para la solicitud de permisos y/o licencias serán los establecidos de conformidad con la Ley General de Administración Pública #6227 y en cumplimiento de la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos #8220.

Artículo 125- Sanciones. Toda contravención a los Reglamentos que constituyen el Plan Regulador que sea cometida por el profesional responsable de un proyecto, el propietario del proyecto, por sus representantes legales, cuando se trate de una sociedad, o por cualquier administrado en general, será sancionada de la siguiente manera:

- a) Clausura del local: Procederá cuando se instalen, realicen o desarrollen actividades en edificios o construcciones ya existentes que impliquen un uso que no concuerde con la zonificación indicada.
- b) Suspensión de obra: Procederá con toda obra que se ejecute en contravención de la zonificación establecida o por incumplimiento de los requisitos de orden técnico y administrativos exigidos para la misma, pudiendo disponer para estos efectos del auxilio de la fuerza pública. La misma se mantendrá en todos sus efectos hasta tanto el infractor no se ajuste o cumpla las previsiones normativas comprendidas en el presente reglamento o las disposiciones aplicables al caso concreto.
- c) Demolición: Procederá en caso de construcciones no autorizadas por la Municipalidad, así como en casos de riesgo a la seguridad de las personas y/o bienes, técnicamente comprobado por la Municipalidad debido a la naturaleza o estado de una construcción. La Municipalidad ejecutará la demolición siguiendo el debido proceso y/o mediante orden judicial, previa valoración de dicha circunstancia, ordenar la demolición o destrucción de la obra por cuenta y cargo del infractor. En caso de recurrencia, la Municipalidad podrá realizar dicha acción con personal municipal y proceder ejecutoriamente al cobro de los costos o gastos incurridos.

Artículo 126- Sanciones para el Funcionario Municipal. El funcionario o empleado de la Municipalidad que otorgue permisos, patentes, licencias y/o certificados contra las disposiciones de este Reglamento, o bien que impida o haga nula la orden de suspensión o clausura de un local conforme con las disposiciones del Plan Regulador y la normativa vigente, será despedido de su empleo sin responsabilidad patronal siguiendo el debido proceso establecido en el artículo 150 del Código Municipal. Si el funcionario es de elección popular, se procederá a la solicitud de la pérdida de su credencial ante el Tribunal Supremo de Elecciones, previa información que éste dispondrá levantar.

Artículo 127- Cierre de Establecimientos. Cuando la Municipalidad constate la operación ilegal de actividades o establecimientos o el desarrollo de actividades en condición de uso no conforme o no permitido, se procederá al cierre definitivo del establecimiento. Cuando se trate de actividades dentro de usos permitidos que no cuenten con el permiso de funcionamiento, se procederá al cierre temporal del establecimiento, hasta que cumpla con el trámite respectivo y cancele la multa indicada en el artículo N° 90 de la Ley de Construcciones.

Artículo 128- Recursos. Toda resolución administrativa firme que dicte la Municipalidad por medio de las correspondientes dependencias, en lo relativo a permisos de demolición, construcción, ampliación o remodelación, así como en lo pertinente a la expedición de licencias de funcionamiento y certificados de usos del suelo, tendrán los recursos que regula el Código Municipal vigente, los cuales deberán ser interpuestos con las formalidades, plazos y en las Dependencias que señala el mismo Código.

Artículo 129- Denuncias. Toda la comunidad, colectiva o individualmente, queda legitimada para plantear la denuncia ante la instancia correspondiente, según lo determinen las leyes o reglamentos, cuando la actividad desempeñada en un establecimiento o local no pueda ser efectuada sin causar molestias al vecindario, en violación a las normas del presente Reglamento.

Artículo 130- Vigencia: El presente reglamento rige a partir de su aprobación y publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

TRANSITORIO I: Los permisos de construcción otorgados antes de la vigencia del presente Plan Regulador, mantendrán la vigencia originalmente establecida por la administración para iniciar las labores autorizadas. Una vez vencido el plazo que corresponda sin haber iniciado las actividades o labores autorizadas, deberá iniciarse un nuevo trámite mediante el cual las obras, actividades o proyectos se ajusten a las normas del presente reglamento.

TRANSITORIO II. En un plazo no mayor a los 12 meses calendario contados a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento, la Municipalidad elaborará, aprobará y publicará un Reglamento de Tipologías Arquitectónicas para la regulación de los aspectos de diseño y lenguaje arquitectónico en el Cantón y que serán aplicables para los nuevos procesos de diseño, construcción, remodelación o ampliación de edificios, estructuras y espacios.

TRANSITORIO III. En un plazo no mayor a 6 meses calendario a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta, la Municipalidad deberá de emitir el Reglamento de actividades comerciales y de servicios al aire libre.

TRANSITORIO IV. En un plazo no mayor a 6 meses calendario a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta, la Municipalidad deberá de emitir el Reglamento de rotulación comercial e informativa.