

# MUNICIPALIDAD VAZQUEZ DE CORONADO



## REGLAMENTO DEL PLAN REGULADOR DEL CANTON VAZQUEZ DE CORONADO

**ABRIL, 1998**

*... de la mano con nuestra Comunidad*

*Coronado  
Dra. Cecilia*

# INDICE DE CONTENIDO

<b>CONTENIDO</b>	<b>PAGINA</b>
<b>CAPITULO 1. ESTABLECIMIENTO DEL REGLAMENTO Y OBJETIVOS</b>	<b>4</b>
Artículo 1. Establecimiento del reglamento	4
Artículo 2. Objetivos	4
<b>CAPÍTULO II. DISPOSICIONES PREVIAS</b>	<b>6</b>
Artículo 3. Definición de términos utilizados	6
Artículo 4. Procedimientos	12
Artículo 5. Normas generales	14
<b>CAPÍTULO III. REGULACIONES POR ZONAS</b>	<b>15</b>
Artículo 6. Zona parques nacionales (ZPN)	15
Artículo 7. Zona de cautela ecológica (ZCE)	16
Artículo 8. Zona de restricción agrícola (ZRA)	17
Artículo 9. Zona agropecuaria (ZA)	17
Artículo 10. Zonas de control urbano (ZCU)	20
Artículo 11. Zona de control urbano Manantial (ZCUMA)	22
Artículo 12. Zona de control urbano Las Nubes (ZCULN)	23
Artículo 13. Zona Cascajal (ZC)	24
Artículo 14. Zona de Parcelas Agrícolas (ZPA)	25
Artículo 15. Zona de Cauces (ZC)	26
Artículo 16. Zona residencial de baja densidad (ZRBD)	28
Artículo 17. Zona residencial casco San Isidro de coronado (ZRCSIC)	30
Artículo 18. Zona del entorno (ZENT)	31
Artículo 19. Zona de comercio mixta (ZCM)	32
Artículo 20. Zona lineal de residencia, servicios y comercio de baja intensidad (ZRSCBI)	33
Artículo 21. Zona lineal de comercios y servicios de San Antonio (ZLCSSA)	34
Artículo 22. Zona industrial comercial (ZIC)	35
Artículo 23. Zona comercial residencial e industrial (ZCRI)	36
Artículo 24. Zona de servicios institucionales (ZSI)	37

Artículo 25. Zona residencial alta densidad (ZRAD)	38
<b>CAPÍTULO IV. REGULACIONES GENERALES</b>	40
Artículo 26. Area de cauces y protección de aguas	40
Artículo 27. Requisitos de forestación en áreas de protección	40
Artículo 28. Mantenimiento de áreas forestadas	40
Artículo 29. Salvaguarda de la calidad del agua de los cauces	40
Artículo 30. Protección contra deslizamientos	41
Artículo 31. Centros de tratamiento y disposición de desechos sólidos	41
Artículo 32. Anuncios	41
Artículo 33. Verjas y tapias	41
Artículo 34. Patentes o licencias	42
Artículo 35. Prácticas	42
Artículo 36. Forestación urbana	42
Artículo 37. Instalaciones provisionarias y cautela de las vías	42
Artículo 38. Recepción de obras	43
Artículo 39. Cesión de áreas públicas	45
Artículo 40. Vialidad	46
<b>CAPITULO V. DISPOSICIONES FINALES</b>	48
Artículo 41. Sanciones	48
Artículo 42. De la ejecución del plan regulador	48
Artículo 43. Vigencia	49
<b>TRANSITORIOS</b>	49
<b>ANEXOS</b>	50

## REGLAMENTO DE ZONIFICACION DEL CANTON VAZQUEZ DE CORONADO

### CAPITULO I. ESTABLECIMIENTO DEL REGLAMENTO Y OBJETIVOS

## **ARTÍCULO 1. ESTABLECIMIENTO DEL REGLAMENTO.**

La Municipalidad Vázquez de Coronado, reconociendo la necesidad de reglamentar el uso de los terrenos y edificios en su jurisdicción, DICTA el presente Reglamento de Zonificación para ser aplicado en todo el territorio del Cantón 11 de la Provincia de San José, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana No 4240 del 15 de Noviembre de 1969, Artículo 15 y en acatamiento a lo establecido en el Artículo 169 de la Constitución Política.

Complementan a este Reglamento, un Mapa de Zonificación y un Mapa de Vialidad del cantón donde se demarcan las zonas que aquí se regulan.

Hace suyo este Reglamento todas las normas generales que no se le opongan, en especial el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y el Reglamento de Construcciones del INVU, la Ley de Aguas, la Ley sobre el Medio Ambiente, la Ley Forestal, entre otras, sin perjuicio de las facultades que la Ley otorga al Ministerio de Salud.

## **ARTÍCULO 2. OBJETIVOS.**

Este Reglamento tiene como objetivos:

### 2.1. Objetivos Generales.

2.1.1. Mejorar en forma global el nivel y calidad de vida de los habitantes del Cantón. Promover y proteger, de esta forma, la salud, seguridad, comodidad, economía y bienestar de la población del cantón como lo dispone el Art.19, de la ley No. 4240 de Planificación Urbana.

2.1.2. Limitar el crecimiento residencial a las necesidades de la población cantonal.

### 2.2. Objetivos específicos.

2.2.1. Utilizar en forma óptima la dotación de infraestructura existente y prever la ubicación y construcción de vías, terminales de buses, servicios de salud, educación y seguridad, de acuerdo al asentamiento esperado de la población y de las actividades humanas, que configuren un patrón de desarrollo sostenible, socialmente racional, económicamente productivo y, además funcional, que se adapte a los condicionantes naturales y sus limitaciones resultantes.

2.2.2. Establecer los requisitos de sanidad ambiental de establecimientos industriales, comerciales o de servicio, existentes o por instalar que sea del interés de la Municipalidad implantar y que no estén cubiertos por la ley.

2.2.3. Definir los usos que puedan darse en el cantón, por zonas, separando en lo posible los usos incompatibles.

2.2.4. Evitar el incremento desmedido de las superficies impermeables a fin de mantener y controlar las escorrentías superficiales, esto, con el propósito de propiciar la infiltración del agua de lluvia a las capas freáticas y alimentar así los mantos de aguas subterráneas, regular el aumento del caudal de los cursos de agua y mitigar los problemas de inundaciones..

2.2.5. Asignar densidades de población por zonas (mediante los requisitos de urbanización o de construcción), frenando los efectos recientes de la explosión demográfica metropolitana y su

impacto en el cantón, para lograr en el futuro asentamientos humanos deseables, con un ambiente sano y grato.

2.2.6. Promover la ubicación de comercios, servicios, equipamiento comunitario en forma polinuclear, orientando todo ello a una jerarquización de nodos urbanos accesibles a la población circundante para elevar su calidad de vida.

2.2.7. Prever, en la perspectiva de un Desarrollo Sostenible, un equilibrio entre las áreas ocupadas y áreas libres de edificaciones y arborizadas para garantizar la aireación y el contacto de la población con la Naturaleza.

2.2.8. Regular el uso de los terrenos y estructuras, de manera que se evite la urbanización de terrenos en que no hay condiciones apropiadas, tanto por pendientes muy fuertes como por escasas o nulas posibilidades de dotar a un futuro próximo de alcantarillado sanitario, difícil o conflictiva conducción de aguas pluviales a los cauces naturales u otras consideraciones técnicas.

2.2.9. Establecer parámetros cuantitativos que regulen los límites al desarrollo constructivo, sin menoscabo de la calidad de la infraestructura y de servicios públicos que se requieren para mantener y mejorar la calidad de vida.

2.2.10. Indicar los requisitos urbanísticos y de edificación en las urbanizaciones y fraccionamientos como tamaño y frente mínimo de lote y de las construcciones que en ellos se hagan como retiros, coberturas, alturas máximas etc.

## CAPITULO II : DISPOSICIONES PREVIAS.

### ARTICULO 3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS UTILIZADOS.

#### 3.1. Zonificación.

Es la división de una circunscripción territorial en zonas de uso para efecto de su desarrollo racional.

Los criterios de zonificación empleados son los siguientes:

- Identificación y localización precisa de áreas de protección y conservación eco-ambiental.
- Ubicación de áreas apropiadas para la intensificación del uso de suelo agropecuario.
- Ubicación de áreas con suficiente infraestructura vial, energética, de aguas y facilidades comunales.
- Reforzamiento de la calidad de vida urbana y cantonal existente.
- Evitar hasta donde sea posible la interpenetración y cercanía de usos mutuamente incompatibles.
- Dar seguridad y estabilidad a las inversiones públicas y privadas.
- Promover una distribución territorial apropiada de las densidades de población en forma decreciente de la parte urbano-metropolitana hacia las partes eco-ambientales protegidas del cantón. También interesa el efecto de la topografía y de la escorrentía sobre densidades diferenciadas más específicas, en concordancia con patrones de desarrollo urbano deseables.
- Influir en la intensidad de uso de las tierras, con asignación de tamaños de lotes y de fincas y con frentes mínimos de lote.
- Contribuir a densificar y formar, si es del caso, nodos de servicios y facilidades comunales, configurando una organización polinuclear territorial cantonal.

#### 3.2. Usos de la tierra.

La utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o ambos casos, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento..

La calificación de esos usos, es decir, su identificación, implica definir y precisar una actividad que se da o se puede dar en un lote o finca. En caso de ambigüedades en la identificación de un uso, la Municipalidad resolverá previa consulta a los organismos pertinentes.

En cualquier caso, se respetan los derechos adquiridos previos a la vigencia del presente Reglamento.

### 3.2.1. Usos permitidos

Aquel al cual tiene derecho su propietario a destinarlo construyendo la estructura necesaria, previa tramitación de los permisos respectivos.

Todo uso que no esté incluido en la lista de los usos permitidos y condicionales, se entiende que no está permitido en esa zona.

### 3.2.2. Uso No Conforme.

El Uso No Conforme es aquel que no se ajusta a la zonificación indicada, pero que al existir a la fecha de vigencia de este Reglamento, puede continuarse bajo el efecto de no retroactividad de la ley, pero con las siguientes regulaciones:

-No podrán ampliarse.

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

-No podrá remodelarse parcial o totalmente sin previa autorización especial de la Municipalidad y con conocimiento de la Dirección de Urbanismo del INVU y, en ningún caso si esto implica ampliación del uso o de la intensidad de uso de tal Uso No Conforme.

-No podrá cambiarse a otro Uso No Conforme.

### 3.3. Requisitos Urbanísticos.

Son las condiciones de área mínima y frente a calle pública que se le fijan a un lote o finca para que pueda ser inscrito en el Registro Público, siendo idénticas según zona para todos esos lotes y fincas. Pueden indicarse más condiciones técnicamente fundamentadas, tales como: pendiente mínima, salidas de agua, servidumbres u otras, según sea el caso. En todo lo demás rigen las condiciones que establece el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Son objetos de estas condiciones los lotes que el urbanizador o el fraccionador pretendan inscribir. Los lotes existentes a la fecha de vigencia de este Reglamento, no tienen requisitos urbanísticos (salvo los establecidos en la normativa urbana general), pero si requisitos de construcción.

### 3.4. Requisitos de Construcción.

Son las condiciones que se le fijan a una construcción que se quiere hacer en un lote. El diseñador deberá cumplirlas para que el proyecto sea aprobado.

Estos requisitos son (no necesariamente todos) el retiro frontal; alineamientos o línea de construcción, retiros laterales, la cobertura, altura máxima, superficie pavimentada, área de jardín o arborizada mínima, área mínima de drenaje del tanque séptico, nivel del primer piso con respecto al nivel de la calle, nivel de desplante de las fundaciones, verjas, tapias, acabados de paños de colindancia y algún otro requisito que este Reglamento incluya, amén de los requisitos para los usos condicionales.

### 3.5. Requisitos de Prácticas.

Son condiciones de las actividades o usos propiamente (no del lote o del edificio) tales como el uso de agroquímicos, humo de los vehículos, ruidos, trepidaciones, y, también, de actividades culturales y sociales como conciertos, deportes, entretenimientos que, aunque estén normados en general por las leyes y reglamentos de salud y del ambiente, la Municipalidad los norma en forma expresa y específica en este Reglamento.

La Ley de Planificación Urbana, sin ser específica al respecto, da margen de discrecionalidad al que diseña el Reglamento y a la Municipalidad que lo aprueba. (Art. 20, inciso h; Art. 24, inciso g, Art. 25 de la Ley 4240)

### 3.6. Definición de Requisitos.

-Área mínima de lote; superficie o cabida de un lote o finca.

-Frente mínimo de lote; Es la longitud mínima permitida de la línea que enfrenta a la vía en cada lote. Esta longitud será la medida mínima entre los puntos extremos de los linderos laterales.

-Cobertura: Es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura..

-Área techada ; es la proyección horizontal de todos los techos que hay en un lote, incluyendo los aleros, cocheras, cobertizos o trojas. La cobertura máxima fija el porcentaje más alto posible de alcanzar, pudiendo ser menor.

Superficie pavimentada: son las áreas impermeables que ocupan los caminos de ingreso a un lote o finca, los estacionamientos y áreas de evolución de vehículos, las piscinas, las canchas de baloncesto u otros deportes, y en general las superficies impermeables, aparte de los techos que impiden la infiltración del agua de lluvia. Se indica un porcentaje máximo sobre el área del lote, al igual que la cobertura. Es superficie pavimentada el lastre y el bloque-zacate, salvo los taludes que no se usan para el tránsito. Una superficie pavimentada y a la vez techada se computa como cobertura y no como superficie pavimentada.

Área mínima de jardín: se indica alternativamente a la superficie pavimentada, cuando corresponde enfatizar mínimos de área de vegetación, aireación y percolación, que la Municipalidad quiere asegurar que existan en ciertos sectores urbanos. Pueden ubicarse en cualquier parte del lote. Las áreas cubiertas por techos, superficies pavimentadas y jardines totalizan el área del lote.

Área de drenaje y tanque séptico: es el área mínima indicada en metros cuadrados que hay que reservar, por zonas, para garantizar la infiltración en el suelo del efluente del tanque séptico. Debe ameritar un estudio de suelos y una prueba de percolación, ubicándose en el área de jardín o en el remanente de las impermeables. Estas áreas podrán ser eliminadas como requisito cuando el lote sea servido por colector de aguas negras efectivamente operando. En urbanizaciones en que



hay red de cloacas pero esta no se conecta al sistema de colectores metropolitanos de A y A, se considera que los lotes no están servidos por colector de aguas negras “ efectivamente operando”.

Área de piso: Es la suma total de las superficies de una estructura. , se excluye el área de aleros y de verjas o tapias. Se incluyen las cocheras y los pasos cubiertos, sin sus aleros. Es una forma de establecer un límite a la intensidad de uso de un terreno. Se da en unidades de la cobertura máxima (dos veces, una y media vez, tres veces la cobertura).

Altura máxima: Corresponde a la distancia vertical máxima entre el nivel promedio del terreno en la base de la estructura y el nivel promedio de la cubierta del último piso.

Retiro Frontal: Distancia entre las líneas de propiedad y de construcción, de origen catastral la primera y de definición oficial la segunda (MOPT o Municipalidad); implica una servidumbre o restricción para construir, sin que por ello la porción de terreno pierda su condición de propiedad privada.

La faja de terreno define un retiro frontal, conocido también como antejardín, no puede ser techada pero sí pavimentada y protegida por verja en la línea de propiedad.

En los lotes esquineros habrá dos retiros frontales. El que se indica en los requisitos es el de la calle principal y el otro se establece de acuerdo al alineamiento prevaleciente en la calle secundaria. Los retiros frontales son mínimos, pudiendo el diseñador hacerlos mayores. Este Reglamento puede establecer retiros iguales por zona, o retiros diferenciados por calle. Puede establecer retiros iguales en toda la altura del edificio, o retiros diferenciados por piso.

Retiros Laterales : Espacio abierto no edificable, comprendido entre el lindero lateral del inmueble (lote) y la parte más cercana de la estructura física (construcción). En casos irregulares la Municipalidad los establecerá por analogía.

Retiros Posteriores: Espacio abierto no edificable, comprendido entre el lindero posterior del inmueble (lote) y la parte más cercana de la estructura física (construcción). En casos irregulares la Municipalidad los establecerá por analogía.

Verjas: es la construcción hecha sobre el límite de la propiedad frontal (línea de propiedad) y que retorna en las colindancias hasta la línea de construcción. Están tipificadas en el artículo correspondiente.

La definición de los otros requisitos, siempre bajo el principio jurídico de igualdad, la hará la Municipalidad.

### 3.7. Fraccionamiento.

Es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones nuevas que interesan al control de la formación de los bienes inmuebles

### 3.8. Urbanizaciones.

Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.

3.9. Condominios: Inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.

3.10. Renovación Urbana.

Es el proceso de mejoramiento, dirigido a erradicar las zonas de tugurio y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o estado defectuoso, y la conservación a propiciar el desarrollo moderno en determinadas áreas, y al mejoramiento y prevención del deterioro general.

3.11. Remodelación Urbana.

Es un caso particular de Renovación Urbana. Implica destruir totalmente un área, dejándola en condición de un terreno desmontado o limpio, e implantar en él vías con servicios básicos, uno o un conjunto de edificios e instalaciones conexas con el uso propuesto.

El mejoramiento urbano en sectores que se quiere rehabilitar implica los dos procesos simultáneamente, remodelación parcial y renovación, porque hay edificios en buen estado y valiosos que no hay que destruir.

3.12. Servicios Básicos.

Son la redes de agua potable e hidrantes, de electricidad y de alumbrado público, red telefónica, de alcantarillado pluvial y de alcantarillado sanitario. Es la infraestructura básica necesaria y fija al terreno, que permite el uso de las calles para fines urbanos.

3.13. Infraestructura.

Son las calles, carreteras, puentes, alcantarillas mayores, canales de conducción de agua para riego, represas, taludes y muros de contención para proteger vías públicas, plantas de tratamiento de agua potable, planta de tratamiento de aguas servidas. En general, son las obras que conforman la base urbana sobre la cual se diseñan los servicios básicos y las construcciones. Pueden ser hechas por la Municipalidad, el MOPT, o instituciones como el ICE o A y A.

3.14. Servicios Urbanos.

Corresponden a la recolección de basura, la atención de incendios, el servicio de transporte remunerado de personas, el servicio de transporte de estudiantes, la policía, etc. Pueden ser municipales, del Gobierno Central o particulares. Tienen en común que son servicios personales que la ciudad necesita para poder funcionar. Pueden ser de cobertura urbana, nacional, regional y local, como el servicio de correos.

3.15. Facilidades Comunales o Servicios Sociales.

Son los servicios que brinda una comunidad o que le son brindados a una comunidad, para mantener una calidad de vida e interacción social propia de su cultura. Son ofrecidos por el Estado (Escuelas y colegio públicos, las clínicas y los centros de salud, guarderías infantiles, servicios bancarios, hogar de ancianos, cementerios, los abrevaderos o fuentes, las vespasianas o

servicios sanitarios públicos, la banda municipal y el kiosco, las estaciones de bomberos, el mercado municipal), u ofrecidos por particulares (kinder o jardín de niños, escuelas privadas, instalaciones deportivas, centros de recreación rentados y abiertos al público, anfiteatros, salones comunales, piscinas públicas o aguas termales).

Hay una mezcla de facilidades comunales públicas y privadas, duplicaciones y también ambigüedades. Los límites con la actividad comercial son también ambiguos. Prevalece, para identificarlas, su condición de ser un vínculo social o que propicia un vínculo social.

### 3.17. Equipamiento Comunitario.

Es un caso particular de facilidad comunal, que tiene la especificidad de ser brindada por el Estado, es de escala de barrio, y es un bien mueble o una instalación fija al terreno. Son, entre otros, el parque infantil, el centro de salud, la escuela, la guardería, el mercado municipal. La Iglesia, siendo de la curia, que no es el Estado, se considera un equipamiento comunitario.

### 3.18. Plan Regional de Desarrollo Urbano de la Gran Área Metropolitana.

Decreto Ejecutivo No. 13583-VAH OFIPLAN, que regula los usos en forma general en 31 cantones alrededor de San José. Establece una zonificación industrial a escala metropolitana, identificando y delimitando zonas de uso industrial y sus requisitos. Establece además un Cinturón o Anillo de Contención del Desarrollo Urbano.

### 3.19. Anillo de Contención del GAM.

Es el límite perimetral de contención del desarrollo urbano del GAM, más allá del cual se establece una Zona de Protección Especial, en el cual se restringen los proyectos de impacto ambiental.

Según las disposiciones hechas para este Reglamento, se modifican los requisitos anteriores según se señala en cada zona específica.

### 3.20. Anillo Periférico.

Es un proyecto vial del Ministerio de Obras Públicas y Transportes que circunvala el sector oeste o vertiente del Pacífico del Gran Área Metropolitana, de tránsito restringido y que utiliza parte de la carretera Braulio Carrillo. Hay tres anillos viales concéntricos: la CIRCUNVALACIÓN, la INTERCANTONAL y el ANILLO PERIFÉRICO. El Anillo Periférico cruza un sector del distrito de Patalillo.

### 3.21. Clasificación Industrial.

Se entiende, para efectos del presente Reglamento y según la clasificación utilizada en el Reglamento Parcial de Zonificación Industrial del GAM, Gaceta #114, del 18 de junio de 1985 y sus reformas:

a. Pequeña Industria Artesanal: aquellas empresa que con una ocupación igual o menor a cinco empleados, generalmente poseen una clientela de barrio y cuya localización puede estar en

las áreas urbanas, tanto por razones de mercado, como de menor impacto ambiental y de precio en los locales.

b. Industria Tipo Uno: Aquellas empresas cuyo proceso, aunque caracterizado por poco riesgo de molestia y pocas posibilidades de riesgo de contaminación, deberán estar ubicadas en zonas específicas con prioridad en su instalación y bajo situaciones de menor densidad poblacional en sus cercanías.

## **ARTICULO 4. PROCEDIMIENTOS.**

### **4.1. Certificado de Zona.**

Al iniciar un proyecto o gestionar una patente, todo interesado deberá obtener un Certificado de Zona que la Ingeniería Municipal y la Unidad Técnica Plan Regulador emitirán, consignando en él, nombre de la zona, usos permitidos y condicionales, y los requisitos urbanísticos y de construcción. En este Certificado de Zona deberá constar, a la hora de proceder a dar un permiso, que ha sido visto conforme, si fuere del caso, por el funcionario responsable del otorgamiento de un permiso previo de alguna institución ajena a la Municipalidad.

Para el visado de plano de un fraccionamiento o de una urbanización, rige lo anterior, y además, en cada plano de lote individual y en el conjunto deberán estar claramente indicadas las restricciones de zona (propósito, usos, requisitos) en concordancia con el Certificado de Zona.

El interesado deberá obtener el refrendo de la Dirección de Urbanismo del INVU sobre la conformidad del uso propuesto con las disposiciones del Plan Regulador, esto con el fin de ejercer un mayor control interinstitucional

### **4.2. Permisos de fraccionamiento.**

La Municipalidad no autorizará fraccionamientos que no se ajusten a los requisitos indicados por zona en este Reglamento.

Para visar un plano de un lote resultante de un fraccionamiento, a los efectos de su inscripción en el Registro Público (Art., ley 4240), deberán estar concluidas y recibidas por la Municipalidad las obras de habilitación o dotación de servicios básicos y las correspondientes a la mejora de la calle que sirve al fraccionamiento (servicios básicos, cordón y caño o cuneta, acera y pavimentación). La mejora de la calle incluye la reconstrucción de la rasante, la base y la sub-base en todo el ancho de la calle, y la carpeta de la media calle. Esta disposición reemplaza específicamente la del Art. II.2.2 de Reglamento Nacional para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

No se otorgará el visado municipal, tampoco, si no han sido traspasadas a la Municipalidad las áreas públicas correspondientes al 10% del área total, establecidas en las normas generales.

Estas áreas públicas estarán ubicadas contiguas al fraccionamiento. Todos los fraccionamientos en el cantón harán las mejoras de vía y entregarán el área pública, a excepción de aquellas segregaciones que se hagan en lotes o fincas que ya entregaron en su momento el área pública y cuya calle que enfrenta se encuentre debidamente construida. Se exceptúa de la obligación a ceder las áreas de parque y facilidades comunales a aquellos fraccionamientos dentro del cuadrante urbano o bien situados en áreas previamente urbanizadas.

#### 4.3. Permisos de Urbanización, de Construcción y de Remodelación.

La Municipalidad otorgará permisos de construcción, ampliación o remodelación de edificios, de obras de urbanización y cambios de uso, siempre y cuando ellos se ajustan a la Zonificación y a los lineamientos establecidos en este Reglamento.

En las urbanizaciones la Municipalidad indicará al diseñador, previamente a iniciar un proyecto, además de los usos permitidos y los requisitos, lineamientos de diseño a nivel de anteproyecto, los cuales el interesado recabará oportunamente.

En los casos de construcciones de uso público y teniendo en vista lo previsto en las Leyes del Ambiente y de la Autoridad Reguladora, ya sean estas obras públicas o privadas, deberá obtenerse la aprobación de la Ingeniería Municipal de un anteproyecto previo a la tramitación por la Comisión Revisora de Planos, el cual deberá concordar con los planos definitivos en sus líneas generales.

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

Cuando se pretenda construir en un lote existente cuyas dimensiones son inferiores a las indicadas para la zona correspondiente, y al aplicar los requisitos de construcción correspondientes a la zona y al uso propuesto, y se compruebe que no es posible aplicarlos, en ese caso y bajo esas circunstancias se aplicarán las normas generales existentes en salubridad, sanidad y urbanismo, y si es del caso se presentará a la Dirección de Urbanismo para su visto bueno.

4.4. Declaración de calles públicas. En los casos que la propia Municipalidad sea la que abra calles, deberán prepararse planos completos de las obras de urbanización inscritas por un profesional responsable (Miembro del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, CFIA) distinto al Ingeniero Municipal y el proyecto deberá ser sometido a la aprobación de la Ingeniería Municipal, como cualquier urbanización o fraccionamiento particular, (incluyendo el adjuntar Certificado de Zona) y posteriormente, debe ser aprobado por el Consejo Municipal propiamente tal. Deberá constar en el acuerdo municipal, que el proyecto ha sido autorizado por las mismas instituciones que aprueban las urbanizaciones particulares.

4.5. Otorgamiento de Patentes y Licencias. La Municipalidad no otorgará Patentes de Uso a establecimientos si no se ajustan, en su uso y requisitos con respecto a su ubicación o Zona, a los establecidos en el presente Reglamento de Zonificación. No se tramitarán patentes si no se adjunta el Certificado de Zona.

### **ARTICULO 5. NORMAS GENERALES.**

#### 5.1. De las Aplicaciones Generales y Específicas.

En el cantón Vázquez de Coronado en todo lo no regulado por este Reglamento, se aplicará en forma supletoria la normativa general vigente, teniendo por esta el Reglamento de Construcciones, el Reglamento Nacional para el Control de Fraccionamiento y Urbanizaciones, el Reglamento de la Ley de Catastro Nacional, así como otra normativa especificada en Reglamentos del Ministerio de Salud, MINAE, MOPT y conexos. ( Al crearse otra norma o modificarse las existentes de similar tema, se hará propia en todo aquello que no se oponga a las

disposiciones del presente Reglamento y la Municipalidad deberá estudiarlas para determinar sobre ellas).

Al aplicar las normas generales, será guía de interpretación de las mismas el Código Municipal y la Ley de Administración Pública. En el caso de producirse una confrontación de regulaciones con instituciones públicas y privadas, la Ingeniería Municipal con la asesoría del Departamento Legal de la Municipalidad resolverán al tenor de los preceptos del Código Municipal. De no darse por satisfecha, la institución o el afectado podrán recurrir a dictámenes de la Comisión de Obras y de continuar la inconformidad, al Concejo Municipal mismo, con lo cual se agota la vía administrativa. La Municipalidad podrá hacer consultas pertinentes de información, coordinación y autorización, si es el caso, a otros entes (Dirección de Urbanismo, IFAM, etc.), sin perder su potestad territorial, ni política.

## 5.2. Ajuste de Límites por Zonas.

Si un lote o finca se encuentra en dos o más zonas, para efectos de aplicación de requisitos, pertenecerá a aquella donde se encuentre su mayor proporción territorial hasta una distancia de 100 mt de dicho límite de zona.

## 5.3. Calificación de Usos.

La calificación de usos la hará la Municipalidad, a partir de lo emanado del Código Municipal, cautelando siempre y prioritariamente la defensa de calidad de vida de ciudadanos. Deberá consultar de previo las calificaciones que el Ministerio de Salud hace con relación a los establecimientos industriales y su calificación podrá ser mayor en exigencia en cuanto a cautela de la salud pública o peligrosidad de un uso, pero nunca menor.

También, a esos efectos, el Concejo Municipal respectivo consultará a los Consejos de Distritos directamente afectados y, mediante ellos, a las Asociaciones de Desarrollo Integral allí existentes, pudiéndose llegar a consulta previa de plebiscito para dirimir los intereses de la comunidad.

# CAPITULO III: REGULACIONES POR ZONAS

Para los efectos de este Reglamento, el cantón se divide en las siguientes zonas, definidas según Plano de Zonificación.

## **ARTÍCULO. 6. ZONA PARQUES NACIONALES (ZPN)**

### 6.1. Ubicación.

Corresponde a las delimitaciones por Ley de los Parques Nacionales Braulio Carrillo(Ley No. 6280; D.E. No. 17003-MAG; D.E. No. 19284-MIRENEM-MOPT; D.E. No. 20358-MIRENEM) y Volcán Irazú (Ley No. 1917), incluidos en el territorio cantonal, agregándose

aunque no sea Parque Nacional, el sector remanente del Distrito de Dulce Nombre, ubicado donde confluyen los Ríos Sucio y Patria.

## 6.2. Propósito.

Reconócese el propósito para el cual fueron constituidos.

## 6.3. Usos Permitidos.

6.3.1. El uso como Parque Nacional es de protección y conservación ecoambiental, así como interés de estudio de la Naturaleza y su disfrute recreativo por parte de la población; para ello, se permite la habilitación del área con sus correspondientes facilidades tales como senderos, bancos para reposar, bardas, miradores, servicios sanitarios para el visitante y elementos menores afines.

6.3.2. Obras de infraestructura como tuberías, quiebra- gradientes, acequias, desfuegos pluviales, pozos, represas, pluviómetros e hitos.

6.3.2. Aquellos de apoyo a la actividad del Parque tales como:

- Albergues para el personal guardaparques
- Albergues para excursionistas
- Estacionamiento de automóviles

## 6.5. Requisitos.

- Los edificios no podrán exceder de 200 m<sup>2</sup> por unidad.
- Los estacionamientos no podrán exceder de 5.000 m<sup>2</sup>

## 6.6. Permisos.

Toda construcción que se haga dentro de los Parques Nacionales en la jurisdicción territorial del cantón Vázquez de Coronado, deberá presentar planos a la Municipalidad y ser aprobados conforme a este Reglamento, las normas generales complementarias y las disposiciones normales de la Ingeniería Municipal.

## **ARTÍCULO 7. ZONA DE CAUTELA ECOLÓGICA (ZCE)**

### 7.1. Ubicación.

Está ubicada entre los Parques Nacionales y la Zona Agropecuaria y corresponde a la Reserva Forestal de la Cordillera Volcánica Central comprendida entre los límites cantonales. Sus límites son: los Parques Nacionales, los límites adyacentes del cantón referidos a las coordenadas geográficas levantadas por el Instituto Geográfico Nacional en los Decretos Ejecutivos No. 4961-A y No. 5386-A; y sus modificaciones.

### 7.2. Propósito.

El propósito de regular esta Zona es evitar el uso intenso, dada su condición de lejanía, fuerte pendiente y la presencia de vida silvestre y ecosistemas no cautelados como Parque Nacional.

### 7.3. Usos Permitidos.

El uso agropecuario y de apoyo a la actividad agropecuaria, bajo las limitaciones que establezcan la Municipalidad Vázquez de Coronado, en coordinación con el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) y el Ministerio del Ambiente y Energía (MINAE).

### 7.4. Usos Condicionales.

- Vivienda (dos por finca)
- Extracción de maderas plantadas y naturales bajo los lineamientos que establezca el MINAE.
- Hoteles ( Máximo de 12 habitaciones)
- Clubes campestres, sin vivienda permanente.
- Centros Educativos

### 7.5. Requisitos.

-Área mínima de finca	15 Hectáreas
-Cobertura máxima	1%
-Retiros:	20 m
-Frente mínimo	50 mts de cada lado

## **ARTICULO 8. ZONA DE RESTRICCIÓN AGRÍCOLA. (ZRA)**

### 8.1. Ubicación.

Colinda con la Zona de Cautela Ecológica (ZCE) y la Zona Agropecuaria (ZA). Son áreas de fuerte gradiente y corresponden al cañón de la Quebrada Guayabillo y a las estribaciones del Volcán Irazú. Están demarcadas en el Mapa de Zonificación, a escala 1:25.000.

### 8.2. Propósitos.

El mismo de la Zona de Cautela Ecológica.

### 8.3. Uso Permitido.



Vivienda (dos por finca)

-Extracción de maderas plantadas y naturales bajo los lineamientos que establezca el MINAE.

-Agropecuario

-Forestal, bajo los lineamientos del MINAE.

-Hoteles (Máximo de 12 habitaciones)

-Clubes campestres, sin vivienda permanente.

-Centros Educativos

-Restaurantes

-Centros de tratamiento y disposición de desechos sólidos

#### 8.4. Requisitos.

-Área mínima de finca	10 Ha.
-Cobertura máxima	1 %
-Retiros	20 mts de cada lado
-Frente mínimo:	50 mts de frente

### **ARTÍCULO 9. ZONA AGROPECUARIA (ZA)**

#### 9.1. Ubicación.

Esta Zona Agropecuaria (ZA) cubre toda la porción comprendida entre la Zona de Cautela Ecológica y el Río Virilla y desde su confluencia con el Río Durazno siguiendo a éste hacia su curso superior, con la salvedad de las Zonas de Control Urbano y zonas residenciales de baja densidad localizadas en su seno y establecidas por este Reglamento. Rigen en ella las disposiciones previstas para autorizar fraccionamientos y segregaciones especiales, según lo que ahora dispone este Reglamento.

#### 9.2. Propósito.

El propósito de esta ZA es permitir, promover e intensificar en ella el uso agropecuario y forestal.

#### 9.3. Usos Permitidos.

-Agrícola, ganadero, forestal y afín.

-Usos de apoyo correspondientes (lecherías, silos, bodegas, viveros, almácigos, picaderos de pasto, reservorios de agua )

-Granjas Porcinas

-Granjas avícolas en gran escala

-Canteras

-Centros de tratamiento y disposición de los desechos sólidos

-Centros Educativos y Recreativos

Se permiten también las siguientes actividades, solamente cuando el lote se ubica

frente a calle pública en la Zona Agropecuaria:

- Agroindustria
- Hoteles y Albergues
- Restaurantes y afines
- Vivienda Unifamiliar .
- Servicios Institucionales

#### 9.4. Requisitos.

##### 9.4.1. Uso Agrícola, ganadero, viveros, forestal y afín.

- Área mínima de finca o lote 2 has.
- Frente a calle 50 m
- Acceso, si no da a calle, por servidumbre de 7 metros de ancho.
- Cobertura 5 %
- Superficie pavimentada 5 %
- Área de piso dos veces la cobertura
- Retiros de cualquier lindero 15 m
- Verjas y Tapias Tipos 1,2,4, y 8 (Ver Art.32 de este Reglamento) .

Tratamiento de aguas negras y servidas Según disposiciones de Ministerios de Salud, y Ministerio del Ambiente y Energía

##### 9.4.2. Agroindustria.

- Área mínima de finca o lote 2 ha.
- Frente a calle 50 m
- Cobertura 5 %
- Superficie pavimentada 5 %
- Área de piso dos veces la cobertura
- Retiros de cualquier lindero 15 m
- Verjas y Tapias Tipos 1,2,4,y 8 (Ver Art.32 de este Reglamento)

##### 9.4.3. Vivienda Unifamiliar y Servicios Institucionales

- Área mínima de lote 2500 m2.
- Frente a calle 25 m
- Cobertura más superficie pavimentada 15 %
- Superficie de jardín 25 %
- Área de piso dos veces la cobertura
- Retiros 5 m de cada lado
- Verjas y Tapias Tipos 1 ,2,4, y 8 (Ver Art.32 de este Reglamento)
- Área de Drenaje para Tanque séptico 100 m2

##### 9.4.4. Restaurantes y afines.

-Área mínima de lote	5000 m2.
-Frente a calle	25 m
-Cobertura	10 %
-Superficie pavimentada	5 %
-Área de piso	dos veces la cobertura
-Retiros	
Frontal	5 m
Lateral	5 m
Posterior	10 m
Área forestada	30 % del lote
-Tapias	Tipos 1,2,4 y 8 (Ver Art.32 de este Reglamento)
Tratamiento de aguas negras y servidas	Según disposiciones de Ministerios de Salud, y Ministerio del Ambiente y Energía.

#### 9.4.5. Centros Recreativos, Deportivos .

-Área mínima de lote	2 Ha.
-Frente a calle	25 m
-Cobertura	10 %
-Superficie pavimentada	5 %
-Área de piso	dos veces la cobertura
-Retiros	
Frontal	20 m
Lateral	20 m
Posterior	20 m
Área forestada	30 % del lote
-Tapias	Tipos 1,2,4, y 8 (Ver Art.32 de este Reglamento)
Tratamiento de aguas negras y servidas:	Según disposiciones de Ministerios de Salud, y Ministerio del Ambiente y Energía.

#### 9.4.2. Hoteles y albergues (máximo 12 habitaciones)

-Área mínima de finca o lote	2 has.
-Frente a calle	50 m
-Cobertura	5 %
-Superficie pavimentada	5 %
-Área de piso	dos veces la cobertura
-Retiros de cualquier lindero	15 m
-Verjas y Tapias	Tipos 1,2,4, y 8 (Ver Art.32 de este Reglamento)
- Área reforestada:	30 % de superficie del lote

#### 9.4.2. Canteras

-Área mínima de finca o lote	2 has.
------------------------------	--------

-Frente a calle	50 m
-Acceso, si no da a calle, por servidumbre de 7 metros de ancho.	
-Cobertura más superficie pavimentada	5 %
-Área de piso	dos veces la cobertura
-Retiros de cualquier lindero	15 m
-Verjas y Tapias	Tipos 1,2,4, y 8 (Ver Art.32 de este Reglamento)
- Área reforestada:	30 % de superficie del lote

9.5. No se permite el cambio en el uso del suelo para lotes ubicados frente a servidumbres.

## **ARTÍCULO 10. ZONAS DE CONTROL URBANO (ZCU)**

### 10.1. Ubicación.

Es el área que incluye al área urbana y desarrollo lineal para las siguientes localidades: Zona de Control Urbano San Rafael (ZCUSR), Zona de Control Urbano San Pedro (ZCUSP), Zona de Control Urbano La Gallera (ZCUGA), Zona de Control Urbano Sinaí (ZCUSI) y Zona de Control Urbano El Rodeo (ZCURO).

### 10.2. Propósito.

El propósito de esta zona de control urbanístico prevista por la Ley, es el de permitir el diseño y la habilitación urbanística del cuadrante principal de cada conglomerado que se ha dado y facilitar una muy moderada y fuertemente controlada expansión a su alrededor. Más allá del perímetro de cada una de estas zonas **NO SE PERMITEN URBANIZACIONES, CONDOMINIOS NI MULTIFAMILIARES**, salvo las viviendas unifamiliares indicadas en el Artículo 9.

De esta forma, se pretende racionalizar la prestación de servicios públicos y privados y contribuir a intensificar el uso de la infraestructura e incrementar el confort y las condiciones de vida urbana que, de hecho, allí se dan. Además, se busca regular las áreas residenciales, comerciales y de servicios de estos centros poblados, y evitar que éstas se expandan hasta los cauces de las agua.

El propósito fundamental es configurar mejor cada zona e intensificar el uso urbano. Permitirá también, a la Municipalidad, contar con un área que permita resolver el problema habitacional mediante la reubicación de asentamientos

### 10.3. Usos Permitidos.

- Residencial
- Comercio
- Servicios básicos e institucionales
- Terminales de buses y taxis
- Pequeña Industria Artesanal

### 10.4. Requisitos.

Densidad Máxima: 143 hab/ha

#### 10.4.1. Vivienda , Comercio, Servicios básicos e institucionales

- Área mínima de Lote	180 m <sup>2</sup>
- Frente mínimo del lote	8 m
- Retiro frontal y posterior	3 m
- Cobertura máxima más superficie pavimentada	75 %
- Superficie de jardín	25%
- Área de piso	2 veces la cobertura
- Drenaje T. Séptico	50 m <sup>2</sup>

Sólo se permiten urbanizaciones de conformidad con el Transitorio No. 4 de este Reglamento.

La construcción de urbanizaciones se hará, obligatoriamente agregando un estudio de impacto ambiental por parte de la SETENA por las características físicas hidrológicas del área.

#### 10.4.2. Pequeña Industria Artesanal, terminales de buses y taxis.

- Área mínima de Lote	500 m <sup>2</sup>
- Frente mínimo del lote	15 m
- Retiro frontal y posterior	5 m.
- Cobertura máxima más superficie pavimentada	75 %
- Superficie de jardín	25%
-Área de piso	2 veces la cobertura
-Drenaje T. Séptico	Sujeto a disposiciones del Ministerio de Salud y Ministerio del Ambiente y Energía.

10.4.3. La Municipalidad podrá abrir calles con el propósito de mejorar cuadrantes y fraccionar dentro de los límites de la zona de alta densidad, con anchos de derechos de vía, aceras y calzadas que en todo caso deberán ser aprobadas en la Ingeniería Municipal, previa consulta al INVU.

Para efecto de solución de situaciones de interés social , se permite el fraccionamiento frente a servidumbres urbanas, de conformidad con lo establecido en el Reglamento para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones, previo Estudio Socioeconómico de los beneficiarios avalado por el Instituto Mixto y de Ayuda Social .

### **ARTÍCULO 11. ZONA DE CONTROL URBANO MANANTIAL. (ZCUMA)**

#### 11.1. Ubicación.

Es la urbanización del mismo nombre, ubicada en Patio de Agua Arriba. Constituye otra zona de control urbanístico en la Zona Agropecuaria. (ZA)

#### 11.2. Propósito.

El propósito de establecer esta zona es el permitir consolidar esta urbanización, que nació como resultado de la relocalización de casas en precario o en condiciones peligrosas en el sector de Patio de Agua, complementando el diseño urbano con más áreas recreativas y otros usos.

### 11.3. Usos permitidos.

- Residencial (Sólo frente a calle pública),
- Áreas recreativas,
- Comercios y servicios básicos e institucionales
- Facilidades Turísticas.

### 11.4. Requisitos:

Densidad Máxima: 143 hab/ha

- |  |                      |
|--|----------------------|
| -Tamaño mínimo de lote                       | 180 m <sup>2</sup>   |
| -Frente mínimo de lote                       | 8 m                  |
| -Cobertura máxima más superficie pavimentada | 75%                  |
| -Retiro frontal y posterior                  | 3 m                  |
| -Área de piso,                               | 2 veces la cobertura |
| -Área de drenaje tanque séptico              | 50 m <sup>2</sup>    |

11.5. Diseño de Sitio: La Municipalidad hará o aprobará un diseño de sitio total de esta zona de control urbanístico.

## **ARTÍCULO 12. ZONA DE CONTROL URBANO LAS NUBES (ZCULN)**

### 12.1. Ubicación.

Es el actual centro poblado de Las Nubes, más un área de expansión hacia el Norte y Sur . Implica en total una extensión de 3.25 Has.

### 12.2. Propósito.

El propósito de esta ZCULN, es reforzar esta zona de control urbanístico ya indicada por la GAM en 1983 dentro de la Zona Agropecuaria, para que se promueva un centro de servicios de apoyo a la agricultura de la zona, como el centro mayor del corredor Juncos-Cascajal-Las Nubes-Rancho Redondo. Se crean tres subzonas: una subzona de apoyo hacia el Norte (ZCULN 1), el caserío existente a la fecha de elaboración de este Reglamento (ZCULN 2) y un área de expansión residencial hacia el sur (ZCULN3)

### 12.3. Usos Permitidos para el caserío (ZCULN 2) y el área de expansión residencial (ZCULN 3)

- Residencial
- Comercial
- Pequeña industria artesanal
- Usos públicos
- Recreación y turismo

## 12.4. Requisitos.

### 12.4.1. Para el área del actual poblado circunscrito por la carretera (ZCULN 2)

Densidad Máxima: 215 hab/ha

Senderos.

Podrán hacerse vías peatonales interiores (senderos urbanos empedrados), en combinación con rampas y gradas. El derecho de vía de dichos senderos no podrán ser menor a los 5 metros.

- Tamaño de lote mínimo 120 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo 8 m
- Retiro a sendero 2 m
- Área de piso Dos veces la cobertura
- Hidrantes a cada 50 metros, en senderos.
- Los senderos y segregaciones sólo podrán hacerse después de construir una red sanitaria interna y su respectiva planta de tratamiento.

### 12.4.2. Para el área de expansión residencial. (ZCULN 3)

Densidad Máxima: 143 hab/ha

-Urbanizaciones con derecho de vía de 11 m y calzada de 7 m, con cuneta revestida o cordón y caño.

- Área mínima de Lote 180 m<sup>2</sup>
- Frentes mínimos 8 m
- Cobertura máxima más superficie pavimentada 70 %
- Drenaje T. Séptico 50 m<sup>2</sup>
- Retiro frontal 3 m
- Retiro posterior 3 m

### 12.4.3. Para el área Norte servida por la carretera hacia Cascajal (ZCULN 1),

Densidad Máxima: 26 hab/ha

Rigen las disposiciones de la Zona Agropecuaria (ZA), más la posibilidad de ubicar allí supermercados, depósitos de materiales y otros usos de apoyo al transporte, con requisitos condicionales.

- Lote Mínimo 1.000 m
- Frente Mínimo 20 m
- Cobertura Máxima más superficie pavimentada 50 %
- Área de Piso 1 ½ vez la cobertura
- Área de Drenaje T. Séptico 100 m<sup>2</sup>
- Retiros
  - Frontal 5 m
  - Posterior 5m
  - Lateral 2 m cada lado

## **ARTÍCULO 13. ZONA DE CASCAJAL (ZCA)**

Densidad Máxima: 143 hab/ha

### 13.1. Ubicación.

Es un área de 200 metros de radio, teniendo como centro la Escuela de Cascajal.

### 13.2. Propósito.

El propósito de esta ZC es crear una zona de control urbanístico dentro de la Zona Agropecuaria, lo que permite formar un centro de servicios de apoyo a la agricultura, a partir del núcleo actual de Cascajal (Las Guabas).

### 13.3. Usos Permitidos.

- Residencial (Sólo frente a calle pública existente)
- Comercial
- Pequeña industria artesanal.
- Usos públicos.
- Recreación y turismo.

### 13.4. Requisitos.

Densidad Máxima: 143 hab /ha	
-Área Mínima de lote	180 m <sup>2</sup>
-Derechos de vías	11 m
-Calzada Mínima	7 m
-Frentes mínimos	9 m
-Cobertura máxima	50 %
-Superficie pavimentada	20 %
-Retiro Frontal y posterior	3 m
- Retiro lateral	2 m. a un solo lado
-Área mínima de drenaje	50 m <sup>2</sup>

## **ARTÍCULO 14. ZONA DE PARCELAS AGRÍCOLAS (ZPA)**

### 14.1. Ubicación.

Esta ZPA es la que comprende El Rodeo, contiguo al margen Norte de la Quebrada Piedras y hasta el margen Sur de la Quebrada Honda, incluyendo el islote que deja el Río Virilla en Dulce Nombre, demarcados y señalizados en Mapa de Zonificación bajo las siglas ZPA.

### 14.2. Propósito.



El propósito de esta ZPA es permitir un desarrollo agrícola intenso y aledaño a la ciudad, que se especialice en una agricultura intensiva moderna, propia de borde de una metrópolis. (Viveros, hortalizas, frutas, queso y leche de cabra, cultivos hidropónicos, cultivos de jardinería, etc).

#### 14.3. Usos Permitidos.

- Agricultura
- Lecherías
- Granjas
- Vivienda conexas.(dos por finca)
- Instalaciones conexas (silos, trojas)
- Agroindustria
- Instalaciones deportivas
- Instalaciones recreativas
- Centros educativos

#### 14.4. Apertura de vías

Para los efectos de parcelar adecuadamente, se permitirá la apertura de vías de 14 m de derecho de vía, distanciadas a 400 metros una de otra mínimo, con carpeta de lastre, y zanjas o cunetas.

#### 14.5. Requisitos

Densidad Máxima: 10 hab/ha	
-Área mínima de Finca	1 Ha.
-Frente mínimo de finca	50 m
-Cobertura máxima	6 %
-Superficie pavimentada	5 %
-Área de piso	2 veces la cobertura
-Retiro frontal	10 m
-Retiro lateral y posterior	6 m
-Cierres	Verjas tipo 1,2 y 4,8 (Según Art. 32 de este Reglamento)

### **ARTÍCULO 15. ZONA DE CAUCES (ZC)**

#### 15.1. Ubicación.

Se ubica a ambas márgenes del río Virilla, el río Durazno, Río Ipís, Río Macho, la Quebrada Piedra y la Quebrada Honda, y es señalada en el Mapa de Zonificación bajo las siglas ZC, siendo orientador para que la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo, mediante estudios pormenorizados, establezcan el alineamiento respectivo.

Se extiende como una franja de 20 metros medidos horizontalmente, en las riberas de los ríos si el terreno posee una pendiente menor al 50% y de 50 metros horizontales si la pendiente del terreno es igual o superior de dicho porcentaje.

### 15.2. Propósito.

El propósito de esta ZC es impedir su uso en razón del peligro de avenidas o cabezas de agua de los ríos o quebradas mencionadas inducidas por fenómenos meteorológicos poco usuales, e incrementadas en su caudal por la presencia de deslizamientos en la parte alta de las cuencas o por la presencia de ceniza volcánica del Irazú. Además, se justifica impedir su uso en razón del peligro de erosión acelerada o deposición sobre los cauces. Esta zona se establece en forma paralela a los principales cauces cerca de la zona más poblada del cantón y que coinciden con la parte más baja de las cuencas del cantón en donde las posibilidades de inundación-erosión-deposición son mayores.

### 15.3. Usos Permitidos.

- Pastoreo
- Silvicultura
- Recreación que no implique edificación
- Deportivos que no impliquen edificación

### 15.4. Restricciones de Uso.

Esta zona se encuentra ocupada por un desarrollo urbano en situación de peligro potencial permanente. A las edificaciones existentes a la fecha de entrada en vigencia de este Reglamento se les aplicará las disposiciones de **usos no conformes**, con sus respectivas limitaciones. La distinción de usos la hará la Ingeniería Municipal y la Dirección de Urbanismo de acuerdo a los siguientes criterios:

- tipo de uso: relacionadas con sobrecargas según manuales de cálculo
- tipo de edificación
- calidad del suelo de desplante
- cercanía al río
- curso previsible de una cabeza de agua menor
- otros peligros o consecuencias conexas
- período de riesgo (25, 50 , 100 años)
- pendiente
- vegetación existente

### 15.6. Requisitos.

-Para los usos permitidos, como requisitos se exigirán los diseños previstos para resistir o resguardarse del embate de las aguas, piedras y troncos, que revisará y aprobará la Ingeniería Municipal.

- No se permiten subdivisiones de fincas en esta zona.

-No se permiten construcciones nuevas.

#### 15.7. Notificación al INS.

-Al dar un permiso de remodelación, la Municipalidad indicará en el plano y en el documento del permiso la situación de riesgo y se enviará copia del mismo al Instituto Nacional de Seguros o Compañías que se creen en el futuro..

### **ARTÍCULO 16. ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (ZRBD)**

#### 16.1. Ubicación.

Se ubica en la margen sur del Río Virilla, al extremo Este de San Francisco y península que deja el Río Virilla en su parte Sur en la confluencia con el Río Durazno, según se indica en el Mapa de Zonificación.

#### 16.2. Propósito.

El propósito de esta ZRBD es permitir y consolidar un desarrollo de baja densidad urbana en el área de borde del río Virilla-Durazno y sector de San Francisco que representa una transición hacia un paisaje suburbano e impedir una excesiva cercanía a los cauces de los ríos mencionados, mediante el diseño de parques lineales contiguos.

En adición se justifica esta medida en la península entre el río Virilla y Durazno por la vulnerabilidad potencial de los accesos que puedan ser construidos a la misma.

#### 16.3. Usos Permitidos.

- Vivienda unifamiliar
- Multifamiliares
- (En esta zona se permiten urbanizaciones con requisitos condicionales)
- Comercio-Restaurantes
- Albergues
- Recreación
- Deportivos
- Servicios institucionales
- Cementerio
- Instituciones educativas

#### 16.5. Requisitos.

Densidad Máxima: 29 hab/ha

##### 16.5.1. Viviendas Unifamiliares

- |                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| -Área mínima de Lote      | 900 m <sup>2</sup> . |
| -Frente mínimo de lote    | 30 m                 |
| -Cobertura máxima         | 40 %                 |
| -Superficies pavimentadas | 20 %                 |

-Área de piso	dos veces la cobertura
-Retiro frontal	5 m
-Retiro lateral	5 m, por lado
-Retiro posterior	5 m
-Verjas	Tipo 1,2,4,6 y 8
-Área mínima drenaje T.Séptico	100 m <sup>2</sup>

#### 16.5.2. Multifamiliares

Densidad Máxima: 22 hab/ha

-Área mínima de Lote	10.000 m <sup>2</sup> .
-Frente mínimo de lote	50 m
-Cobertura máxima	10 %
-Superficies pavimentadas	10 %
-Altura	9 m
-Área mínima reforestada	30 %
-Área de piso	dos veces la cobertura
-Retiros	5 m de cualquier lindero
-Area mínima drenaje	Según disposiciones del Ministerio de Salud y del MINAE.
Verjas y Tapias	Tipo 1,2,4,6 y 8

Deben de prever área de parqueo para visitantes.

Se permitirá la construcción de 5 unidades habitacionales por lote, como máximo, en tanto no exista una red de cloacas conectada al colector de A y A.

16.6. La construcción de multifamiliares se hará, obligatoriamente, cumpliendo con la Ley de Propiedad Horizontal y agregando un estudio de impacto ambiental según disposiciones de la SETENA, por las características físicas hidrológicas del área.

#### 16.1.3. Albergues y hoteles (No mayores de 12 habitaciones).

-Área mínima de Lote	5.000 m <sup>2</sup>
-Frente mínimo de lote	30 m
-Cobertura máxima	10 %
-Superficies pavimentadas	10 %
-Altura	9 m
-Área de piso	dos veces la cobertura
-Retiros	5 m de cualquier lindero
-Área mínima drenaje	Según disposiciones del MINAE y Ministerio de Salud..
-Área de forestación	50 %
-Verjas	Tipo 1,2,4,6 y 8
-Área de parqueo	3 %

## **ARTÍCULO 17. ZONA RESIDENCIAL CASCO SAN ISIDRO DE CORONADO (ZRC SIC)**

### Ubicación.

Es la zona circunscrita por el proyecto de vialidad de circunvalación, demarcado en el Mapa de Zonificación bajo las siglas ZRC SIC. (Se excluyen las Zonas de Comercio Mixto y del Entorno).

### 17.2. Propósitos.

Se trata de sostener en ésta área central el uso residencial tranquilo propio de San Isidro de Coronado. Dentro de esta circunscripción hay otras zonas específicas del casco central.

### 17.3. Usos Permitidos.

- Residencial;-2 residencias por lote.
- Comercio de barrio
- Oficinas de servicios profesionales
- Usos públicos-institucionales de barrio

### 17.4. Requisitos.

- |  |  |
|--|--|
| Densidad Máxima:                             | 86 hab/ha  |
| -Área mínima de Lote                         | 300 m <sup>2</sup>                                       |
| -Frente mínimo de lote                       | 12 m   |
| -Cobertura máxima                            | 65 %   |
| -Área de jardín                              | 20 %   |
| -Área de piso                                | dos veces la cobertura                                   |
| -Retiro frontal                              | 3 m  |
| -Retiro lateral                              | 3 m, a un lado   |
| -Retiro posterior                            | 3 m  |
| -Área mínima drenaje T.Séptico               | 50 m <sup>2</sup>  |
| -Verjas                                      | Tipo 1,3,4,5 y 6 (Según Artículo 32 de este Reglamento). |
| -Cierres tipo 7 y 9 en línea de construcción | (Según Artículo 32 de este Reglamento)                   |

### 17.6. Requisitos urbanísticos.

Los proyectos de construcción y de remodelación serán orientados para que incorporen el color de fachada que coordinen y negocien con la Ingeniería Municipal los vecinos afectados, con la finalidad de armonizar la tendencia arquitectónica que marcan la Iglesia, el Edificio Municipal y el Parque Central.

## **ARTÍCULO 18. ZONA DEL ENTORNO (ZENT).**

### **18.1. Ubicación.**

Es el área de las cuadras que enfrentan al parque y a la iglesia en el centro de San Isidro, y se extiende hasta 30 metros de distancia desde el derecho de vía de las calles circundantes. Está demarcada en el mapa de zonificación bajo la siglas ZENT.

### **18.2. Propósito.**

Es el de prever que la edificación que en este perímetro se dé y las aceras que se construyan, armonicen con la iglesia de San Isidro, entendiéndose armonizar como composición espacial, no en estilo. Es también propósito de regular y disponer usos y requisitos el que la edificación que aquí se dé, contribuya a mantener y reforzar el carácter urbano del casco de San Isidro, carácter en general de pueblo tranquilo y relativamente aislado del resto de la Metrópolis. Deben servir las edificaciones funcionalmente en lo que corresponde al centro mismo del cantón.

### **18.3. Usos Permitidos.**

Uso Principal: Comercio y Servicios institucionales. Uso Complementario: Estacionamiento de automóviles de los dueños y empleados de los comercios, servicios y vivienda.

### **18.4. Requisitos.**

Densidad Máxima:	57 hab /ha
-Tamaño mínimo de lote	450 m <sup>2</sup>
-Frente mínimo de lote	15 m
-Cobertura	65%
-Retiro frontal.....	9 m del eje de calle
-Retiro posterior.....	3 m
-Altura de edificación máxima	12 m
-Verjas	Tipo 1,3,4,5 y 6 (Según Artículo 32 de este Reglamento).

-Aguas servidas: a) sin colector, el tratamiento de las aguas servidas será a base de planta de tratamiento local. Al efecto, el proyecto a aprobar deberá presentar un estudio completo, con indicación del cálculo de los volúmenes a tratar, el sistema de tratamiento y los métodos y dispositivos para el control de la calidad del afluente. b) con colector, deberá presentarse el cálculo de los volúmenes a inyectar y el sistema y dispositivo para el control de la calidad de lo que se inyecta.

- Acometidas eléctricas: Subterráneas.
- Antejardines: 50% de área verde.

#### 18.5. Proyecto de Arborización y Aceras.

La Municipalidad elaborará un proyecto de arborización y aceras en el cual se indicará trazo de la acera, árboles, red eléctrica urbana subterránea, prevista de cloaca, reglamentación de rótulos, iluminación exterior, entradas y salidas de vehículos, y otros aspectos atinentes. Deberá respetar el retiro establecido. Una vez concluido, regirá este proyecto de aceras y arborización como requisitos condicionales.

#### 18.6. Anteproyecto.

Todos los proyectos de esta zona deberán presentar un anteproyecto, sobre el cual se indicará los requisitos particulares que debe respetar.

### **ARTÍCULO 19. ZONA DE COMERCIO MIXTA (ZCM)**

Densidad Máxima: 57 hab/ha

#### 19.1. Ubicación.

Son los cuadrantes ubicados dentro de la zona central del casco de San Isidro (Cuadrantes perfectos), donde se ubica el Comercio Central del cantón. Están excluidos los lotes ubicados en la Zona de Entorno y aquellos que no constituyen una figura geométrica delimitada por calles de 75 a 200 m de largo en sus cuatro costados según se indica en el Mapa de Zonificación

#### 19.2. Propósito.

El propósito de esta zona es permitir un hábitat mixto entre lo residencial y lo comercial, combinando edificios de apartamentos y residencias con comercios en planta baja y edificios netamente comerciales y de servicios. Esta zona devendrá en comercio central con el tiempo. No se permitirán edificios de más de dos pisos en tanto no haya una red de cloaca conectada al colector de A y A.

#### 19.3. Usos Permitidos.

- Residencial-2 residencias/lote
- Edificios multifamiliares
- Comercio general y servicios
- Edificios de oficina
- Usos público-institucional.
- Restaurantes

#### 19.4. Requisitos.

-Área mínima de Lote	450 m <sup>2</sup> .
-Frente mínimo de lote	12 m
-Cobertura máxima	85 % en primer piso 65 % en segundo piso
-Área de piso:	1 ½ veces el área de lote
-Retiro frontal	2 m
-Área de drenaje T. Séptico	Según disposiciones del Ministerio de Salud y Ministerio del Ambiente y Energía.
-La pared de colindancia será objeto de aprobación en diseño a partir del 2o. Piso.	
Área de parqueo:	15% del lote
Altura máxima:	12 m
-Verjas	Tipo 1,3,4,5 y 6 (Según Artículo 32 de este Reglamento).

19.5. Tal como en el Art. 19, Zona del Entorno (ZENT), los proyectos aledaños al Parque, a la Iglesia y al Edificio Municipal, deberán someter a aprobación los anteproyectos de fachada respectivos ante la Ingeniería Municipal, para lograr la armonía urbanística del centro de la ciudad.

## **ARTÍCULO 20. ZONA LINEAL DE RESIDENCIA, SERVICIOS Y COMERCIO DE BAJA INTENSIDAD (ZRSCBI)**

### 20.1. Ubicación.

Es el área lineal o faja a lo largo de la ruta 216, de parte de la circunvalación y parte de la vía a Dulce Nombre, demarcada en el Mapa. Tiene 100 m de ancho hasta el río Ipís. Se incluye la zona triangular ubicada al oeste del Aserradero Vargas.

### 20.2. Propósitos.

El propósito de esta ZRSBI es preservar y mejorar el carácter de ingreso tranquilo a San Isidro de Coronado que ha tenido hasta ahora e incentivarlo en las áreas nuevas. Es también propósito de esta zona el permitir un desarrollo mixto de servicios públicos o privados con residencias, con el comercio que se desea excluir del área de comercio de San Isidro.

### 20.3. Usos Permitidos.

- Servicios públicos
- Servicios particulares
- Residencia unifamiliar
- Multifamiliar
- Restaurantes
- Pequeña Industria Artesanal
- Comercio general
- Edificios de estacionamiento de automóviles



- Parqueos
- Hoteles
- Facilidades Comunes
- Supermercados

20.4. Requisitos.

Densidad Máxima:	32 hab/ha
-Área mínima de Lote	800 m <sup>2</sup>
-Frente mínimo de lote	20 m
-Cobertura máxima	65 % en primer piso 40 % en otros pisos
-Retiro frontal y posterior	5 m
-Retiro lateral	3 m
-Superficie arborizada	20 %
-Altura máxima	12 m
-Área de drenaje T.Séptico	Según disposiciones del Ministerio de Salud y Ministerio del Ambiente
-Área de parqueo para comercio	15%
-Verjas y tapias:	Tipos 1,2,3,4,5,6,7 (Según Artículo 32 de este Reglamento)

**ARTÍCULO 21. ZONA LINEAL DE COMERCIOS Y SERVICIOS DE SAN ANTONIO (ZLCSSA)**

21.1. Ubicación.

A lo largo de la ruta 102, cruce de la Trinidad-San Antonio a San Isidro de Coronado.

21.2. Propósitos.

El propósito de esta ZLCSSA es el dar cabida al comercio lineal , propia de un área donde domina el tránsito de automóviles.

21.3. Usos Permitidos.

- Exposición y venta de automóviles
- Supermercados
- Cines y salones de espectáculos
- Tabernas, restaurantes y sodas
- Edificios de oficinas
- Edificios de estacionamiento de automóviles
- Parqueos
- Venta de maquinaria agrícola y afines
- Planteles de maquinaria de caminos (Requisitos condicionales)
- Gasolineras
- Discoteques y salones de baile

-Viviendas unifamiliares

#### 21.4. Requisitos.

Densidad Máxima: 54 hab/ ha

-Área mínima de Lote	480 m <sup>2</sup> .
-Frente mínimo de lote	16 m
-Cobertura máxima	65 %
-Área de jardín	15 %
-Área de parqueo	20%
-Área de drenaje T.Séptico	Según disposiciones del Ministerio de Salud y Ministerio del Ambiente y Energía
-Retiros	
Frontal	5 m
Posterior	3 m
Lateral	3 m

Establecimientos industriales seguirán disposiciones de retiros establecidas en el Reglamento de Construcciones.

-Verjas	Todos los tipos, incluyendo tapia (Según Art.32 de este Reglamento)
---------	--

### **ARTÍCULO 22. ZONA INDUSTRIAL COMERCIAL (ZIC)**

#### 22.1. Ubicación.

Hay 4 zonas industriales, que permiten también comercio: contiguo a la urbanización Villa Linda, en Patalillo; cerca del Instituto Clodomiro Picado de Jesús; contiguo a la procesadora COOPECORONADO y contiguo al aserradero de San Rafael.

#### 22.2. Propósitos.

El propósito es permitir la expansión de industrias existentes y la instalación de otras, de talleres (que pueden servir de apoyo a la industria) y comercios conexos.

#### 22.3. Usos Permitidos.

- Industrias Tipo Uno
- Comercios y servicios (incluye sodas)
- Talleres
- Almacenes distribuidores y bodegas
- Depósitos de materiales de construcción.

#### 22.4. Requisitos.

-Área mínima de Lote	300 m <sup>2</sup> .
----------------------	----------------------

-Frente mínimo de lote	12 m
-Cobertura máxima	70 %
-Área de piso	dos veces la cobertura
-Área de jardín	10 %
-Retiro Frontal	5 m
-Retiro Posterior	3 m
-Verjas	Todos los tipos (Según Artículo 32 de este Reglamento)

-Los retiros laterales de los establecimientos industriales serán los establecidos en el Reglamento de Construcciones.

## **ARTÍCULO 23. ZONA COMERCIAL-RESIDENCIAL E INDUSTRIAL.(ZCRI)**

### 23.1. Ubicación.

Contiguo a las zonas industriales y comerciales del Art. 23.

### 23.2. Propósitos.

El propósito de la ZCRI es permitir la mezcla abigarrada de usos que se da en toda ciudad.

### 23.3. Usos Permitidos.

- Industrias Tipo Uno
- Comercios y servicios (incluye sodas)
- Talleres
- Almacenes distribuidores y bodegas
- Depósitos de materiales de construcción.
- Vivienda

### 23.4. Requisitos.

Densidad Máxima: 143 hab/ ha

#### 23.4.1. Vivienda:

-Área mínima de Lote	180 m <sup>2</sup> .
-Frente mínimo de lote	8 m
-Cobertura máxima	70 %
-Área de piso	tres veces la cobertura
-Área de jardín	20 %
-Retiro frontal	2 m
-Verjas	Todos los tipos( Según Artículo 32 de este Reglamento)
Área de drenaje:	Según disposiciones del Ministerio de Salud y Ministerio del Ambiente y Energía

23.4.2. Industrias, Comercios y servicios (incluye sodas),Talleres, Almacenes distribuidores y bodegas, Depósitos de materiales de construcción

-Área mínima de Lote	360 m <sup>2</sup> .
-Frente mínimo de lote	12 m
-Cobertura máxima	70 %
-Área de piso	dos veces la cobertura
-Área de jardín	10 %
-Retiro Frontal	5 m
-Retiro Posterior	3 m
-Los retiros laterales de las industrias serán los establecidos en el Reglamento de Construcciones.	
-Verjas	Todos los tipos (Según Artículo 32 de este Reglamento)

## **ARTÍCULO 24. ZONA DE SERVICIOS INSTITUCIONALES**

### 24.1. Ubicación.

Esta corresponde a los usos público-institucionales existentes en el cantón, reconocidos en el plano de Zonificación Escala 1: 5.000.

### 24.2. Propósito.

El propósito de esta ZSI es reconocer la preservar y mejorar el carácter de ingreso tranquilo a San Isidro de Coronado que ha tenido hasta ahora e incentivarlo en las áreas nuevas. Es también propósito de esta zona el permitir un desarrollo mixto de servicios públicos o privados con residencias, con el comercio que se desea excluir del área de comercio de San Isidro.

### 24.3. Usos Permitidos.

- Servicios públicos-institucionales
- Facilidades Comunes

## **ARTÍCULO 25. ZONA RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD (ZRAD)**

### 25.1. Ubicación.

Esta ZRAD, corresponde al interior de Patalillo y Dulce Nombre urbano y a las áreas urbanas en la ZPA.

### 25.2. Propósito.

El propósito es permitir continuar e intensificar el uso residencial, demarcado en el Mapa de Zonificación.

### 25.3. Usos Permitidos.

- Residencial unifamiliar
- Comercio y servicios de barrio
- Usos público-institucionales
- Pequeña Industria Artesanal
- Multifamiliares

### 25.4. Requisitos.

Densidad Máxima: 143 hab/ha

#### 25.4.1. Residencia unifamiliar

-Área mínima de Lote	180 m2.
-Frente mínimo de lote	8 m
-Cobertura máxima, más superficie pavimentada	75 %
-Superficie de jardín	25 %
-Área de piso	2 veces la cobertura
-Área drenaje T.Séptico	Según disposiciones del Ministerio de Salud y Ministerio del Ambiente y Energía
-Retiros	
Frontal	2 m
Posterior	3 m
-Verjas	Tipo 7. (Según disposiciones del Artículo 32 de este

Reglamento).

#### 25.4.2. Comercio y Servicios de barrio-

-Área mínima de Lote	180 m2
-Frente mínimo de lote	8 m
-Cobertura máxima, más superficie pavimentada	75 %
-Superficie de jardín	25 %
-Área de piso	2 veces la cobertura
-Área drenaje T.Séptico	Según disposiciones del Ministerio de Salud y del Ministerio del Ambiente y Energía.
-Retiros	
Frontal	2 m
Posterior y lateral	3 m
-Verjas	Tipo 7.
Área de parqueo:	20 %

#### 25.4.4. Pequeña Industria Artesanal

-Área de lote para condominios, industria:	360 m
-Frente mínimo de lote	15 m
-Cobertura máxima, más superficie pavimentada	75 %
-Superficie de jardín	25 %
-Área de piso	dos pisos
-Área drenaje T.Séptico	Disposiciones del Ministerio de Salud y MINAE
-Retiros	
Frontal	2 m
Posterior	3 m primer piso y un metro adicional por piso.
Laterales	3m
-Verjas	Tipo 1,2,4,6 y 8.
Área de parqueo:	Según disposiciones del Reglamento de construcciones

#### 25.4.3. Multifamiliar

-Área de lote:	360 m
-Frente mínimo de lote	15 m
-Cobertura máxima, más superficie pavimentada	75 %
-Superficie de jardín	25 %
-Área de piso	dos pisos
-Área drenaje T.Séptico	Disposiciones del Ministerio de Salud y MINAE
-Retiros	
Frontal	2 m
Posterior	3 m primer piso y un metro adicional por piso.
-Verjas	Tipo 1,3,4,6, 7y 8. (Según Artículo 32 de este Reglamento)
Área de parqueo:	Según Reglamento de Construcciones

Se permite solamente una habitación cada 90 m<sup>2</sup>

## CAPITULO IV. REGULACIONES GENERALES

### **ARTÍCULO 26. ÁREA DE CAUCES Y PROTECCIÓN DE AGUAS.**

No se permite la realización de rellenos, movimientos de tierra, construcciones o cualquier otra actividad que elimine o deteriore la vegetación en las áreas de protección definidas, según lo previsto por la Ley Forestal No. 7575, Artículo 33. Los alineamientos que deban

tramitarse en relación con estas áreas, serán realizados por Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

#### **ARTÍCULO 27. REQUISITOS DE FORESTACIÓN EN ÁREAS DE PROTECCIÓN.**

Los lotes que deben cumplir con el Art. 25 de este Reglamento, por contar con cauces o nacientes permanentes y que sean parte de una misma propiedad, deberán presentar como uno de los requisitos para solicitar permiso de construcción, una constancia de que la porción de terreno en zona de protección está forestada, la cual no será menor al 30% del lote y se hará con especies nativas de la región con constancia emitida por el MINAE.

#### **ARTÍCULO 28. MANTENIMIENTO DE ÁREAS FORESTADAS.**

Los lotes que por requisitos del Plan Regulador deban presentar áreas forestadas para poder tramitar o solicitar permisos de construcción, deberán presentar un plano de la propiedad donde se detalle la zona que debe ser forestada. Serán supervisados, al menos semestralmente, por funcionarios de la Municipalidad para velar por el mantenimiento de esas áreas, de forma tal que se garantice su permanencia y adecuado desarrollo. Su uso será el mismo de las zonas con planes de manejo sostenible, según lo indicado en la Ley Forestal No.7575. La Municipalidad ejercerá el cumplimiento de este requisito, solicitando, una constancia del MINAE de que el área está debidamente forestada.

#### **ARTÍCULO 29. SALVAGUARDA DE LA CALIDAD DEL AGUA DE LOS CAUCES.**

Queda prohibido descargar aguas servidas a los cauces de ríos y quebradas. Las urbanizaciones que estén incumpliendo con la prohibición anterior deberán contar con plantas de tratamiento de aguas servidas de previo a ser descargadas a cauces de ríos o nacientes o caños. La Municipalidad, si es del caso, dará mantenimiento a los programas de tratamiento y disposición final de aguas negras con costos a cobrar a los usuarios de los mismos. Nuevas urbanizaciones construidas deberán contar infraestructura tecnológicamente adecuada para el tratamiento de aguas negras o servidas (Tanque séptico, Plantas de tratamiento, etc.). El diseño de las plantas de tratamiento de aguas servidas y aguas negras será aprobado por el Ministerio de Salud. Dichas obras deberán de ser inspeccionadas antes de ser concluidas y cubiertas.

#### **ARTÍCULO 30. PROTECCIÓN CONTRA DESLIZAMIENTOS.**

La Unidad Técnica Plan Regulador establecerá un Mapa de Amenazas y Riesgos Naturales que orientará la realización de actividades en el cantón.

#### **ARTÍCULO 31. CENTROS DE TRATAMIENTO Y DISPOSICION DE DESECHOS SOLIDOS.**

En zonas donde se considere ubicar un Centro de Tratamiento y Disposición de los Desechos Sólidos como uso condicional o permitido, deberá existir un Estudio de Impacto Ambiental avalado por el Ministerio del Ambiente y Energía con base en la Ley Orgánica del Ambiente y su aprobación estará sujeta a la realización de una Audiencia Pública.

#### **ARTÍCULO 32. ANUNCIOS.**

El tamaño máximo de un anuncio, rótulo, letrero o aviso será de 91 cm por 183 cm. En la ZCM los anuncios serán paralelos a la línea de construcción y no excederán la línea de propiedad. La Municipalidad aprobará los diseños correspondientes, cautelando la protección de la población en cuanto seguridad peatonal y vehicular.

### **ARTÍCULO 33. VERJAS Y TAPIAS.**

En los requerimientos de zona se establecen limitaciones para las verjas y las tapias en forma general. En este Art. se detallan los tipos de verjas y de tapias.

Tipo 1: Demarcación elemental con fila de matas de 0,40 m.de altura (corona de Cristo o similar).

Tipo 2: Seto vivo con alambre de púas.

Tipo 3: Reja tubular o de madera hasta 0,80 m de altura.

Tipo 4: Base sólida hasta 0,80 m. Construcción de ladrillo, block o piedra aglomerada en cemento.

Tipo 5: Reja tubular hasta 2,20 m. de altura.

Tipo 6: Base sólida de 0,80 m. más reja tubular hasta 2,20 m.

Tipo 7: Tapia con 70 % de vacíos enrejado.

Tipo 8: Malla tipo ciclón con estructura metálica

Tipo 9: Tapia

Tipo 10: Cerramiento de Lámina de zinc (lotes baldíos).

La verja ha de retomar con igual diseño en las colindancias laterales hasta encontrarse con la línea de construcción. No se permite techar el antejardín. El cerramiento en el resto de los linderos puede ser cualquiera de los tipos enumerados..

### **ARTÍCULO 34. PATENTES O LICENCIAS.**

34.1. Previo a la gestión de una patente, debe obtenerse el Certificado de Zona. No podrán otorgarse patentes a usos que contravengan el uso asignado a la zona.

34.2. La inclusión de otros usos amparados a una patente, se considerará como un cambio de actividad y requerirá de su patente propia: si ésta no fuera compatible con la zonificación vigente, no se otorgará.

34.3. Los edificios públicos que, dentro de sus dominios permitan otros usos, serán requeridos por la Municipalidad para terminar con esa práctica. Si tal caso no ocurre dentro del plazo de ley, se procederá a la clausura del sector que lo está infringiendo.

### **ARTÍCULO 35. PRACTICAS.**

Es lo referente a prácticas agrícolas, de abono y deshierbe, control de plagas, que pueda afectar el suelo y el sub-suelo y lo referente a prácticas de deportes o culturales que puedan afectar el ambiente.



### 35.1. Práctica Agropecuarias.

Los abonos, pesticidas y otros insumos agropecuarios que puede usar la agricultura, estarán incluidos en una lista que la Municipalidad solicitará al Ministerio de Salud Pública.

### 35.2. Prácticas Culturales.

35.2.1 El Concejo Municipal autorizará conciertos públicos al aire libre en lugar, hora y modalidad que indique el permiso correspondiente.

35.2.2. La hora tope para fiestas de cualquier índole serán las 11 p.m., recurriéndose a la Guardia Civil o Rural según sea el caso para que ello ocurra así.

## **ARTÍCULO 36. FORESTACIÓN URBANA.**

Para las nuevas urbanizaciones, en el proyecto respectivo por aprobar, deberá contemplarse en forma expresa un plan e inversiones para la arborización con especie ornamentales nativas del cantón, que incluya la disposición de árboles señalando su especie y ubicación. Deberá utilizarse árboles de raíz profunda para el lado de la vía libre de líneas de alumbrado y arbustos de flor para el lado por donde corran las líneas eléctricas y telefónicas. Al recibirse la urbanización los arbolitos correspondientes deberán estar en un 90% en buen estado.

Para las calles existentes, la Municipalidad desarrollará su propio plan de forestación.

## **ARTÍCULO 37. INSTALACIONES PROVISORIAS Y CAUTELA DE LAS VÍAS.**

Las instalaciones provisionales o instalaciones de faena previas a iniciar una construcción incluyen la construcción de bodegas elementales, despeje de áreas para depósito de materiales de construcción y asignación de campos para depositar arena y piedra, muchas veces en la vía pública porque no es posible de otra forma. También, incluyen la construcción de ademes para zanjas profundas y protecciones al peatón que transita por la acera. Todas estas obras habrán de hacerse obedeciendo a las regulaciones de las normas generales vigentes. En adendum a estas normas, este Reglamento establece las siguientes:

### 37.1. Materiales en la Vía Pública.

Podrá batirse concreto en las aceras y en el pavimento de la vía pública, indicándose en el permiso municipal el cual debe estar colocado en un lugar visible, y éstas queden limpias una vez terminadas las faenas correspondientes, de lo que será garante la inspección ocular municipal.

### 37.2. Disposición de arena y piedra.

El almacenamiento de arena y piedra en la vía pública no podrá durar más de ocho días calendario y deberá cubrirse totalmente con plástico. El incumplimiento de esta previsión, dado el aviso correspondiente al interesado, significará una multa previamente establecida por la Municipalidad al propietario de ese material y la requisición del material, incluso, el cual podrá ser registrado y utilizado para obras municipales programadas. No podrá invadir más de un quinto del ancho de la calzada y no podrá ubicarse del todo en la calzada en las curvas o cuando

alguna situación especial, a juicio del inspector municipal, ponga en peligro la seguridad de los automovilistas o los peatones.

### 37.3. Responsabilidad de los Propietarios.

El propietario del inmueble se hará responsable de daños u obstrucciones a las cunetas, tuberías pluviales y desagües que ocasionare la construcción por utilizar la vía pública para depósito de materiales de construcción. Asimismo el propietario se hace responsable de la señalización apropiada sobre esos materiales, a fin de prevenir accidentes de tránsito.

### 37.4. Vehículos en Mal Estado en la Vía Pública.

Los vecinos no pueden dejar vehículos viejos o en mal estado a lo largo de las vías. La Municipalidad aplicará multas debidamente reglamentadas por el Concejo Municipal, así como definirá los procedimientos para que los vecinos limpien las vías que infringen esta disposición.

## **ARTÍCULO 38. RECEPCIÓN DE OBRAS.**

Siendo la Municipalidad, de hecho y de derecho, la defensora o garante de la seguridad y calidad de vida de los habitantes del cantón que ella representa, le cabe recibir las obras que en su jurisdicción territorial se hagan, verificando que han sido construidas de acuerdo a lo que se aprobó previamente y sin causar efectos negativos colaterales. De no darse el nivel de satisfacción esperado, las obras no se recibirán y, por lo tanto, no podrán ser utilizadas libre y legalmente para lo previsto. Esto vale tanto para construcciones como para adecuaciones de estructuras existentes para ser utilizadas para un fin comercial (patentes de explotación comercial).

La estipulación reglamentaria procedente a la recepción de obras se hace en cuatro apartados, dependiendo del tipo de obra o uso.

### 38.1. Recepción de obras individuales normales.

La recepción de una construcción individual (para vivienda, industria u otro uso) se hará después de una visita de inspección final en que se verificará que lo que existe, cumple con todos los requisitos preestablecidos en este Reglamento, en las normas generales y en acuerdos municipales legalmente vigentes. Esto se aplica tanto para la obra en sí como para el entorno o área de influencia de la construcción. De haber cambios entre lo aprobado previamente y lo que existe, se consignará ello en un "Acta de Recepción" indicando que tales cambios, a juicio conjunto del Ejecutivo Municipal, Ingeniero Municipal y Comisión de Obras, no afectan el principio de defensa del habitante del cantón. Pudiendo inclusive la Municipalidad proceder a la presentación de los planos respectivos ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos para su estudio.

### 38.2. Recepción de Urbanizaciones.

La recepción de una urbanización ha de ser hecha personalmente y en conjunto por el Ejecutivo Municipal, la Comisión de Obras de la Municipalidad y el Ingeniero Municipal mediante un Acta Oficial Municipal, quienes podrán requerir en ese acto pruebas de laboratorio e informes de inspecciones municipales parciales que atestigüen que lo embebido y no verificable a

simple vista, cumple con las condiciones originalmente aprobadas. Deberán, también, verificar que si se cumple con el enlace al entorno urbanístico previsto al fijar los lineamientos de diseño por parte de la Ingeniería Municipal. También deberá consignarse en el Acta antedicha, que los cambios que hubieron no afectan (si es que no mejoran) la calidad de vida de los habitantes del cantón.

### 38.3. Recepción de Condominios.

La recepción de condominios conlleva la verificación del cumplimiento de los dos incisos anteriores. Deberán ser claramente percibibles los límites entre áreas comunes y áreas privadas, entre servicios comunes y privados; esto además, de las condiciones de buen diseño y buena construcción que la Ingeniería Municipal hubiere preestablecido.

En el caso de un condominio de carácter comercial, además de verificarse lo anterior, deberá observarse que las previsiones de uso se ajustan a la zonificación vigente.

### 38.4. Recepción de otras obras y proyectos.

Son los casos de proyectos de adecuación de los cañones de los ríos y quebradas, obras de ornato, arborización, obras de infraestructura de otras dependencias del Estado, facilidades comunales impulsadas o construidas por las organizaciones comunales, por particulares, por otros entes gubernamentales, o por la propia Municipalidad.

Se aplicará en estos casos, para ser recibidas el criterio del Departamento de Ingeniería Municipal en resguardo del interés del habitante del cantón en cuanto a su seguridad, bienestar, comodidad, y salvaguarda de sus derechos individuales y colectivos.

-

### 38.5. Responsabilidad Oficial de Aprobación de las Obras.

El Concejo Municipal será el garante de ratificar oficialmente la recepción de todas las obras que se hagan en el cantón

## **ARTÍCULO 39. CESIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS.**

La cesión de áreas públicas que el fraccionador o urbanizador debe hacer en virtud del Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana No 4240 del 15 de noviembre de 1968, se hará de acuerdo a lo establecido en las normas generales ( Reglamentos de efecto nacional) pero, además, en este Reglamento se estipula lo siguiente al respecto:

### 39.1. Distrito Urbano.

Este Reglamento del Plan Regulador afecta el Cantón Vázquez de Coronado y, por lo tanto, todo el cantón se considera "Distrito Urbano", que no es lo mismo que área urbana o cuadrante urbano.

### 39.2. Cuadrante Urbano.

Cuadrante urbano, o "cuadrante de la ciudad", a que se refiere el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones en su capítulo II, inciso 2.3, lo constituyen los Distritos de Patalillo o San Antonio, así como las partes de San Isidro de Coronado, San Rafael, Cascajal y Dulce Nombre que quedaron englobados por el Anillo de Contención de la GAM, así como las zonas de control urbanístico previstas en este Reglamento. Toda nueva modificación debe hacerse siguiendo los procedimientos indicados por la Ley y este Reglamento, sin que cambien los requisitos por zonas hasta que se cumpla el proceso de ley que corresponda.

### 39.3. Area previamente urbanizada.

Área previamente urbanizada son todas aquellas urbanizaciones y fraccionamientos cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada, realizada y registrada (en el Catastro a nombre de la Municipalidad u otro ente estatal).

### 39.4. Fraccionamientos y Áreas Verdes.

Los fraccionamientos deberán ceder el 10% del área a fraccionar, para proveer al cantón de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo II, inciso 2.3 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y toda nueva urbanización que se de en el territorio del cantón ha de ceder las áreas públicas correspondientes. Estarán eximidos aquellos lotes a segregarse que ya hubieren entregado su parte, según conste en los traspasos habidos a la Municipalidad, así como las excepciones definidas según la Ley de Planificación Urbana No. 4240.

### 39.6. Urbanizaciones y Solidaridad Social.

Por disposición de este Reglamento, los urbanizadores y desarrolladores que construyan en el cantón Vázquez de Coronado, tal como lo han venido haciendo en la práctica hasta ahora, tendrán como requisito específico de colaboración, en mutuo acuerdo con la Municipalidad, construir un aula adicional, debidamente equipada de pupitres, por cada 100 viviendas que fabriquen o su proporcionalidad, esto es, para que así colaboren y se prevea el crecimiento demográfico que implica una urbanización.

## **ARTÍCULO 40. VIALIDAD.**

La Vialidad de este Reglamento está además conformada por un Mapa de Vialidad en el que se muestran las nuevas disposiciones, son complementadas por lo dictado en Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, el reglamento de Construcciones y las competencias del Ministerio de Obras Públicas y Transporte.

40.1. Definición: Conjunto de vías públicas o espacios destinados a la circulación o desplazamiento de vehículos y peatones.

La estructura vial está conformada por carreteras que permiten la comunicación hacia los principales centros distritales desde el Casco de San Isidro de Coronado, permitiendo un desarrollo habitacional lineal a lo largo de cada una de estas radiales.

El mayor crecimiento habitacional desarrollado durante las últimas décadas en los distritos de San Antonio, Jesús y San Isidro ha permitido observar un incremento de la infraestructura vial por urbanizaciones, que en algunos casos permitirán la continuidad vial entre los distritos y con respecto a los cantones de Moravia y Goicoechea (Eje Este- Oeste).

Las rutas a los centros de población en la parte Norte del Cantón (Zona Agropecuaria) se caracterizan por derechos de vías de 14 metros, con excepción de la carretera San Rafael - Las Nubes (con un derecho de 24 metros)

Los derechos de vía de San Isidro, indican la conformación de un cuadrante antiguo, con derechos de vía de 14 metros y con condiciones aceptables en la dotación de aceras y cordones de caño.

Carretera Nacional: Pueden tener 20 metros o más de derecho de vía, su administración y regulación es efectuada por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte.

Vías Cuadrante Urbano: 14 metros de derecho de vía  
 Vías de Circunvalación 17 metros de derecho de vía  
 Caminos Vecinales: 14 metros de derecho de vía

#### 40.2. Derechos de Vías Existentes.

En este Reglamento se fijan retiros frontales por zonas a partir de la línea de propiedad, lo que implica reconocer los derechos de vías existentes. Esto es válido para la mayor parte de las vías,

Una ampliación o rectificación del derecho de vía la hará la Municipalidad por acuerdo municipal o disposición expresa, por aparte de este Reglamento. Regirá, entonces, el retiro de la zona a partir de la nueva línea de propiedad una vez notificado el propietario de dicha ampliación o rectificación de vía.

Rigen para el cantón Vázquez de Coronado, las siguientes disposiciones, expresadas también en el Mapa de Vialidad respectivo.

### **SECCIONES VIALES**

No obstante lo anterior, rigen a partir de la vigencia de este Reglamento los siguientes derechos de vía:

<u>RUTA</u>	<u>DERECHOS DE VÍA</u>	<u>CALZADA</u>	<u>ACERA</u>	<u>ZONA VERDE</u>
AVENIDA DE CIRCUNVALACIÓN	17	9	2.5	1.5
AVENIDA CENTRAL	14	9	2.5	-----
CALLE CENTRAL	14	9	2.5	-----
CALLE SEGUNDA	14	9	2.5	-----
CALLE TERCERA	14	9	2.5	-----
RUTA A SAN ANTONIO	20 (MOPT)	-----	-----	-----
RUTA A DULCE NOMBRE	17	9	2.5	1.5
ANILLO PERIFÉRICO	60 (MOPT)	-----	-----	-----
RUTA 208	24 (MOPT)	-----	-----	-----
CARRETERA A LAS NUBES	20 (MOPT)	-----	-----	-----

RUTA A PLATANARES	14	8	2.5	-----
RUTA A RANCHO REDONDO	24 (MOPT)	-----	-----	-----
PASO A IPIS No. 2	14	9	2.5	-----
PASO A IPIS No. 5	14	9	2.5	-----
PASO A IPIS No. 6	14	8	2.5	-----
CASCO DE SAN ISIDRO DE CORONADO	14	9	2.5	-----
VÍAS COLECTORAS INTERNAS	11	7	2.0	-----

#### 40.3. Retiros por Zonas.

De los derechos de vías propuestos de la Tabla anterior, se miden los retiros, según zonificación del uso del suelo; los retiros no implican expropiación de la faja de terreno objeto de retiro.

#### 40.4. Ampliaciones de Vías y Expropiaciones .

Al notificarse al propietario que se inicia la ampliación cabe la expropiación, en plazos de ley, por la porción del terreno que ha sido mermada al correr el límite de propiedad.

#### 40.5. Derechos de Vía en Urbanizaciones Nuevas.

Los derechos de vía en urbanizaciones nuevas los fijará la Municipalidad al momento de iniciarse los proyectos de los urbanizadores, previa a la presentación del Certificado de Zona

#### 40.6. Servidumbres y Caminos Públicos y Vecinales.

Por la alta complejidad legal y jurisprudencia existente, se indica que la definición de servidumbres, caminos públicos, caminos vecinales y calles rigen de acuerdo a las normas generales, salvo en lo indicado en el Mapa de Vialidad.

#### 40.7. Alamedas

No se permiten las alamedas en el cantón Vázquez de Coronado.

## CAPITULO V. DISPOSICIONES FINALES.

### ARTÍCULO 41. SANCIONES

La contravención a las normas del presente Reglamento se sancionará de la siguiente manera:

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

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

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

## **ARTÍCULO 42. DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN REGULADOR.**

En vista que uno de los problemas principales hasta ahora ha sido la limitada, parcial o insuficiente ejecución de los Planes Reguladores, se indica lo siguiente:

### 42.1. Unidad Técnica Plan Regulador.

La Municipalidad tendrá una estructura técnico-administrativa para aplicar, dar seguimiento y actualizar continuamente el Plan Regulador Vázquez de Coronado, llamada Unidad Técnica Plan Regulador, con personal técnico-profesional especializado y su respectivo presupuesto anual.

### 42.2. Junta de Planificación Cantonal.

De acuerdo a la Ley de Planificación Urbana, Art. 59 y 60, el Concejo Municipal nombrará una Junta de Planificación Cantonal, la que se constituirá con vecinos y funcionarios públicos del cantón y que hará funcionar según lo estipula esa Ley, diseñando y aprobando un Reglamento Específico complementario que respalde su cometido.

### 42.3. Descentralización Cantonal.

Esa Junta de Planificación Cantonal, estará integrada y tendrá, obligatoriamente, la representación de cada uno de los Concejos de Distritos del cantón así como de las Asociaciones de Desarrollo Integral, para facilitar la fiscalización y el fiel cumplimiento de ejecución y actualización permanente del Plan Regulador.

## **ARTÍCULO 43. VIGENCIA**

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

## **TRANSITORIOS**

1. Los anteproyectos de urbanizaciones tramitadas en el Departamento de Ingeniería Municipal y con acuerdo del Concejo Municipal antes de la fecha de entrada en vigencia de este Plan Regulador observarán la normativa General vigente para entonces . A partir de esta fecha se dará un plazo de seis meses para la aprobación de estos proyectos, posterior a lo cual todo caso no

aprobado tendrá que ajustarse a las disposiciones del Plan Regulador.

2. Todos los permisos de construcción aprobados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica y la Comisión Revisora, con fecha anterior a la entrada en vigencia de este Plan Regulador, observarán la Normativa General vigente para entonces.

3. Todos los planos catastrados con fecha anterior a la entrada en vigencia de este Plan Regulador, observarán la Normativa General vigente para entonces.

4. Para efectos de reubicación de asentamientos existentes y consolidados a la fecha, bajo condiciones de Riesgos y Amenazas Naturales, de Tugurios y Familias de Interés Social del Cantón (de conformidad con el Sistema Nacional Financiero para la Vivienda y previo Estudio Socioeconómico del Instituto Mixto de Ayuda Social), se establecerá un Programa que permita trasladar a vecinos del Cantón en terrenos ubicados cercanos al asentamiento, preferentemente, en el mismo Distrito donde actualmente se localizan.

4.1. En el caso de Asentamientos en Tugurios, la Municipalidad registrará detalladamente para su Programa de Reubicación, las familias existentes y con, al menos, un año de residir en el asentamiento, las cuales serán beneficiarias directas y exclusivas de dicho Programa.

4.2. Como requisitos constructivos se regirá mediante las disposiciones de la Zona de Alta Densidad.

4.3. Los Programas de Desarrollo del tipo de Familias de Interés Social estarán bajo el patrocinio y control directo de la Municipalidad.

## ANEXO USOS INDUSTRIALES PERMITIDOS PARA EL CANTON VAZQUEZ DE CORONADO SEGUN CLASIFICACION DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION INDUSTRIAL DEL GAM

### **1. Pequeña Industria Artesanal**

1. Talleres de artesanía y pequeña industria, tales como carpinterías, ebanisterías, tapicerías, plomerías, fontanerías, de reparación de utensilios domésticos y bicicletas, heladerías, envasadoras de productos alimenticios, siempre que su producción y el almacenamiento de materiales y equipo se hagan en un local completamente cerrado.

### **2. Industria Tipo I**

1. Almacenamiento de venta al por mayor.
2. Colchonerías y similares.
3. Depósitos de madera, granos y mercadería en general.
4. Garajes de servicio
5. Venta y exhibición de maquinaria e implementos agrícolas.
6. Venta y almacenamiento de materiales de construcción.
8. Talleres mecánicos de reparación de vehículos y maquinaria del tipo liviano.



7. Talleres de artesanía y pequeña industria, tales como carpinterías, ebanisterías, tapicerías, plomerías, fontanerías, de reparación de utensilios domésticos y bicicletas, heladerías, envasadoras de productos alimenticios, siempre que su producción y el almacenamiento de materiales y equipo se hagan en un local completamente cerrado.
9. Fabricación de aparatos eléctricos tales como radios, televisores, fonógrafos, rocolas, planchas, juguetes, abanicos y tostadores.
10. Fabricación de básculas de tipo liviano y otros instrumentos de control y medición, instrumentos ópticos, científicos, médicos, dentales y aparatos ortopédicos.
11. Fabricación de cuchillería, herramientas, agujas, navajas, botones y tapas de botella siempre que no incluyan pintado, niquelado o troquelado.
12. Fabricación de instrumentos musicales y equipo fotográfico, excluyendo películas, placas y papel sensible.
13. Estaciones de gasolina.
14. Venta y almacenamiento de fertilizantes.
15. Lavanderías.
16. Fabricación de rótulos y anuncios comerciales no especificados, siempre que no incluya transformación de plástico.
17. Terminales de autobuses y camiones de carga.
18. Fabricación de productos de cerámica, alfarería y mosaico, utilizando únicamente materiales ya pulverizados y cuya cocción se haga en hornos eléctricos o de gas.
19. Fabricación de cajas de cartón y de envases de metal en Que. no se incluya troquelado.
20. Fabricación, confección, mezclado y embalaje de cosméticos y jabones (siempre que en el proceso se utilicen grasas elaboradas), perfumes y productos farmacéuticos.
21. Fabricación de hielo.
22. Establecimientos de recreación comercial.
23. Deshidratación, conservación, congelación y envasado de frutas y legumbres.
24. Producción de salsas, sopas y productos similares.
25. Silos.
26. Fabricación de cacao y chocolate, dulces, bombones, confituras, gomas de mascar y galletas.
27. Envasado de miel de abeja, polen y similares.
28. Fabricación de tortillas.
29. Fabricación de levadura, maltas y productos similares.
30. Fabricación de hilos, si no incluyen teñido.
31. Fabricación de calzado y artículos de cuero.
32. Confección de ropa y artículos de tela
33. Paragüerías
34. Tapicerías y fabricación de cubreasientos.
35. Fabricación de artículos de mimbre, palma y similares.
36. Fabricación de artículos de corcho y procesado.
37. Litografiado.
38. Ensamblaje de motores.
39. Producción de máquinas de oficina, siempre que no se incluyan pintura o troquelado.
40. Fabricación de aparatos y maquinaria eléctrica, de materiales y accesorios eléctricos, siempre que no se incluyan pintura y troquelado.
41. Fabricación de accesorios y equipos para vehículos automotores, siempre que no se incluyan pintura o troquelado.

42. Fabricación y reparación de vehículos de tracción animal y de propulsión a mano, siempre que no se incluyan pintura o troquelado.
  43. Fabricación de relojes y artículos de joyería.
  44. Armado de juguetes
  45. Fabricación de artículos deportivos.
  46. Fabricación de artículos de oficina, dibujo y arte.
  47. Producción de artículos menores de metal.
  48. Elaboración de productos de panadería y pastelería en hornos eléctricos y de gas.
  49. Fabricación de artículos manufacturados con los siguientes materiales ya preparados: asbesto, cacho, celofán, concha, fieltro, hueso, paja, papel, piel, cuero, plumas y vidrio.
- En los casos en se hace referencia pintura en el proceso industrial, se refiere a la que se aplica mediante soplete o aerosol y no a la que se aplica a mano.

### **USOS TIPO DOS:**

1. Refrigeración de productos lácteos.
2. Producción de helados
3. Fabricación de productos alimenticios no especificados.
4. Fabricación de cerveza.
5. Producción de bebidas alcohólicas no especificadas
6. Producción de cigarrillos, puros y otros productos de tabaco
7. Desvene y resecación del tabaco.
8. Fabricación de hilos de coser: hilados de algodón, lana y fibras artificiales, medias y calcetines, tejidos de punto: deshilación, limpieza y otros tratamientos de fibras duras, henequén y yute, siempre que ninguno de estos procesos incluya teñido.
9. Fabricación de artículos textiles no especificados y productos afines
10. Recuperación de fibras y de desperdicios de trapo.
11. Fabricación de muebles de metal que no incluya pintura ni troquelado.
12. Fabricación de productos de alfarería, loza porcelana, azulejos y mosaicos.
13. Producción de artículos de piedra.
14. Fabricación de tubos, bloques y similares a base de cemento ensacado.
15. Fabricación de tanques y otras estructuras metálicas, siempre que no haya pintura o troquelado.
16. Fabricación de artículos de alambre y telas metálicas.
17. Fabricación de quemadores, calderas, calentadores, y productos similares no eléctricos, siempre que no se incluya pintura o troquelado.
18. Fabricación de productos metálicos, maquinaria liviana y equipo de transporte, siempre que no se incluya pintura o troquelado.
19. Reparación de acumulaciones y pilas secas.
20. Forjado de metales.
21. Fabricación de portones, verjas y adornos de metal, siempre que no se incluya pintura.
22. Elaboración de productos de panadería y pastelería, mediante hornos que no funcionen con base en electricidad o gas.
23. Molinos de café, maíz, trigo, otros cereales y leguminosas.
24. Producción de rellenos de tapicería, guata, borra y entretelas.
25. Fabricación de alfombras y tapetes siempre que no incluyan teñido.
26. Fabricación de artículos de madera.

27. Fabricación de clavos, cadenas, grapas, tornillos tuercas, cerraduras y similares.
28. Producción de juguetes.
29. Producción de máquinas de oficina.
30. Fabricación de aparatos y maquinarias eléctricas y de materiales y accesorios eléctricos.
31. Fabricación de accesorios y equipo para vehículos automotores
32. Fabricación de vehículos de tracción animal y de propulsión a mano.
33. Almacenamiento de chatarra.
34. Elaboración de pasas y frutas, mermeladas y jaleas.
35. Todos los usos permitidos en el Tipo de Industria Número Uno.

En los casos en se hace referencia pintura en el proceso industrial, se refiere a la que se aplica mediante soplete o aerosol y no a la que se aplica a mano.