



MUNICIPALIDAD DE MORAVIA REGLAMENTO PLAN REGULADOR

Comunica que en la sesión Ordinaria Número 40, del 9 de diciembre de 1998, se acuerda:

Por unanimidad y en firme aprobar el Plan Regulador para el Cantón de Moravia en virtud de haberse cumplido con todos y cada uno de los requisitos señalados en el artículo 17 de la Ley Numero 4240 Ley de Planificación Urbana y en adopción acordada por el Concejo Municipal en la Sesión Extraordinaria Número 31 y que fue debidamente aprobado por el Consejo Técnico de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en la sesión Número - 2000 punto # 4, del 22 de abril de 2000.

PLAN REGULADOR DEL CANTON DE MORAVIA A APLICARSE EN TODO EL CANTON.

De conformidad con la Sesión, celebrada por el Consejo Municipal de Moravia, del 24 de mayo de 2000, en la cual se acordó adoptar el Plan Regulador para aplicarse en todo el Cantón una vez publicado en el Diario Oficial.

Los planos, mapas de Zonificación y el Mapa Oficial en el cual se establecen las Áreas Publicas y la Vialidad del Cantón, los textos, gráficos que complementan dicho Plan Regulador se encuentran a su disposición en la Oficina de Planificación de la Municipalidad de Moravia, y en la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, por otra parte la reglamentación respectiva se transcribe de la siguiente manera:

LA MUNICIPALIDAD DE MORAVIA Y EL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO CONSIDERANDO:

- a. Que a través de Contrataciones Administrativas la Municipalidad de Moravia elaboró el Plan Regulador.
- b. Que por iniciativa de la Corporación Municipal el Plan Regulador fue conocido mediante Talleres con los ciudadanos, grupos organizados, los cuales fueron debidamente convocados.
- c. Que dicho Plan Regulador fue conocido mediante Audiencia Publica la cual se convocó el 07 de noviembre de 1998 a las 14 horas realizado en el Salón Parroquial de San Vicente de Moravia, en el Diario oficial, y otros medios adicionales de divulgación, y se llevo a cabo el día siete de diciembre de mil novecientos noventa y ocho
- d. Que los aspectos de uso del suelo, fueron los temas que más se discutieron durante la celebración de la audiencia Publica.
- e. Que mediante la Sesión extraordinaria Número 31 del 24 de mayo de 2000 la Municipalidad de Moravia acordó la adopción de un Plan Regulador basada en la Propuesta realizada por el equipo de Especialistas Contratados para tales efectos, el cual fue remitido al INVU para su correspondiente análisis.
- f. Que en fecha del 22 de abril de 2000 Consejo Técnico de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en la sesión Número - 2000 punto # 4, y con fundamento en la Ley de Planificación Urbana acordó con base en las recomendaciones técnicas de la Dirección de Urbanismo de este Instituto aprobar el Plan Regulador del Cantón de Moravia.

POR TANTO.

En el correcto uso de las facultades señaladas en la Ley de Planificación Urbana Numero 4240 de fecha 15 de noviembre de 1968 y sus correspondientes reformas, se dicta el Presente Reglamento del Plan Regulador el cual se aplicara en todo el Cantón de Moravia, Provincia de San José.

El estudio de dicho Plan Regulador se dio mediante la propuesta elaborada por el grupo de Especialistas que al efecto se contrato, el cual fue debidamente revisado tanto por la Municipalidad como por la Dirección de Urbanismo del INVU, y además el cual contempla las recomendaciones y observaciones dadas en la Audiencia Publica efectuada el siete de diciembre de mil novecientos noventa y ocho.

El Plan Regulador del Cantón de Moravia esta conformada por:

El Reglamento de Zonificación y el de Vialidad.

El Reglamento para Instalación de Rótulos y Anuncios Publicitarios.

Los Mapas Distritales de Zonificación.

El Mapa Oficial de Áreas Publicas y de Vialidad.

Además de todas las Normas Legales, Reglamentarias sobre Desarrollo Urbano que no se le opongan.

La Municipalidad de Moravia de conformidad con las potestades que le otorga la Carta Constitucional en su artículo 169 y siguiente y con base también en los lineamientos que al efecto establece el Código Municipal en el ente local encargado de coordinar, promover, dirigir y ejecutar el desarrollo urbano del uso del suelo de su cantón, estableciendo así sus respectivos reglamentos de

Desarrollo Urbano Ordenado todo bajo la tutela de la Ley de Planificación Urbana.

Teniéndose así que los objetivos básicos de este Plan Regulador deben ser:

- a- Promover una relación ordenada de los usos de suelo para crear así una guía precisa para su desarrollo futuro.
- b- Regular el uso de los terrenos y de las edificaciones en beneficio de toda la Comunidad de Moravia, para lograr así un uso más racional y ordenado de la tierra.
- c- Proteger la propiedad contra el deterioro ambiental, evitándose así una desordenada mezcla de usos de suelo.
- d- Establecer de manera clara las dimensiones de los lotes y sus respectivos requisitos tales como retiros, coberturas, alturas, densidades, evitándose así la aglomeración urbana.
- e- Evitar el establecimiento de usos perjudiciales que produzcan polución, exceso de tránsito o cualquier otro efecto adverso tanto para la población como para el Ambiente. Protegiéndose así la gran Cantidad de Recursos Naturales con los cuales cuenta este Cantón sobre todo en el Distrito de San Jerónimo
- f- Establecer de manera clara los respectivos usos de suelo para cada zona.
- g- Regular así de manera clara los usos de suelo evitando que se den mezclas de usos e instalaciones de usos contrarios a cada zona, evitándose así un impacto sobre el entorno físico de este Cantón.

h- Regular de manera directa la vialidad existente y futura para evitar así las aglomeraciones de tránsito, haciendo además más bello el entorno arquitectónico de la Zona.

i- Establecer de manera clara una regulación para la instalación de Rótulos y espacios publicitarios que vaya acorde con el entorno físico de la zona.

La Reglamentación del Plan Regulador del cantón de Moravia se transcribe a continuación.

REGLAMENTACION DEL PLAN REGULADOR DEL CANTON DE MORAVIA.

REGLAMENTACION DE ZONIFICACION Y DE VIALIDAD.

CAPITULO I.

ARTÍCULO 1. DEFINICIONES GENERALES.

Para los efectos del Plan Regulador los términos que se indican mas adelante tendrán los siguientes significados:

1. **ALCANTARILLADO SANITARIO.** Sistema de drenajes, alcantarillas y cloacas que se usan para recolección de los desechos sólidos, líquidos de una ciudad o de una urbanización para su subsecuente tratamiento y disposición final.

2. **ALTURA MAXIMA.** Corresponde a la distancia vertical máxima entre el nivel promedio del terreno en la base de la estructura y el punto mas alto de la misma.

3. **ANTEJARDIN.** Es el área libre de un lote que da hacia la vía publica que por restricciones del Ministerio de Obras Publicas y Transporte debe dejarse sin construir, lo que en ninguna forma implica una restricción al derecho de propiedad, por el contrario es una regulación de no-construcción en él área comprendida entre la línea de propiedad y la de construcción.

4. **ÁREA MÍNIMA.** Es la menor superficie permitida a un terreno.

5. **AREA PREVIAMENTE URBANIZADA.** Es toda aquella área ocupada por Urbanizaciones y fraccionamiento cuya cesión de áreas publicas ha sido debidamente aprobada por los Organismos competentes en esta materia urbana.

6. **CALLE.** Cualquier vía publica que permita él transito de vehículos y de peatones.

7. **CARRETERA NACIONAL.** Son todos aquellos caminos públicos incluidos como parte de la red vial nacional y que son regulados por el MOPT.

8. **COBERTURA.** Es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.

9. **DENSIDAD.** Es la relación entre él número de habitantes por hectárea destinada a un uso exclusivamente de vivienda.

10. **DENSIDAD NETA.** Por esta se considera el dato de seis mil metros cuadrados por hectárea descontando un cuarenta por ciento (cuatro mil metros cuadrados) para infraestructura en función de esto:

X = Número de habitantes

AL Hectárea

X = # de ha * área de lote

Hectárea

En donde,

X es el número de habitantes que caben en ese Lote

La **densidad** es igual a la Cantidad de lotes por el promedio de habitantes en la vivienda (4,33)

Ejemplo:

Cantidad de lote / Ha. 6.000

área de Lote

Densidad = Cantidad de lotes por el promedio de Ha / vivienda (4,33)

Tamaño del Lote = 155 – 170

Densidad = 173 ha. / Hect.

Cantidad de lotes por Hect. 40

Ha / Lote:

155 6000

4,33 x

11. DERECHO DE VIA. Ancho total de la carretera, calle, sendero, servidumbre o alameda. Es la distancia entre la línea de propiedad, incluyendo en su caso la calzada, fajas verdes acera y taludes.

12. FRENTE MINIMO DE LOTE. Es la longitud mínima permitida de la línea frontal de demarcación o lindero de un inmueble.

13. LOTE. Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a uno o más senderos o vías.

14. MAPA OFICIAL. Es el plano o conjunto de ellos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y las áreas a reservar para el uso y servicios comunales.

15. PISO. En una edificación es la plataforma a nivel que sirve de suelo para sostener los muebles.

16. RETIRO. Son los espacios abiertos no edificables comprendidos entre la estructura y los linderos del respectivo predio. Los retiros mínimos requeridos se medirán perpendicularmente a los linderos respectivos.

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

18. USO NO CONFORME. Es aquel uso que no se ajusta a la zonificación propuesta.

19. USO PERMITIDO O USO CONFORME. Es aquel uso al cual tiene derecho el propietario de un inmueble para destinar,

construir las estructuras necesarias, previa tramitación de los permisos respectivos.

20. **USO CONDICIONAL.** Es aquel uso que puede darse en una zona, previa autorización especial tanto de la Municipalidad, Ministerio de Salud, Dirección de Urbanismo del INVU, fijándole restricciones y requisitos especiales técnicamente definidos, adicionales a los establecidos para los usos conformes.

21. **VIA PUBLICA.** Es todo terreno de dominio público y de uso común que por disposición de la autoridad administrativa se destine al libre tránsito.

22. **ZONIFICACION.** Es la división de una circunscripción territorial en zonas de usos con el fin de lograr un aprovechamiento racional del suelo.

23. **SUELO URBANIZABLE.** Es aquel suelo que cuenta con potencial y condiciones para ser urbanizado.

24. **SUELO NO URBANIZABLE.** Es aquel suelo cuya urbanización no es posible o no es conveniente por diversas razones entre ellas: las ecológicas, paisajísticas, riesgos naturales o por limitaciones físicas tales como pendientes, fallas geológicas, inundaciones, o sujetas a otra serie de amenazas.

En este tipo de suelo solo se permitirá algún tipo de actividad cuya finalidad sea la de preservación ecológica, el mejoramiento paisajístico o la protección de la población y conformación de áreas verdes, en beneficio del entorno físico.

25. **AREA DE CONSTRUCCION.** Es la suma total de las áreas de los diversos pisos que constituyen una edificación, excluyendo las azoteas, los balcones abiertos y los pórticos.

26. **AREAS DE CONTROL ESPECIAL.** Son aquellas zonas en donde por disposiciones establecidas se tiende a preservar zonas homogéneas en su arquitectura de especial significado valor histórico, cultural, ambiental, paisajístico etc.

27. **AREAS DE CRECIMIENTO URBANO.** Son las áreas definidas como las aptas para el desarrollo urbano. Un área de crecimiento, en su aspecto más significativo implica un crecimiento favorecido, estimulado. El área en cuestión es capaz de crecer de manera mas adecuada que las demás áreas no seleccionadas que la rodean. Como consecuencia de ello, las autoridades publicas deben otorgarle prioridad y atención.

28. **AREA DE DESARROLLO URBANO.** Es aquella área con aptitud para ser urbanizada de acuerdo con el crecimiento de la ciudad.

29. **CERTIFICADO DE USO.** Es el que otorga la Municipalidad haciendo constar el uso y los requisitos que le corresponden a un inmueble según su ubicación dentro de la zonificación establecida dentro del Plan Regulador.

30. **ESTACIONAMIENTOS.** Aquellos lugares ya sean edificios o lotes públicos o privados destinados a guardar vehículos incluyendo terminales de autobuses y de taxis.

31. **ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES.** Es todo lugar, descubierto o cubierto destinado a la elaboración, manipulación, reparación, transformación o utilización de productos naturales o artificiales, mediante tratamiento físico químico o biológico, manualmente o por medio de máquinas o instrumentos mecánicos. Quedando excluido de esta categoría los sitios destinados a recibir o almacenar artefactos, instrumentos utensilios materiales y mate-

rias primas que se emplean en las tareas o faenas y todos los anexos y dependencias de la fábrica o taller.

Se considera como establecimientos industriales los estacionamientos de autobuses y de transporte de carga por las molestias que esta actividad implica.

Estos establecimientos industriales se clasifican en: incómodos, inofensivos, incómodos insalubres y peligrosos según el Departamento de Salud e Higiene Industrial del Ministerio de Salud, y según el Reglamento de Zonificación Industrial.

32. **FRACCIONAMIENTO.** Es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes incluyendo tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localización de derechos indivisos y meras segregaciones en cabeza de su mismo dueño, como los situados en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesan al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

33. **PLAN REGULADOR.** Es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfica o suplemento, la política de desarrollo y los planos para la distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales y construcciones; conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

34. **PLAN VIAL.** Es el Plan de circulación, de planeación de la red vial de comunicación en forma jerarquizada para un territorio determinado. Toma en cuenta las vías para peatones, para vehículos automotores, aeropuertos, estacionamientos, terminales y de

trasbordo, canales etc. Incluye e integra todas las rutas y medios de transporte colectivo.

35. **REGLAMENTOS DE DESARROLLO URBANO.** Son todas aquellas normas que adopta de manera general las Municipalidades con el objeto de hacer efectivo el Plan Regulador.

ARTÍCULO 2. ZONIFICACION.

Para los efectos de este Reglamento el Cantón de Moravia se divide en las siguientes zonas para cada uno de los Distritos de la Trinidad, San Vicente y San Jerónimo:

1. Zona Residencial de Alta Densidad. Z R A D.
2. Zona Residencial de Mediana Alta Densidad. Z.R.M.A.D
3. Zona Residencial Mediana Densidad. Z.R.M.D
4. Zona Residencial de Baja Densidad. Z R B D.
5. Zona Comercio Central. Z.C.C.
6. Zona Comercio Mixto. Z.C.M.
7. Zona Publica Institucional. Z.P.I.
8. Zona Centro Cívico. Z.C.C
9. Zona de Áreas Verdes. Z.A.V.
10. Zona de Recuperación del Río Ipis. Z.R.R I.
11. Zona Educativa Privada San Vicente. Z.E.P.S.V.
12. Zona de Protección Quebrada Barreal. Z.P.Q.B.
13. Zona Residencial Agrícola San Jerónimo. Z.R.A.S.J.

- 14. Zona de Parque Nacional. Z.P.N.
- 15. Zona de Protección Ecológica. Z.P.E.
- 16. Zona de Cautela Ecológica. Z.C.E.
- 17. Zona Agrícola. Z. A.
- 18. Zona Residencial Agrícola calle Platanares ZRACP
- 19. Zona de Protección Sísmica. Z P S.
- 20. Zona de Protección ante Deslizamientos. Z P D.
- 21. Zona Residencial de Transición La Trinidad. Z.R.T.T.
- 22. Zona de Reserva Habitacional la Trinidad. ZRHT
- 23. Zona Industrial. Z I.
- 24. Zona de Protección Histórico Arqueológica. ZPHA
- 25. Zona de Servicios Carretera Braulio Carrillo ZCBC
- 24. Zona de Parque Quebrador. ZPQ

Las zonas anteriormente enmarcadas están definidas en el Plano de Zonificación. Cuando un lote o finca quede dividido por un límite entre zonas, las regulaciones de cualquiera de ellas podrán extenderse a parte del lote o finca. Entendiéndose en su caso que cuando el setenta y cinco por ciento de la finca se encuentran dentro de una zona a desarrollar este uso puede ser extendido en su totalidad. En los casos que no se supere el porcentaje antes señalado solo podrán extenderse en el tanto en que se encuentre dentro del área sobre la cual se puede desarrollar quedando el resto con las regulaciones que establezca la zona la cual abarca.

En estos casos se deberá establecer las precauciones que impidan que se presenten conflictos de uso, utilizando áreas verdes en las

zonas limítrofes, viviendas- industria, debiendo las urbanizaciones ubicar en estas zonas las áreas públicas siempre que se cumpla con las disposiciones del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

Cuando el uso que se generalizare afecte más de un "setenta y cinco por ciento" de la propiedad que se trate, se podrá autorizar que el mismo se extienda en un cien por cien del inmueble. Todo lo anterior siempre y cuando se dé la autorización correspondiente por parte de la comisión INVU- Municipalidad y así se haga constar en el certificado de uso correspondiente.

ARTÍCULO 3.

SITUACIONES EXISTENTES O DE HECHO.

1. Las regulaciones sobre superficies y frentes mínimos estipulados en este Reglamento serán para todas y cada una de las zonas y exigible en los lotes o fincas nuevas, producto de un fraccionamiento de una finca madre o de una urbanización y en el momento de otorgarse los respectivos permisos.

2. Los lotes o fincas ya existentes y cuya superficie y frente se encuentren por debajo de los requisitos mínimos de su zona, podrán permanecer iguales o agruparse. El permiso para construir en estos lotes esta condicionado a que se pueda aplicar las normas mínimas de salubridad, sanidad y urbanismo, pudiendo reducirse las exigencias de acuerdo con las características del lote. En caso de no otorgarse permiso de construcción, dada las dimensiones del inmueble, el propietario así lo solicita deberá procederse al trámite de expropiación. De conformidad con los trámites que al efecto establece la Ley de Expropiaciones.

3. De acuerdo con el inciso anterior, Ingeniería Municipal definirá la medida en que los requisitos pueden reducirse o eximirse según sea el caso, para lo cual debe contar con el respectivo refrendo de la Dirección de Urbanismo del INVU como ente Contralor a Nivel Nacional de la Planificación Nacional.

4. Cuando el lote no sea utilizable deberá remitirse al Concejo Municipal para que se proceda a la expropiación, siempre que el propietario así lo solicite, o se permita un uso menos conflictivo. Todo esto en resguardo del Derecho de la Propiedad.

5. Las construcciones ya existentes y que no cumplan con los requisitos exigidos para su correspondiente zona podrán permanecer iguales, pero si se pretende hacer modificaciones o remodelaciones deberán ajustarse a los requisitos correspondientes a la zona, estipulados en este Reglamento. Igual norma se aplicara en el caso que se pretenda cambiar de uso.

6. En el calculo del área mínima de los lotes se deberá excluir aquellas porciones de terreno que de conformidad con el Plan Vial deberán ser entregados al uso público.

ARTÍCULO 4.

DISPOSICIONES SOBRE LOS USOS NO CONFORMES.

En el caso de una actividad o uso no-conforme con la zonificación existente, le estará totalmente prohibido la posibilidad de construcción, remodelación, ampliación salvo en aquellos casos en que la reparación o remodelación se dé en razón de su valor histórico, o cultural, se requiera por razones de seguridad para el entorno por obra ruinoso, o por razones de seguridad personal. Esto también es aplicable para los casos en que se requiera mejoras para

proteger las condiciones laborales de los empleados que laboren en dicho establecimiento.

En caso de siniestro se podrá reconstruir la edificación con el mismo destino, siempre que los daños no sean estructurales y que no excedan el cincuenta por ciento del valor de la edificación al momento del siniestro.

CAPITULO II.

ZONIFICACION PARA EL CANTON DE MORAVIA.

SAN VICENTE

ARTÍCULO 4

Z.R.A.D.S.V. (Zona Residencial de Alta Densidad San Vicente)

Propósito :

En vista de la aparente saturación del espacio urbano que padece San Vicente pero con la característica particular de poseer lotes grandes que el común de los que se encuentran en los demás Cantones del Área Metropolitana se considera importante ampliar proporcionalmente las densidades de los diferentes sectores sin que esto significara una saturación del espacio urbano con lotificaciones demasiado pequeñas que además en aquellas zonas en donde no existe red de alcantarillado sanitario podrán causar problemas sobre todo cuando los usuarios pretendan ampliar sus viviendas construyendo por lo general sobre el espacio destinado

para los drenajes. Todo esto nos lleva también a conservar la densidad de los Barrios moravianos.

1. Requisitos:

1.1 Lote mínimo de _____ 155 m².

1.2 Frente mínimo de _____ 10m.

1.3 Altura máxima de _____ 7.00 m (dos plantas).

1.4 Área de piso máxima _____ 2 veces la cobertura.

1.5 Cobertura máxima _____ 45% (sin red de cloaca), 70% (con red de cloaca).

1.6 Densidad neta _____ 173.2 habitantes por hectárea.

Nota. Se asume al definir la cobertura del cuarenta y cinco por ciento una condición de terrenos con poca capacidad de absorción (tipo de suelos según estudios geológicos) pero si se demuestra que el terreno tiene mejores condiciones, mediante la prueba de infiltración la cual deberá ser realizada por un laboratorio especializado y no por el mismo profesional responsable de la consultoría, o la constructora de la obra y en función del resultado se le aplicará la tabla de coberturas máxima según el coeficiente de infiltración que se encuentra al final del presente estudio, para determinar la capacidad de evacuación de aguas residuales. En todo caso la cantidad de metros de drenaje no deberá ser menor que la estipulada por el Ministerio de Salud, metros de drenaje por persona.

2. Retiros:

- Frontal _____ 2m
- Lateral _____ Según lo estipulado en el reglamento de Construcciones.

- Posterior _____ Mínimo 3m o un retiro equivalente.

3. Usos complementarios (50 m² máximo)

Estos usos se permitirán en calles principales y en lotes esquineros.

- Pulpería o abastecedor.
- Tiendas o bazares.
- Servicios personales (barbería, soda, salón de belleza, lavandería, cafetería, farmacia, artesanía, panadería).

4. Usos condicionales

- Iglesias
- Oficinas de servicios profesionales.
- Talleres de reparación electrodomésticos.

ARTÍCULO 5.

Z.R.M.A.D.S.V. (ZONA RESIDENCIAL MEDIA ALTA DENSIDAD SAN VICENTE)

Propósito:

En vista de la aparente saturación del espacio urbano que padece San Vicente pero con la característica particular de poseer lotes grandes que el común de los que se encuentran en los demás Can-

tones del Área Metropolitana se considera importante ampliar proporcionalmente las densidades de los diferentes sectores sin que esto significara una saturación del espacio urbano con lotificaciones demasiado pequeñas que además en aquellas zonas en donde no existe red de alcantarillado sanitario podrán causar problemas sobre todo cuando los usuarios pretendan ampliar sus viviendas construyendo por lo general sobre el espacio destinado para los drenajes. Todo esto nos lleva también a conservar la densidad de los Barrios Moravianos.

1. Requisitos:

1.1 Lote mínimo de _____ de 151 m² a 200 m²

1.2 Frente mínimo de _____ 10 m

1.3 Altura máxima de _____ 7.00 m (2 pisos)

1.4 Área de piso _____ 1.5 veces la cobertura.

1.5 Cobertura máxima _____ 60% (sin red de cloaca),
75% (con red de cloaca).

1.6 Densidad neta _____ 172 A 130 habitantes por hectárea.

Nota :

Se asume al definir la cobertura del cuarenta y cinco por ciento una condición de terrenos con poca capacidad de absorción (según estudio geológico) pero si se demuestra que el terreno tiene mejores condiciones mediante la prueba de infiltración la cual deberá ser realizada por algún laboratorio especializado y no por el profesional responsable o la empresa constructora de la obra en función del resultado se le aplicara la tabla de cobertura máxima según los coeficientes de infiltración (que esta al final de este trabajo) para determinar la capacidad de evacuación de aguas residuales. En todo caso la cantidad de metros de drenaje

no deberá ser menor al que estipula el Ministerio de Salud (metros por drenaje por persona).

Retiros :

- Frontal _____ 2m
- Lateral _____ Según lo estipulado en el reglamento de Construcciones.
- Posterior _____ Mínimo 3m o un retiro equivalente.

Usos complementarios (50 m² máximo) :

Estos usos se permitirán en calles principales o en lotes esquineros

- Pulpería o abastecedor.
- Tiendas o bazares.
- Servicios personales

Usos Condicionales

- Iglesias.
- Oficinas de Servicios Profesionales
- Talleres de Reparación de electrodomésticos.

ARTÍCULO 6.

Z.R.M.D.S.V. (ZONA RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD SAN VICENTE).

Propósito :

En vista de la aparente saturación del espacio urbano que padece San Vicente pero con la característica particular de poseer lotes grandes que el común de los que se encuentran en los demás Cantones del Área Metropolitana se considera importante ampliar proporcionalmente las densidades de los diferentes sectores sin que esto significara una saturación del espacio urbano con lotificaciones demasiado pequeñas que además en aquellas zonas en donde no existe red de alcantarillado sanitario podrán causar problemas sobre todo cuando los usuarios pretendan ampliar sus viviendas construyendo por lo general sobre el espacio destinado para los drenajes. Todo esto nos lleva también a conservar la densidad de los Barrios Moravianos.

1. Requisitos:

- 1.1 Lote mínimo de _____ 201 m² a 499 m²
- 1.2 Frente mínimo de _____ 10 m
- 1.3 Altura máxima de _____ 7.00 m (2 pisos)
- 1.4 Área de piso _____ 1.5 veces la cobertura.
- 1.5 Cobertura máxima _____ 60%.

1.6 Densidad neta _____ 129 a 52 habitantes por hectárea.

2. Retiros

- Frontal _____ 2m
- Lateral _____ Según lo estipulado en el reglamento de Construcciones.
- Posterior _____ Mínimo 3m o un retiro equivalente.

3. Usos complementarios (50 m² máximo) :

Se permitirán sólo frente a calles principales y en lotes esquineros.

- Pulpería o abastecedor.

ARTÍCULO 7.

Z.R.B.D.S.V. (ZONA RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SAN VICENTE)

Propósito :

En vista de la aparente saturación del espacio urbano que padece San Vicente pero con la característica particular de poseer lotes grandes que el común de los que se encuentran en los demás Cantones del Área Metropolitana se considera importante ampliar proporcionalmente las densidades de los diferentes sectores sin que esto significara una saturación del espacio urbano con lotifi-

caciones demasiado pequeñas que además en aquellas zonas en donde no existe red de alcantarillado sanitario podrán causar problemas sobre todo cuando los usuarios pretendan ampliar sus viviendas construyendo por lo general sobre el espacio destinado para los drenajes. Todo esto nos lleva también a conservar la densidad de los Barrios Moravianos.

Requisitos :

1. 1 Lote mínimo de _____ 500 m² a más
- 1.2 Frente mínimo de _____ 15 m
- 1.3 Altura máxima de _____ 7.00 m (2 pisos)
- 1.4 Área de piso _____ 1.5 veces la cobertura.
- 1.5 Cobertura máxima _____ 75%.
Densidad neta _____ 52 habitantes por hectárea.

2. Retiros:

- Frontal _____ 3 m
- Lateral _____ Según lo estipulado en el reglamento de Construcciones.
- Posterior _____ Mínimo 3m o un retiro equivalente.

ARTÍCULO 8.

Z.C.C.S.V. (ZONA COMERCIO CENTRAL SAN VICENTE)

Propósito :

La zona Comercio Central es el área de mayor intensidad de uso en la ciudad, donde el alto costo de los valores inmobiliarios que resultan de su situación central privilegiada, hace necesario aceptar un aprovechamiento intensivo de la propiedad.

1. Usos permitidos:

Todos los usos urbanos a excepción de los numerales del 1 al 8 inclusive (ver lista de usos).

2. Usos condicionales:

Los numerales del 16 al 21 y del 27 al 30, siempre y cuando utilicen un máximo de 5 empleados.

3. Requisitos:

- 3.1 Lote mínimo de _____ 120 m² (con red de cloaca), 150m² (sin red de cloaca).
- 3.2 Frente mínimo de _____ 10 m.
- 3.3 Altura máxima de _____ 15 m (4 pisos).
- 3.4 Área de piso máxima _____ 4 veces la cobertura.

3.5 Cobertura. Cien por ciento en los dos primeros pisos, como en los subsiguientes.

Artículo 9.

Z C M S V. ZONA COMERCIO MIXTO SAN VICENTE.

PROPOSITO.

La zona de Comercio Mixto es una área que se ha venido consolidando merced a la vía principal a la que enfrenta y que le confiere un alto costo en los valores inmobiliarios. Esta situación al igual que en la zona comercio central hacen necesario aceptar un aprovechamiento intensivo de la propiedad pero sin dejar de lado el uso principal que prevalece que es el Uso habitacional.

1- Usos Permitidos.

Todos los usos urbanos, a excepción de los numerales del 1 al 8 inclusive, (consultar la lista de usos)

2. Usos Condicionales.

Los Numerales del 18 al 32.

3. Requisitos

Son los establecidos para cada tipo de edificación según el reglamento de construcciones y su delimitación territorial que se indica en el mapa de usos del suelo.

Adicionalmente se contemplan los siguientes requisitos.

3.1. Frente mínimo----- 10 metros.

3.2. Altura máxima -----11.5 metros (tres pisos)

3.3. Área de Piso Máxima----- 3 veces la cobertura

3.4. Cobertura del 100% en los dos primeros piso, por lo que el retiro del resto de los pisos será de tres metros a partir del segundo piso (frontal y posterior).

Nota. Para las pruebas de infiltración rige lo estipulado para la zona de vivienda, dado que es el uso predominante.

ARTÍCULO 10

Z.P.I.S.V. (ZONA PUBLICA INSTITUCIONAL SAN VICENTE)

Propósito :

Las zonas de uso público tienen por objeto el establecimiento de facilidades culturales, educativas, recreativas y administrativas, convenientes para un apropiado desarrollo de la ciudad.

Usos permitidos:

En estas zonas, se usaran los edificios y terrenos únicamente para los fines indicados que a continuación se señalan:

Actividades de educación formal (escuelas, colegios, universidades) y no formal (bibliotecas, museos), actividades religiosas y de culto, actividades sanitarias (clínicas y hospitales), servicios de protección y afines (policía, bomberos, cruz roja, tribunales) y

servicios gubernamentales y similares (correos, registro, oficina de impuestos, etc.)

Usos condicionales :

Los numerales 18 y 36.

Requisitos :

Son los establecidos para cada tipo de edificación según Reglamento de Construcciones y su delimitación territorial se indica en el mapa de usos del suelo. Adicionalmente se contemplan los siguientes requisitos:

1. Frente mínimo de _____ 10 m.
2. Altura máxima de _____ 11.5 m (3 pisos)
3. Área de piso máxima _____ 3 veces la cobertura.
4. Cobertura-----100 por ciento.

ARTÍCULO 11.

Z.C.C.S.V. (ZONA CENTRO CIVICO SAN VICENTE)

Propósito :

Se persigue consolidar la vocación de centro cívico de esta área, que alberga la escuela Profirió Brenes, la Iglesia, la Casa Cural, Municipalidad, Correo, Parque y algunas construcciones a preservar (valor arquitectónico) y aumentar la alta calidad de la zona y las condiciones que presenta pues es la zona de mayor calidad

ambiental en el centro del Cantón, en vista de los espacios abiertos y verdes que posee.

1. Usos permitidos:

Los mismos que se mencionaron para la zona Z.P.I. (Zona Público Institucional)

2. Usos condicionales:

Los numerales 18, 19, 24, 27 y 29.

3. Requisitos:

Son los establecidos para cada tipo de edificación según Reglamento de Construcciones y su delimitación territorial se indica en el mapa de usos del suelo. Adicionalmente se contemplan los siguientes requisitos:

- 3.1 Frente mínimo de _____ 10 m.
- 3.2 Altura máxima de _____ 11.5 m (3 pisos)
- 3.3 Área de piso máxima _____ 3 veces la cobertura.
- 3.4 Cobertura 100% en todos los pisos. Retiro de 3m a partir del segundo piso (frontal y posterior)

ARTÍCULO 12.

Z.A.V.S.V. (ZONA DE AREAS VERDES SAN VICENTE)

Propósito :

Son aquellas áreas que tienen como objetivo principal proveer zonas convenientemente localizadas para la instalación de facilidades recreativas y culturales públicas, de acuerdo a las necesidades de la población y consolidar aquellas existentes, tratando de lograr un sistema integral con los usos permitidos que se describen a continuación.

1. Usos permitidos:

1.1 Parques.

1.2 Plazas.

1.3 Plazoletas.

1.4 Vías peatonales.

1.5 Instalaciones recreativas (incluye casetas de vigilancia, salón comunal, guardería, canchas al aire libre, malla de protección, iluminación)

1.6 Instalaciones deportivas.

1.7 Centros comunales y recreativos.

1.8 Facilidades recreativas públicas.

1.9 Museos botánicos.

Se contemplan también todos los usos mencionados en el apartado “propósitos”.

2. Usos no permitidos:

No se permitirá ningún tipo de urbanización, movimiento de tierra o edificación que no este en concordancia con los usos permitidos, enumerados anteriormente.

3. Área de parque y comunales:

Todo lo relacionado con la cesión y el uso de está áreas será regulado de conformidad con los artículos correspondientes al Artículo N°40 de la Ley de Planificación Urbana y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

ARTÍCULO 13.

Z.R.R.I. (ZONA DE RECUPERACION RIO IPIS)

Propósito:

Protección de la mancha boscosa existente y la reforestación de aquellos terrenos con pendientes arriba del 30%, con la intención de crear un parque lineal fluvial, que ayude a mitigar el faltante de áreas de parque que tiene todo el Cantón, además de procurar la protección de su cause.

1. Usos permitidos:

- Infraestructura básica para que funcione un parque: senderos, basureros, alumbrado, asientos, tomas de agua, casetas para guardas y miradores, área de estacionamiento, Sodas, Restaurantes.
- Áreas al aire libre para exposiciones de arte, artesanía, otros (temporales).
- Granjas de mariposas.

Las paradas para autobuses (turismo), no se construirán dentro de la zona en mención por las pendientes que en ella prevalecen, sino más bien deberán ubicarse en los terrenos colindantes (zonas residenciales de alta densidad de la Isla y de la Calle San Rafael).

2. Requisitos:

2.1 Área máxima de construcción (techada) 25 m².

2.2 Altura máxima de 4 m (1 planta), pero se permiten los desniveles adecuándose a la pendiente del terreno.

2.3 Elaboración de una serie de estudios realizados por laboratorios especializados que no podrá ser el mismo profesional responsable de la construcción ni el que realiza la consultoría, en donde se compruebe que no habrá ningún grado de contaminación por aguas residuales generadas por el inmueble, además se deberá utilizar un sistema constructivo adecuado para este tipo de terrenos, implicando con esto que se debe aportar pruebas de suelo y la firma de un profesional responsable especialista en la materia.

2.4 Las construcciones deberán ubicarse en aquellas pendientes menores al 30%, en lugares en donde no exista mancha boscosa y que estén cerca de áreas provistas de la infraestructura básica.

En las zonas inmediatas al proyecto Parque Lineal del Río Ipís, se debe mantener la continuidad vial de las futuras urbanizaciones con varios propósitos: prever conexiones futuras o continuidad vial, poder acceder eficientemente al parque y lograr un acceso directo para posibles excursiones de turistas.

Los parques de las futuras urbanizaciones deberán integrarse al proyecto de Parque Lineal.

ARTÍCULO 14

Z.E.P.S.V. (ZONA EDUCACIONAL PRIVADA SAN VICENTE)

Propósito:

Consolidar aquellos usos educativos privados, que han venido existiendo en el Distrito de San Vicente y que le han conferido al lugar una característica muy particular.

1. Usos permitidos:

Todos aquellos usos que conforman un colegio (aulas, Gimnasios, soda, canchas multiuso, oficinas administrativas del colegio, pasi-

llos, instalaciones sanitarias, laboratorios, talleres y similares, bibliotecas, enfermería y parqueos).

2. Requisitos:

2.1 Del área del lote dependerá el tipo de enseñanza y el programa educativo.

2.2 En la educación general básica el área se calculará a razón de 10 m² como mínimo por alumno para primero y segundo ciclo y 15 m² como mínimo para el tercero y cuarto ciclo.

2.3 Para la educación especial diversificada y superior, deberá consultarse al Ministerio de Educación Pública.

2.4 La superficie libre mínima deberá calcularse en 4 m² por alumno.

2.5 El área de juegos deberá corresponder a zonas enzacatadas o pavimentadas no menor de 2.25 m² por alumno del área libre 4 m².

2.6 Todo lo estipulado en leyes y reglamentos vigentes referente a la actividad educativa.

ARTÍCULO 15

Z.P.Q.B. (ZONA PROTECCION QUEBRADA BARREAL)

Propósito :

Recuperar la zona de protección de la quebrada Barreal, la cual ha sido irrespetada por los vecinos provocando una serie de problemas de inundaciones en cada invierno, situación que se verá em-

peorada debido a la alta densidad de población en la parte alta de la cuenca hidrográfica de la cual forma parte dicha quebrada, lo que ocasionará un aumento de la escorrentía de agua de lluvia.

1. Requisitos:

A partir de las márgenes de la quebrada se debe dejar un retiro en ambos lados de 10 m.

Para todas aquellas construcciones que se encuentran dentro de este retiro no se les extenderá permisos para reparaciones ni ampliaciones.

2. Usos permitidos:

El único uso permitido será el de reforestación para lograr una adecuada protección del cauce.

ARTÍCULO 16.

CAPITULO II

SAN JERONIMO

Z.R.A.S.J. (ZONA RESIDENCIAL AGRICOLA SAN JERONIMO)

Propósito:

Tratar de normalizar el desarrollo lineal que se ha venido dando a lo largo de las carreteras principales de la zona para que permita un crecimiento urbano ordenado según lo propuesto en el presente Plan Regulador, además se pretende evitar una densidad poblacional alta, conservando el uso agrícola como el principal.

1. Requisitos:

1.1 Lote mínimo de _____ 300 m² (10 X 30)

1.2 Frente mínimo de _____ 10 m

1.3. Altura máxima de _____ 7.00 m (dos plantas)

1.4 Área de piso máxima de _____ 1.25 veces la cobertura

1.5 Cobertura _____ 60 %

1.6. Densidad neta -----86 habitantes por hectárea.

Solo se permite este desarrollo frente a calle pública (área demarcada en plano de Zonificación, equivalente a 30 m a ambos lados de la vía) el resto de finca quedará incluido dentro de la zona Z.A. (Zona Agrícola)

2. Retiros:

2.1 Frontal _____ 3 m

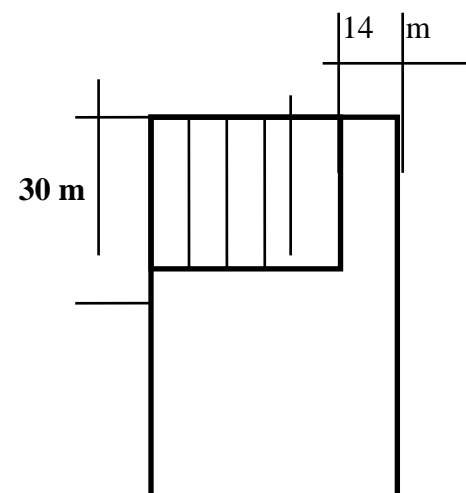
2.2 Lateral _____ Si hay ventanas se aplicara lo que disponga el Reglamento de Construcciones

2.3 Posterior _____ 3 m mínimo

Nota :

No se permite el fraccionamiento de la totalidad del frente de finca, se deberá dejar un acceso a la parte posterior no menor de 14 m de ancho y en fincas con frentes mayores a 50 m, se deberá dejar un acceso cada modulo de esa medida (acceso a cada 50 m) con un ancho también de 14m.

DIAGRAMA REPRESENTATIVO



Solo se permitirán fraccionamientos frente a caminos públicos que cuenten con los servicios y el ancho reglamentario ya existentes a la fecha en que entre en vigencia este Plan Regulador por lo tanto no se permitirán la apertura de servidumbres.

ARTÍCULO 17.

Z.P.N. (Zona Parque Nacional)

Ubicación:

Corresponde a la delimitación por ley del Parque Nacional Braulio Carrillo (ley N° 6280 D.E. N° 1703 del MAG, D.E. N° 19284 MIRENEM, MOP D.E. N° 20358 MIRENEM).

Dentro del territorio del Cantón de Moravia el límite del parque lo define la coordenada 226.

Propósito :

Mantener los objetivos por los cuales fue creado el parque.

1. Usos permitidos:

Los establecidos en el plan general y de protección de manejo y de desarrollo del Parque Nacional Braulio Carrillo. Área del Parque 395 HCT

ARTÍCULO 18.

Z.P.E. (Zona de protección ecológica)

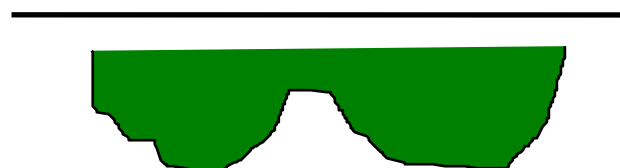
Propósito:

Protección del bosque primario aledaño al Parque Nacional Braulio Carrillo ya que tiene similares características pero que quedaron fuera de los límites del parque debido al nivel de detalle que

se empleo para ese propósito (coordenadas geográficas), siendo estas dos una sola unidad.

**PARQUE BRAULIO CARRILLO
del Parque**

226 Límite



Las dos manchas boscosas que sobrepasan la coordenada 226, la cual constituye el límite del Parque Braulio Carrillo y que están formadas por bosques primarios, son las que conforman esta zona.

1- Usos permitidos:

Rige lo estipulado para el manejo del Parque Nacional Braulio Carrillo.

2. Recomendaciones:

2.1 Zonas exentas del pago del impuesto de bienes inmuebles.

2.2 Del pago del impuesto de bienes inmuebles se deberá asignar un 0,5% del porcentaje para la expropiación.

2.3 Definición de un 0,5% de impuesto para todos moravianos y un monto mayor de este para las industrias y comercios moravia-

nos, con el fin de lograr el mantenimiento de las áreas protegidas, por lo que esto se hará mediante aplicación de oficio.

ARTÍCULO 19

Z.C.E. (zona de cautela ecológica)

Propósito:

Conservar los parches boscosos con el fin de proteger las nacientes de agua, puntos de infiltración, los cauces de los ríos Para Grande, Quebrada Hierba Buena, Quebrada Lajas y además la toma de agua y mantener los ecosistemas existentes.

1. Usos existentes:

1.1 Bosque primario intervenido.

1.2 Bosque secundario.

1.3 Pastizales.

1.4 Áreas de más del 20% de pendiente dispuestas para la reforestación.

1.5 Corredores biológicos en áreas mayores del 20% de pendientes para unir manchas boscosas, esto último en la zona Pará Grande, conforme a la zonificación establecida.

2. Usos permitidos:

2.1 Actividad lechera en áreas con pendientes de 0 a 20%, siempre y cuando no existan manchas boscosas (ver zonificación).

2.2 Explotación racional del bosque en pendientes de 0 a 10 % únicamente, por lo que se debe de salvar las manchas boscosas existentes(según las indicaciones expresadas en la zonificación).

2.3 Vivienda para uso de los propietarios y otras necesidades para uso y servicio de las fincas.

2.4 Para establecimientos educativos privados y organizaciones nacionales e internacionales, con una cobertura no mayor del 10%.

2.5 Para clubes campestres, hoteles y albergues en terrenos no menores de 5 hectáreas, con una cobertura del 10%.

Requisitos:

1. No se permitirá fracciones de parcelas resultantes menores de siete mil metros cuadrados.
2. Cobertura no mayor de 10% (áreas de fachadas y de parqueo)
3. Retiro frontal y lateral de 10 m y posterior de 5 m.

Nota :

Para esta área rige el artículo N° 27 de la ley Forestal 7575.

3. Localización:

Esta zona se localiza entre la zona denominada Z.P.E. (Zona de protección ecológica) y el límite norte es la cuenca del Río Agra.

4. Descripción:

Es una zona de transición entre las zonas definidas como de protección ecológica total y las zonas de explotación agrícola. En ella se localizan una serie de usos entre los que podemos mencionar:

- Bosque primario intervenido.
- Bosque secundario.
- Áreas de pastizales para la ganadería lechera.
- Un incipiente desarrollo urbano ubicado en las áreas inmediatas a ambos lados de la carretera Nacional Braulio Carrillo y otras.

Esta zona se subdivide en 5 sub-zonas cada una de las cuales corresponde a una microcuenca.

- Z.P.B. (Zona Pará Blanco).
- Z.Y.B. (Zona Yerba Buena).
- Z.P.G. (Zona Pará Grande).
- Z.L. (Zona Lajas).
- Z.T. (Zona Tornillal).

ARTÍCULO 20

Z.A. (ZONA AGRICOLA)

Propósito :

Es el límite de contención del crecimiento urbano en donde el uso habitacional puede darse bajo el establecimiento de una serie de normas que lo limitan, evitando la densificación del mismo. Son áreas rurales en producción agrícola y pecuaria que constituyen un cinturón verde que rodea el valle Central y cercanas a ella se ubi-

can las reservas forestales, parques regionales y áreas de esparcimiento y atracción paisajística de la zona, por lo que estas áreas si fueran desarrolladas urbanísticamente, producirían escorrentías de gran volumen que agravarían el problema de inundaciones en los asentamientos urbanos aguas abajo, por lo que esta zona tendrá un uso predominantemente agrícola.

1. Usos permitidos:

1.1 Viviendas para uso de los propietarios y otras necesidades para uso y servicio de las fincas. (Promedio de 4. 33 habitantes por Casa.)

1.2 Todos los relacionados con la actividad agrícola local.

1.3 Para servicios estatales.

1.4 Para establecimientos educativos privados y organismos internacionales con una cobertura no mayor del 10%.

1.5 Para clubes campestres, hoteles y albergues en terrenos no menores de 5 hectáreas, con una cobertura no mayor del 10%.

1.6 Infraestructura de redes nacionales y locales necesarias para el servicio de la zona.

2. Requisitos:

2.1 No se permitirá fraccionamientos de parcelas resultantes menores de siete mil metros cuadrados.

2.2 Cobertura no mayor del 10% (áreas techadas y de parqueos).

2.3 Retiro frontal y lateral de 10 m, posterior de 5 m.

2.4 A orillas de ríos y quebradas el retiro de construcción será en áreas que no excedan el 20% de pendiente.

ARTÍCULO 21

Z.R.A.C.P. (ZONAS RESIDENCIAL AGRICOLA CALLE PLATANARES)

Propósito :

Regular los usos residenciales en aquellas zonas de protección del GAM que se han ido consolidando en forma desordenada y de paso evitar la alta densidad ya que el uso predominante es el agrícola.

Requisitos:

- 1.1 Lotemínimo _____ 300m cuadrados
 - 1.2 Cobertura _____ 60%
 - 1.3 Frente mínimo _____ 10 m
 - 1.4 Altura máxima _____ 4 m
 - 1.5 Retiro frontal _____ 3 m
 - 1.6 Retiro lateral _____ Según Reglamento de construcciones
 - 1.7 Posterior _____ 3 m mínimo
- Densidad neta----- 86 habitantes / hectárea.

No se permitirán la apertura de nuevas servidumbres y las ya existentes deberán normalizarse a un máximo de sesenta metros de fondo y con un derecho de vía mínimo de ocho metros y medio al final de la misma, por lo que no se podrá construir, esto con el fin de ir procurando conservar la continuidad vial futura, esto último previniendo la posibilidad de una posible saturación de las áreas previstas para el desarrollo urbano. Por lo que solo se permitirá la ampliación de servidumbres agrícolas o la apertura de estas para así habilitar las parcelas agrícolas, producto de nuevas segregaciones y de acuerdo los razonamientos planteados en este reglamento del Plan Regulador.

ARTÍCULO 22

Z A R. (zona AGRICOLA RESTRINGIDA SAN JERONIMO).

Propósito:

Proteger todos los cauces de ríos y quebradas en donde las pendientes van del veinte por ciento o más, conservando intactas aquellas manchas boscosas existentes y dándoles continuidad a lo largo de todo el recorrido del cauce (reforestación), todo esto intercalado con el uso agrícola (parte mas alta).

1. Usos Permitidos:

- 1.1. Uso Forestal
- 1.2. Uso Agrícola.

2. Requisitos.

2.1 No se permitirá desarrollo Urbano.

2.2 No se permitirá fraccionamientos de parcelas resultantes menores de siete mil metros cuadrados y deberá de regirse conforme a este reglamento, por lo que se recomienda ver las indicaciones señaladas en el art.21 inciso 1.8.

ARTÍCULO 23

Z.C.M.S.J (ZONA COMERCIO MIXTO SAN JERONIMO)

Propósito :

La zona de comercio mixto de San Jerónimo es un área que se ha venido consolidando alrededor de centro urbano de distrito y que le confiere un alto costo en los valores inmobiliarios por lo tanto se hace necesario aceptar un aprovechamiento intensivo de la propiedad, pero sin dejar de lado el uso principal que prevalece el uso habitacional.

Usos permitidos

Todos los usos urbanos a excepción de los numerales del 1 al 8 inclusive (ver lista de usos).

2. Usos condicionales:

Los numerales 9 (problemas viales) y del 16 al 21 y del 27 al 30, siempre y cuando utilicen un máximo de 5 empleados.

3. Requisitos:

3.1 Lote mínimo de _____ 150m² (sin red de cloaca).

3.2 Frente mínimo de _____ 10 m.

3.3 Altura máxima de _____ 11.5 m (3 pisos)

3.4 Área de piso máxima _____ 3 veces la cobertura.

3.5 Cobertura, él máximo que permita la prueba de Infiltración.

ARTÍCULO 24.

Z.P.I.S.V. (ZONA PUBLICA INSTITUCIONAL SAN JERONIMO)

Propósito :

Las zonas de uso público tienen por objeto el establecimiento de facilidades culturales, educativas, recreativas y administrativas convenientes para un apropiado desarrollo de la ciudad.

1. Usos permitidos:

En estas zonas, se usaran los edificios y terrenos únicamente para los fines indicados a continuación:

Actividades de educación formal (escuelas, colegios, universidades) y no formal (bibliotecas, museos), actividades religiosas y de culto, actividades sanitarias (clínicas y hospitales), servicios de protección y afines (policía, bomberos, cruz roja, tribunales) y servicios gubernamentales y similares (correos, registro, oficina de impuestos, etc.)

2. Usos condicionales:

Los numerales 18 y 36.

3. Requisitos:

Son los establecidos para cada tipo de edificación según Reglamento de Construcciones y su delimitación territorial se indica en el mapa de usos del suelo. Adicionalmente se contemplan los siguientes requisitos:

3.1 Frente mínimo de _____ 10 m.

3.2 Altura máxima de _____ 11.5 m (3 pisos)

3.3 Área de piso máximo _____ 3 veces la cobertura.

3.4. Cobertura. La que permita la prueba de infiltración de acuerdo con la tabla que se incluye al final.

ARTÍCULO 25.

Z S C B C. (ZONA DE SERVICIOS CARRETERA BRAULIO CARRILLO)

Propósito:

Considerar un uso que se viene desarrollando en ciertos sectores inmediatos y paralelos a la carretera Braulio Carrillo y que por su cercanía a las áreas de interés eco turístico (Parque Braulio Carrillo) servirán de apoyo en cuanto a servicios se refiere.

Usos Permitidos:

- a. Vivienda (una por finca).
- b- .Hoteles (máximo de doce habitaciones) y albergues.
- c- Clubes campestres, sin vivienda permanente.
- d- Restaurantes.
- e- Estaciones de servicio. (Gasolineras).

2.Requisitos:

- a- No se permitirá fraccionamientos de parcelas resultantes menores de mil metros cuadrados.
- b- Cobertura no mayor del diez por ciento (áreas techadas y de parqueos).
- c- Retiro frontal y lateral de diez metros, posterior de cinco metros.
- d- . A orillas de ríos y quebradas el área de construcción será en lugares que no excedan el veinte por ciento de pendiente
- e- Altura máxima de dos pisos.

CAPITULO III

LA TRINIDAD (ZONIFICACION)

ARTÍCULO 26

Z.P.S. (zona de protección sísmica)

Propósito :

En vista de la existencia de fallas geológicas en dicha zona, se pretende minimizar los efectos de una eventual reactivación de estas, determinando las diferentes zonas sobre la cual ella pasa y definiendo las características que se han de exigir en materia de construcción.

1. Requisitos:

1.1 Lote mínimo de _____ 200 m².

1.2 Frente mínimo de _____ 10m.

1.3 Altura máxima de _____ 4m. Un piso

1.4 Área de piso máxima _____ igual al área de cobertura

1.5 Cobertura máxima _____ 45% en terrenos de poca infiltración y 70% con buena infiltración.

1.6 Densidad neta _____ 130 habitantes por hectárea.

Nota

Se asume al definir la cobertura de 45%, una condición de terrenos con poca capacidad de absorción (tipo de suelos según estudio geológico), pero si se demuestra que el terreno tiene mejores condiciones de suelo, mediante la prueba de infiltración (realizada por un laboratorio especializado), se le aplicará la tabla para determinar la capacidad de evacuación de aguas residuales. En todo caso la cantidad de ml de drenaje no deberá ser menor que lo establecido por el M.S.P. (3 ml / de drenaje por persona).

Se debe realizar estudios de suelos (como mínimo 2 estudios por hectárea) que incluyan:

a. Ensayos de compactación del suelo.

b. Ensayos de infiltración.

El diseño de la construcción sea tal que pueda soportar el embate de un sismo de magnitud mayor a VI, escala de Mercalli modificada.

Se recomienda que las obras sean de magnitud baja. Si las condiciones geotécnicas son poco complejas, se pueden realizar pozos o trincheras exploratorios, siempre y cuando se puedan alcanzar con ellas la profundidad mínima recomendada. Esta profundidad mínima de exploración, deberá garantizar la distribución de los esfuerzos que la cimentación desarrolla.

Se debe dejar la zona inmediata a la falla como una servidumbre, la cual se puede dejar como área de parque y se recomienda realizar los siguientes estudios geotécnicos:

Para la clasificación de suelos:

a- Humedad del suelo.

b- Peso volumétrico.

c- Granulometrías.

d- Límites de consistencia

Resistencia del suelo:

- a- Corte directo.
- b- Veleta.

Compresibilidad y Expansión:

- a- Consolidación (proctor modificado).
- b- Expansión bajo carga.
- c- Expansión libre.

Otros parámetros del suelo:

- a- Permeabilidad.
- b- Compactación
- c- CBR.
- d- Ph.

Retiros:

- a- Frontal _____ 2m
- b- Lateral _____ Según lo estipulado en el reglamento de Construcciones.
- c- Posterior _____ Mínimo 3m o un retiro equivalente. Usos complementarios (50 m² máximo)

Estos usos sólo se permitirán en calles principales y en lotes esquineros.

- Pulpería o abastecedor.
- Tiendas o bazares.
- Servicios personales (barbería, soda, salón de belleza, lavandería, cafetería, farmacia, artesanía, panadería) Estos usos se permitirán en calles principales y en lotes esquineros.

Usos condicionales

- Iglesias
- Oficinas de servicios profesionales.
- Talleres de reparación electrodomésticos.

ARTÍCULO 27

Z.P.D. (ZONA DE PROTECCION ANTE DESLIZAMIENTOS)

Propósito :

En vista de la existencia de zonas con una tendencia a desarrollar problemas de deslizamientos y que además se encuentran cerca de centros poblados, o de zonas de futuro desarrollo urbano, hacen que se definan características muy particulares en cuanto a las normas constructivas a exigir, así como las pruebas de laboratorio que se deberán realizar.

Requisitos:

No se recomienda la construcción de asentamientos habitacionales. Si aún así se permitiera alguna construcción (terrenos en pen-

dientes de 20% a 30% de pendiente), esta se hará bajo responsabilidad inmediata del constructor y deberá por lo menos cumplir con las siguientes recomendaciones. Los cimientos sobre taludes o en laderas o con base inclinada, no permiten desarrollar superficies de resistencia al corte del suelo en su totalidad, debido a esto se deben de verificar los siguientes parámetros:

- a- Verificar la estabilidad del talud o de la ladera en su estado original (antes de construir), determinando el nivel freático, esfuerzos estáticos y otros.
- b- Calcular las sobrecargas que aportarían las obras al talud o ladera.
- c- Analizar la forma cómo estas sobrecargas influenciarían en la estabilidad del talud.
- d- Recalcar la estabilidad del talud o de la ladera incluyendo la sobrecarga.

En caso de tratarse el talud con rellenos sustitutivos, se debe de verificar que la presión bajo el relleno no exceda la capacidad soportante admisible. Se puede considerar el efecto de la distribución de los esfuerzos en el material de relleno, siempre que el área de la sustitución sea mayor que el área donde se pretende fundar la construcción.

El material de la sustitución, podrá ser cualquier material granular compactado que muestre un 95% del ensayo del Proctor Modificado. Esta compactación deberá hacerse en capas no mayores de 30 cm. , Con una humedad ligeramente menor al ensayo mencionado.

Posteriormente se recomienda realizar ensayos de asentamientos, con los siguientes mínimos requisitos:

- a- Número mínimo de perforaciones _____ 2 a 3
- b- Esparcimiento máximo entre sondeos _____ 60 a 40 metros
- c- Profundidad mínima del sondeo _____ Df + 2m a Df + 3m
- d- (Df: Profundidad de la cimentación a realizar)

ARTÍCULO 28

Z.R.A.D.T. (ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD LA TRINIDAD)

Propósito:

En vista de que la Trinidad es el único distrito fuera del anillo de protección del GAM que cuenta con terrenos disponibles para el desarrollo urbano, se pensó en concentrar la mayor cantidad posible de población a futuro pero definiendo un tamaño mínimo de lote acorde con las limitaciones de suelos que tiene la zona

1. Requisitos:

1.1 Lote mínimo de _____ 150 m². A 200 metros cuadrados

- 1.2. Frente mínimo de _____ 7m.
- 1.3 Altura máxima de _____ 7.00 m (dos plantas).
- 1.4 Área de piso máxima _____ 2 veces la cobertura.
- 1.5 Cobertura máxima _____ 45% (sin red de cloaca), 70% (con red de cloaca).
- 1.6 Densidad neta _____ 173 a 130 habitantes por hectárea.

Nota :

Se asume al definir la cobertura de 45%, una condición de terrenos con poca capacidad de absorción (tipo de suelos según estudio geológico), pero si se demuestra que el terreno tiene mejores condiciones de suelo, mediante la prueba de infiltración (realizada por un laboratorio especializado y no por el profesional responsable ni por el constructor de la obra, se le aplicará la tabla para determinar la capacidad de evacuación de aguas residuales. En todo caso la cantidad de ml de drenaje no deberá ser menor que lo establecido por el M.S.P. (3 ml / de drenaje por persona).

2. Retiros:

- Frontal _____ 2 m²
- Lateral _____ Según lo estipulado en el reglamento de Construcciones.
- Posterior _____ Mínimo 3m o un retiro equivalente.

3. Usos complementarios (50 m² máximo)

Solo en lotes que enfrenten a calles principales y en lotes esquineros.

- Pulpería o abastecedor.
- Tiendas o bazares.

- Servicios personales (barbería, soda, salón de belleza, lavandería, cafetería, farmacia, artesanía, panadería).

4. Usos condicionales

- Iglesias
- Oficinas de servicios profesionales.
- Talleres de reparación electrodomésticos.

ARTÍCULO 29

Z.R.M.A.D.T. (ZONA RESIDENCIAL MEDIA ALTA DENSIDAD LA TRINIDAD)

Propósito:

En vista de que la Trinidad es el único distrito fuera del anillo de Protección del GAM que cuenta con terrenos disponibles para el desarrollo urbano, se pensó en concentrar allí la mayor cantidad posible de población a futuro pero definiendo el tamaño mínimo

de lote acorde con las limitaciones de los suelos que tiene la zona.

1. Requisitos:

- 1.1 Lote mínimo de _____ 201 m² a 300 m²
- 1.2 Frente mínimo de _____ 10 m
- 1.3 Altura máxima de _____ 7.00 m (2 pisos)
- 1.4 Área de piso _____ 1.5 veces la cobertura.
- 1.5 Cobertura máxima _____ 60% (sin red de cloaca), 75% (con red de cloaca).
- 1.6 Densidad neta _____ 130 a 87 habitantes por hectárea.

Nota :

Se asume al definir la cobertura de 45%, una condición de terrenos con poca capacidad de absorción (tipo de suelos según estudio geológico), pero si se demuestra que el terreno tiene mejores condiciones de suelo, mediante la prueba de infiltración (realizada por un laboratorio especializado que no sea ni el profesional responsable ni el constructor de la obra), se le aplicará la tabla para determinar la capacidad de evacuación de aguas residuales. En todo caso la cantidad de ml de drenaje no deberá ser menor que lo establecido por el M.S.P. (3 ml / de drenaje por persona).

2. Retiros:

- Frontal _____ 2m

- Lateral _____ Según lo estipulado por el reglamento de Construcciones.
- Posterior _____ Mínimo 3m o un retiro equivalente.

3. Usos complementarios (50 m² máximo)

Estos usos sólo se permitirán en calles principales y en lotes esquineros

- a- Pulpería o abastecedor.
- b- Tiendas o bazares
- c- Servicios profesionales

ARTÍCULO 30

Z.R.M.D.T (ZONA RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD LA TRINIDAD)

Propósito :

En vista de que estas zonas son pequeñas islas rodeadas de cañones de río se deberá procurar una densidad y una cobertura tal que permita una adecuada filtración de las aguas residuales de modo que las mismas no lleguen en forma directa al cauce del río, por lo que el área mínima de los lotes se debe incrementar.

1. Requisitos:

- 1.1 Lote mínimo de _____ 301 m² o más.
- 1.2 Frente mínimo de _____ 10 m
- 1.3 Altura máxima de _____ 7.00 m (2 pisos)
- 1.4 Área de piso _____ 1.5 veces la cobertura.
- 1.5 Cobertura máxima _____ 60%.
- 1.6 Densidad neta _____ 86 habitantes por hectárea.

2. Retiros:

- Frontal _____ 2m
- Lateral _____ Según lo estipulado, en el reglamento de Construcciones.
- Posterior _____ Mínimo 3m o un retiro equivalente.

2. Usos complementarios (50 m² máximo)

Estos usos sólo se permitirán en calles principales y en lotes esquineros

- a- Pulpería o abastecedor.
- b- Tiendas y bazares.
- c- Servicios personales.

ARTÍCULO 31

Z.R.T.T. (ZONA RESIDENCIAL DE TRANSICIÓN LA TRINIDAD)

Propósito :

Ir aumentando el tamaño de lote y disminuyendo la densidad de población, toda vez que nos acercamos a las zonas de protección del GAM o zona de uso agrícola, procurando establecer una adecuada transición que evite la excesiva presión del desarrollo urbano sobre dichas zonas.

1. Requisitos:

- 1.1 Lote mínimo de _____ 250 m².
- 1.2 Frente mínimo de _____ 10 m.
- 1.3 Altura máxima de _____ 7 m.
- 1.4 Cobertura máxima de _____ 55 %.
- 1.5 Área de piso _____ 1.25 veces la cobertura.
- 1.6 Retiro frontal _____ 2,5 m.
- 1.7 Retiro lateral _____ según MSP
- 1.8 Retiro posterior _____ 3 m
- 1.9 Densidad neta _____ 104 habitantes por hectárea.

3. Usos complementarios (50 m² máximo):

Solo se permitirán estos usos frente a calles principales y en lotes esquineros

- a- Pulperías o abastecedores.
- b- Tiendas o bazares.
- c- Servicios personales (barberías, sodas, salón de belleza, lavandería, cafetería, farmacia, artesanía y panadería).

3. Usos condicionales:

- Iglesia.
- Oficinas de servicios profesionales.
- Talleres de reparación electrodomésticos.

ARTÍCULO 32

Z.C.M.T. (ZONA COMERCIO MIXTO LA TRINIDAD)

Propósito :

En vista de que el centro poblacional del Distrito, por sus características topográficas no tiene posibilidades de crecer, obligo a plantear la posibilidad de consolidar otro centro de comercio y servicios que pudiera absorber el desarrollo futuro del Distrito, por lo tanto se considera como la mejor opción el lugar conocido como Alto de La Trinidad, ya que ha venido generando un creci-

miento importante de estos usos a lo largo de la carretera principal, sin embargo con la creación de este centro, se pretende concentrarlos.

Usos permitidos:

Todos los usos urbanos a excepción de los numerales del 1 al 8 inclusive (ver lista de usos).

Usos condicionales:

Los numerales 9 (problemas viales) y del 16 al 21 y del 27 al 30, siempre y cuando utilicen un máximo de 5 empleados.

3. Requisitos:

3.1 Lote mínimo de _____ 150m² .

3.2 Frente mínimo de _____ 10 m.

3.3 Altura máxima de _____ 9.5 m (3 pisos)

3.4 Área de piso máxima ____ 3 veces la cobertura.

3.5. Cobertura-----El máximo la que permita el resultado de la prueba de infiltración.

CAPITULO 33

Z.P.I.T. (ZONA PUBLICA INSTITUCIONAL LA TRINIDAD)

Propósito :

Las zonas de uso público tienen por objeto el establecimiento de facilidades culturales, educativas, recreativas y administrativas convenientes para un apropiado desarrollo de la ciudad.

1. Usos permitidos:

En estas zonas, se usaran los edificios y terrenos únicamente para los fines indicados a continuación:

Actividades de educación formal (escuelas, colegios, universidades) y no formal (bibliotecas, museos), actividades religiosas y de culto, actividades sanitarias (clínicas y hospitales), servicios de protección y afines (policía, bomberos, cruz roja, tribunales) y servicios gubernamentales y similares (correos, registro, oficina de impuestos, etc.)

2. Usos condicionales:

Los numerales 18 y 36.

3. Requisitos:

Son los establecidos para cada tipo de edificación según Reglamento de Construcciones y su delimitación territorial se indica en el mapa de usos del suelo. Adicionalmente se contemplan los siguientes requisitos:

3.1 Frente mínimo de _____ 10 m.

3.2 Altura máxima de _____ 9.5 m (3 pisos)

3.3 Área de piso máxima _____ 3 veces la cobertura.

3.4. Cobertura. -----la permita la prueba de infiltración de acuerdo con la tabla.

ARTÍCULO 34

Z.R.H.T. (ZONA DE RESERVA HABITACIONAL LA TRINIDAD)

Propósito :

Tomando en consideración el hecho de que no existe mucho terreno disponible para el desarrollo habitacional en el Distrito, se plantea la posibilidad de desarrollar aquellos terrenos con pendientes que van de 20 % a 30%, siempre y cuando se realicen todas aquellas pruebas que se mencionaron en la Z.P.D. (Zona de Protección Ante Deslizamientos), además se exigirá un sistema constructivo apropiado para terrenos con esas características, el cual debe ir respaldado por un profesional especialista en el campo. Este desarrollo se debe dar en una etapa posterior cuando se hallan agotado aquellos terrenos más apropiados.

Requisitos.

1- Lote mínimo-----300 metros cuadrados.

2- Frente mínimo-----10 metros.

3- Altura máxima----- 7 metros.

4- Cobertura-----cuarenta por ciento.

- 5- Área de piso-----2 veces la cobertura.
- 6- Densidad neta _____ 87 habitantes por hectárea

ARTÍCULO 35

Z.P.A. (ZONA PROTECCION ARQUEOLOGICA).

Propósito:

Mantener, proteger y conservar una zona que por cobertura de leyes especiales esta designada como área de conservación de nuestro patrimonio histórico Arqueológico. Demarcado así mediante la Ley Número 6703 del 28 de diciembre, 1981.

ZONIFICACION INDUSTRIAL

ARTÍCULO 36

Z I. (ZONIFICACION INDUSTRIAL LA TRINIDAD - SAN VICENTE).

Propósito:

Ordenar la ubicación de actividades Industriales para dar una mejor organización de funciones urbanas, evitando molestias a los sectores de habitación y se protege además al mismo tiempo a los sectores industriales de la intromisión de usos incompatibles en

sus áreas de desarrollo. Se establece como Zona Industrial por desarrollar el sector Norte - Oeste de Moravia dado que con sus condiciones naturales existe una mayor posibilidad de confinamiento de molestias, dado que esta zona se encuentra más enclavada con relación a las áreas de bosque y al cañón del Virilla que a la vez sirve de faja amortiguadora. Logrando por otra parte una ubicación más equidistante con las poblaciones aledañas de donde potencialmente podría venir la suplencia de mano de obra.

1. Requisitos.

Los lotes industriales modulares se regirán por las siguientes disposiciones:

- 1.1. Superficie Modular mínima 700 m².
- 1.2. Frente del lote modular 18 m
- 1.3. Cobertura. 65% de la superficie del lote.

No se permitirán en las áreas industriales ningún tipo de urbanización y fraccionamientos con fines de vivienda.

Se permitirá la construcción de viviendas cuyo catastro haya sido efectuado con anterioridad a la vigencia de esta Reglamentación, siempre y cuando los propietarios acepten las molestias del entorno industrial.

Usos tales como comerciales, institucionales o cualquier otro que no sea industrial quedara sujeto al estudio por parte de la Dirección de Urbanismo, Departamento de Planificación Municipal, Ministerio de Salud según su compatibilidad con dicha zona. Di-

chos usos solo se podrán ubicar en la periferia de la zona Industrial y siempre y cuando no exista conflicto con el uso establecido.

Fuera de las Áreas Industriales aquí enmarcadas no se permitirán instalación de Industrias salvo las que contempla el artículo 12 del Reglamento de Zonas Industriales de la Región Metropolitana.

2. Retiros:

- Frontal. 6 m.
- Lateral y posterior 3 m hasta 5 m de altura de fachada lateral posterior aumenta un metro en exceso de 5 m.

La altura se tomara a nivel del inicio del techo o de la canoa cualquiera que fuese menor.

Las alturas de las fachadas no tendrán limitantes siempre y cuando se cumpla con él Artículo anterior.

En el caso de las estructuras especiales tales como silos, chimeneas, tanques de agua etc., podrán construirse con mayor altura previa autorización emitida por el Ministerio de Salud.

3. Estacionamientos:

Se exigirá un espacio de tres por seis metros por cada ciento cincuenta metros cuadrados de área de construcción y un espacio para carga y descarga si el área de construcción sobrepasa los doscientos metros cuadrados, aumentándose un espacio por cada quinientos metros cuadrados mas de área construida o por construir.

El terreno para el estacionamiento de vehículos particulares (visitantes y empleados) debe tener un piso duro y debe tener su pendiente hacia el exterior del edificio, Para drenaje se debe usar una

pendiente mínima de uno por ciento en asfalto y cero punto cinco por ciento en concreto, las pendientes mínimas son de tres por ciento longitudinales para los cajones de estacionamientos, hasta cinco por ciento pendientes transversales y pasillos.

Los ladrillos con agujeros verticales permiten que crezca pasto en el terreno esto proporciona un buen drenaje y es estético, La iluminación debe de ser de 10-20 lux.

El terreno para estacionamiento se debe aislar de la calle utilizando césped de 2 a 3 pies mas alto que el pavimento, también se puede utilizar arbustos pequeños.

Se deben pintar líneas blancas de 3 a 4 pulgadas de ancho para indicar el cajón para cada automóvil. También se pueden utilizar barreras para separar los automóviles.

La entrada y salida a la calle debe estar a mas de 50 pies de intersecciones, las entradas de un carril deben medir mas de 14 pies de ancho, las salidas mas de 10 pies de ancho, la salida- entrada combinada debe medir mas de veintiséis pies.

En la zona Industrial se exigirán el derecho de vía que se indican:

- Vía primaria Industrial 24 m (derecho de vía)
- Acceso Interno. 14 m (derecho de vía).

4. Ubicación de Industrias.

4 a. La ubicación de cada Industria en la Zona Industrial de Moravia queda sujeta a que el Ministerio de Salud acepte el grado de molestia probable que pueda generar la Industria teniendo en cuenta la ubicación de Industrias ya establecidas en la Zona, así como su relación con centro poblados, la Dirección de Urbanismo del INVU. Se desalentara la ubicación de Industrias molestas (de

acuerdo con el Artículo 5 del Reglamento de Higiene Industrial), en la periferia de las zonas cuando colinden con usos residenciales. Se tomara como base para la ubicación de Industrias dentro de la Zona, lo especificado en el listado de Industrias tipo del Anexo del Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales en la Región Metropolitana.

4.b. Fuera de Zonas Industriales solo podrán ubicarse Industrias del Tipo Inofensivo o Incomodas, como se definen en los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 del Reglamento de Higienes Industrial vigente. Las de Tipo Incomodo se permitirán siempre que las posibles molestias sean confinables en la propiedad en que se pretenda ubicar la Industria, mediante requisitos constructivos especiales o de cualquier otro tipo que establezca el Ministerio de Salud.

Las Industrias o actividades incomodas con molestias confiables en la propiedad solo se permitirán fuera de las zona Industrial cuando cumplan con los siguientes requisitos:

4 b.1.. Los requisitos del Artículo 2 del Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales de la Gran Área Metropolitana.

4 b.2. Los retiros mínimos indicados anteriormente.

4 b.3. Frente a vías nacionales clasificadas como primarias, secundarias o terciarias.

4 b.4. Cuando no colinden por ninguno de sus linderos con vivienda y no se ubique en zonas residenciales de alta densidad, así

definidas en el Reglamento de Zonificación del Gran Área Metropolitana.

4 b.5. Las incómodas deben ser totalmente confinables en la propiedad.

La calificación de la industria o actividad deberá ser efectuada por el Departamento de Seguridad e Higiene Industrial del Ministerio de Salud. El permiso de ubicación debe ser dado tanto por la Dirección de Urbanismo como por el Departamento de Planificación de la Municipalidad, previo dictamen positivo de clasificación otorgado por el Ministerio de Salud.

Aquellos lotes existentes catastrados con anterioridad a la vigencia de este reglamento de Plan Regulador que estén situados dentro de la Zona Industrial y que carezcan del área y los frentes mínimos establecidos para cada zona, se consideraran como casos especiales, el Departamento de Planificación y la Dirección de Urbanismo decidirán con relación a retiros y cobertura para cada caso en concreto.

Artículo 37. Zona de Parque. Quebrador.

PROPOSITO.

En vista de la falta de terrenos disponibles para la actividad recreativa en todo el cantón, y considerando que la explotación del quebrados esta prácticamente agotada, se determino que dicha zona se presta para la implantación de un parque y un área para canchas multiusos.

Usos permitidos.

1. Parque.
2. Plazas.
3. Plazoletas.
4. Vías peatonales
5. Instalaciones recreativas (inclusive casetas etc)
6. Instalaciones deportivas.
7. Centros comunales y recreativos
8. Facilidades recreativas publicas.
9. Museos botánicos.

Usos no permitidos.

No se permitirán ningún tipo de urbanización, ni movimientos de tierra, o edificaciones que no estén en concordancia con los usos permitidos y enumerados anteriormente.

CAPITULO V

ARTÍCULO 38

INTERPRETACION DE LAS NORMAS DEL PRESENTE REGLAMENTO.

En caso de interpretación de las normas del presente Reglamento, será la comisión INVU- Municipalidad, (Departamento de Planificación) quienes interpretaran la normativa para la decisión final, la cual se tomara mediante un acuerdo Municipal basado en el dictamen de la comisión.

ARTÍCULO 39

MODIFICACION Y ACTUALIZACION DEL PLAN REGULADOR

Para la modificación del presente Reglamento de forma sustancial, global o parcial es preciso seguir las disposiciones y procedimientos que para tal efecto establece el Artículo 17 de la ley de Planificación Urbana y el Artículo 47 del Código Municipal.

La aceptación de nuevos sistemas para fraccionamiento y de urbanizaciones de terrenos no contemplados en este Reglamento podrán ser permitidos como experimentales cuando se estime aceptable la perspectiva de éxito todo esto bajo criterios técnicos emitidos por el INVU y la Municipalidad tal como lo dispone el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

ARTÍCULO 40.

Al menos cada cinco años, se realizara una revisión y actualización del presente Reglamento, sus programas y proyectos, dado la dinámica de esa materia.

ARTÍCULO 41

Las propuestas de modificación deberán tener fundamento en estudios realizados por la Comisión INVU- Municipalidad, incluyendo información Geográfica, Planificación Urbana, Permisos de Construcción e Inspecciones Urbanas, para lo cual podrán utilizarse estudios y asesorías de otras Instituciones y Universidades, empresas y agencias de cooperación que se consideren relevantes.

ARTÍCULO 42

Las modificaciones parciales o totales que se propongan al presente Reglamento deben hacerse con base en criterios de carácter general y no casuística. Cuando alguna modificación sea aprobada por el Concejo Municipal, o el Departamento de Ingeniería sin seguir los procedimientos y criterios aquí establecidos, las mismas serán absolutamente nulas.

CAPITULO VI

ARTÍCULO 43.

DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION Y LAS PATENTES.

Para los efectos de permisos de construcción, ampliación, remodelación, restauración, demolición, o reconstrucción de edificios o urbanizaciones así como cambio de usos del suelo cualquier persona física o jurídica, publica o privada, deberá obtener previamente un CERTIFICADO DE USO DE SUELO, emitido por EL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION DE LA MUNICIPALIDAD en el cual se hará constar el uso permitido en el inmueble que se desea aprovechar, también se demarcará el alineamiento de construcción, frente mínimo, área mínima de lote, así como las condiciones especiales dada la zona en que se ubique.

Para obtener el correspondiente Certificado de Uso del Suelo los interesados deben presentar y cumplir con los requisitos que se establecen:

1. El interesado deberá hacer la consulta por escrito,
- 2- adjuntando los timbres indicados
- 3- Plano Catastrado Original o Copia debidamente certificado del inmueble sobre el cual se tiene interés y
- 4- presentar los planos arquitectónicos que indican la actividad a realizar, alturas, coberturas, retiros, alineamiento, y la información que se considere pertinente.

Todo trámite en el Departamento de Planificación tendrá un plazo de resolución máximo de QUINCE DIAS HABILES, que se contará a partir del día inmediato siguiente a su presentación en dicha oficina. Salvo los casos de proyectos especiales tales como en los cuales se requieran estudios mas especializados que los básicos de cada proyecto, tales como estudios de geólogos, hidrólogos, ecólogos etc., los cuales deberán tener respuesta dentro de un plazo máximo de treinta días naturales.

En el caso de que el Certificado de Uso de Suelo (de acuerdo con el Plan Regulador) garantice la factibilidad del proyecto se les dará el VISTO BUENO DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION. Dicho certificado no autoriza la ejecución de obras ni proceder a la venta de lotes, pero si da derecho de continuar con los requisitos formales de la solicitud respectiva ante el Departamento correspondiente sea esto patente o Ingeniería Municipal.

ARTÍCULO 44.

VIGENCIA DEL CERTIFICADO DE USO DE SUELO.

Los respectivos certificados de uso de suelo tendrán una vigencia de un año natural desde el momento de su concesión. Si en el año de vigencia no se han iniciado las obras, el interesado deberá renovar el permiso para iniciar.

Si la obra se inicia en el transcurso del año el permiso tendrá una validez de AÑO Y MEDIO. Después de este plazo prescribirá dicho permiso y el interesado deberá realizar nuevos tramites para obtener otro permiso. Toda renovación podrá condicionarse o denegarse con fundamento en las normas vigentes del Plan Regulador a la fecha de la Solicitud de prorroga.

ARTÍCULO 45.

PERMISOS PARA MOVIMIENTO DE TIERRA Y DE EXCAVACIONES.

Los permisos de movimiento de tierra en función de futura construcción estarán sujetos a la aprobación de los planos constructivos por la Municipalidad. Además de lo indicado en el Capítulo XIII de la Ley de Construcciones y el Capítulo XVI del Reglamento de Construcciones. Para la autorización del Permiso deberá cumplirse además con las regulaciones que al efecto establece la Ley Orgánica del Ambiente y el respectivo Reglamento de la Secretaría Técnica Ambiental.

CAPITULO VII

SANCIONES.

ARTÍCULO 46

Todo acto violatorio al presente Reglamento que se dé por parte del profesional responsable de la obra, el propietario del inmueble, sus representantes legales, o por cualquier administrado será sancionado de conformidad con lo que al efecto se dispone en:

1. Ley de Planificación Urbana. Artículo 10 incisos 4 y 5, y el Artículo 29.
2. Ley de Construcciones No 833 del 4 de noviembre de 1949 y sus respectivas reformas. En especial los artículos 33, 81, 82, 88, 89, 90, 91, 92 y 96.
3. La Ley General de Salud Pública No 5395 de fecha 23 de Octubre de 1973 y sus reformas. Artículos 218, 302, 304, 325, 377, 380, 381 y 384.
4. El Código Municipal Ley 4574 de fecha 4 de mayo de 1970 y sus modificaciones. En especial el artículo 98.

5. La Ley Orgánica del Ambiente No 7554 del 3 de noviembre de 1995. Artículo 100.
6. Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico No 7555 del 20 de octubre de 1995. Artículo 20 y 21.
7. La Ley Forestal No 7575 de fecha 13 de febrero de 1996.
8. Los Reglamentos que el Poder Ejecutivo haya dictado para regular las leyes anteriores.
9. Los Reglamentos del presente Reglamento del Plan Regulador de Moravia.
10. Cualquier otra disposición legal o reglamentaria que guarde conexión con la materia urbana, que dicte la Corporación Municipal de Moravia, el Poder Ejecutivo, legislativo u otra dependencia autorizada al efecto.

ARTÍCULO 47

Además de las disposiciones antes citadas la contravención de las normas del presente Reglamento se sancionaran de la siguiente manera:

- a) La instalación de actividades en edificaciones existentes que contravengan los usos propuestos para cada zona, sea esto un uso no permitido o un uso condicional no autorizado se sancionara con la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se pueda incurrir por parte del infractor.
- b) Tanto la Municipalidad, como la Dirección de Urbanismo del INVU, junto con el Ministerio de Salud sea esto en forma conjunta o por separado, pueden suspender obras que se ejecuten en con-

travención a la zonificación establecida en el presente Reglamento, pudiendo contar además con el auxilio de la fuerza publica.

c). También se aplicaran todas las sanciones penales, civiles que se contemplan en las leyes correspondientes. Serán acreedores de dichas sanciones tanto el infractor como los funcionarios responsables del cumplimiento de este Reglamento que consientan la violación.

d). Se suspenderá la obra que no cuente en el sitio con los documentos que acrediten la concesión de permiso de construcción municipal. Debe contarse en el sitio con un juego completo de los planos aprobados, original del formulario de permiso de construcción con los sellos y firmas registradas y la hoja de visita del inspector municipal.

e) Se suspenderá la obra que en el transcurso de la ejecución deje escombros en la vía publica, que obstruya el libre tránsito sin que se haya autorizado dicho uso de la vía publica.

ARTÍCULO 48

PROCEDIMIENTO PARA LA TASACION DE OFICIO.

Este procedimiento se aplicara a todos aquellos casos en donde se haya extendido la boleta de paralización cuando ya la construcción presente un avance de un ochenta por ciento o se haya construido sin que exista ninguna boleta de paralización.

Cuando el propietario acepte la tasación de oficio se deberá proceder de la siguiente forma:

1. Deberá presentarse el plano de catastro original o copia debidamente certificada en tamaño original sin reducción.
2. Escritura de la propiedad o certificación del Registro Público de la Propiedad.
3. Levantamiento de la obra construida, la cual debe estar previamente aprobado por el Departamento de Ingeniería para verificar que lo aportado corresponde con lo que esta construido en el sitio.
4. Si no se cumple con el alineamiento se harán las recomendaciones pertinentes por parte del Departamento de Ingeniería para tratar de normalizar dicha situación.
5. Se tasara por parte del Departamento de Ingeniería el permiso mas de un cien por ciento de multa.
6. Si el pago tasado no se realiza dentro del plazo señalado, el monto se cargara a la tarjeta correspondiente en el Departamento de Cobros, debiéndose cobrar una multa adicional por mora según lo tiene establecido la Municipalidad.

En caso de que el propietario o su representante no acepte la tasación pero a la vez no normaliza su situación, se deberá extender la boleta de paralización, si no se normaliza dentro de un plazo de ocho días hábiles, se procederá al sellado de la construcción. Si aun no se cumple, se puede proceder de la siguiente manera:

1. El Departamento de Ingeniería hará el estimado de la obra, y cargara a la tarjeta respectiva el monto correspondiente mas un cien por cien de la multa, mas la multa por mora.
2. La Municipalidad no hará ningún tipo de tramite posterior en el caso de que la persona física o jurídica este morosa por incum-

plimiento o infracción al Plan Regulador o a la Ley de Construcciones.

CAPITULO VIII

ARTÍCULO 49

FUNCIONES DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION

Este Departamento será el encargado de tramitar y resolver en primera instancia de toda solicitud de:

- a. Patentes,
- b. Certificados de Uso de Suelo de conformidad con la Zonificación establecida en el presente Plan Regulador
- c. Cambios de uso de suelo o de zonificación.
- d. Alineaciones de construcción sobre carreteras locales.
- e. Otorgar los permisos de Tala de árboles de conformidad con la Ley Forestal.
- f. Otorgar los permisos para la instalación de Rótulos.
- g. Otorgar los permisos correspondientes para los botaderos.
- h. Tramitación de la aprobación para anteproyectos de Urbanización, Condominios, fraccionamientos etc.
- i. Otorgar el visto bueno de uso para los permisos de construcción para casas de habitación, edificios, proyectos de urbanización, condominios etc., remodelación, restauración, demolición, o reconstrucción.

ARTÍCULO 50

RECURSOS ADMINISTRATIVOS.

Todas las resoluciones administrativas que dicte la Municipalidad por medio de sus correspondientes instancias en lo relativo a la concesión de permisos de construcción, certificados de uso de suelo, demoliciones, permisos de movimiento de tierra, restauraciones, remodelaciones, así como en lo pertinente a la expedición de licencias de funcionamiento, tendrán los recursos administrativos que se regulan en el Código Municipal los cuales deben ser interpuestos con las formalidades y con los plazos que se establecen en este (Ley No 7794).

PLAN VIAL

INTRODUCCION.

La vialidad de una ciudad constituye un condicionamiento urbano importante en su conformación y en un sentido de crecimiento urbano.

Por lo general la mayoría de las ciudades se conforman a través de cuadrantes que se desarrollan alrededor de la Iglesia, el parque y una plaza, situación a la que no escapa el Cantón de Moravia

La unión entre núcleos de población, tanto a lo interno como a lo externo, forman una trama vial que obedece a otros principios a lo largo de los cuales se genera desarrollos lineales para que finalmente se rellenen los intersticios.

Por lo anterior resulta ser de suma importancia definir un Plan Vial que permita reservar los terrenos necesarios para configurar una trama vial que resulte ser funcional, evitando que se cierren

puntos de intersección previstos, dejando por otra parte a los proyectistas la libertad necesaria para poder diseñar los proyectos a conveniencia la vialidad interna de las Urbanizaciones propuestas.

Definición de Vialidad:

Es el conjunto de vías públicas o espacios destinados a la circulación o desplazamiento de vehículos y peatones.

El Cantón de Moravia esta conformado por tres Grandes Distritos: San Vicente, San Jerónimo y la Trinidad, cuya red vial se encuentra dividida en dos partes, una esta clasificada dentro de la Red Vial Nacional y la otra se clasifica dentro de la Red Vial Cantonal. Siendo que la Red Vial Nacional esta administrada por el Ministerio de Obras Publicas y Transporte la cual define claramente sus diseños. Esta red se divide en CARRETERAS PRIMARIAS, SECUNDARIAS Y TERCIARIAS.

Por su parte la Red Vial Cantonal corresponde su administración a la Corporación Municipal y se constituye por los caminos públicos no incluidos dentro de la Red Vial Nacional, entre ellos tenemos CALLES LOCALES, CANINOS NO CLASIFICADOS.

La Red Vial Nacional en el Cantón de Moravia esta constituido por 26.517 Km. de los cuales 20.145 son calles en asfalto, 2.245 Km. en lastre y 4.127 Km. en tierra. La Red Cantonal esta conformada por 90.600 Km.

El Plan Vial lo conforman tanto el Reglamento como el Mapa en que se encuentran los proyectos. Complementan a este Plan las normas de los diseños incluidas en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y el Reglamento

de Construcciones ambos del INVU y en lo que es de su competencia las normas del MOPT.

Cuando se hace referencia al Derecho de Vía se entiende incluidas las aceras.

Los Derechos Viales para el Cantón de Moravia son los siguientes:

CARRETERA NACIONAL. Veinte metros de derecho de vía. Estas Carreteras son de dominio del MOPT.

INDUSTRIALES. Primaria veinticuatro metros de derecho de vía.

ACCESO INTERNO. Catorce metros de derecho de vía.

VIAS CUADRANTE URBANO. Catorce metros.

VIAS RECOLECTORAS INTERNAS. Catorce metros.

VIAS TERCIARIAS. Ocho cincuenta metros de derecho de vía, en aquellas que sirvan a cien o menos unidades de vivienda o lotes.

VIAS DE USO RESTRINGIDO. Siete metros de derecho de vía y con una longitud máxima de ciento veinte metros.

Las secciones transversales incluyen los antejardines que deben dejarse frente a cada una de ellas.

SECCIONES VIALES

Derechos de Secciones Transversales

Vía	Calzada	Acera	Zona verde
Vías de 20 m	14m	1,80	1,20

Vías de 14 m	9m	1,50	1m
Vías de 8,50 m	5,50	1,00	0,50
Vías de 7 m	5m		1m

Uso Restringido.

Nota.

Las Urbanizaciones incluirán en los planos el plan de desarrollo de las franjas verdes para la aprobación municipal, debiéndose utilizar 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 momento de solicitarse el permiso de Fraccionamiento deberá demostrarse que el plan de reforestación se ejecuto, caso contrario con el fondo de garantía para segregación de lotes en las urbanizaciones no recibidas deberá cubrirse el monto relativo a este concepto.

Cuando se presente un permiso de construcción sobre un derecho de vía propuesto, Ingeniería Municipal deberá analizarlo junto con el Departamento de Planificación para verificar en que forma la finca quedara afectada, para sí es del caso proceder a la expropiación total o parcial de la misma, según lo indica la Ley de Expropiaciones.

Para el caso del diseño de Urbanizaciones cuyas fincas se encuentran afectadas por el Plan Vial, este debe cumplirse sin costo para la Municipalidad siempre que el área a ceder para vías no sobrepase el 25 % del área total de la finca. De sobrepasarse estos por-

centajes deberá negociarse la expropiación del área faltante. No obstante lo anterior la Municipalidad lo considera conveniente, podrá pedir un rediseño vial para lograr ajustarse al 25%.

El Plan Vial esta asociado con el Mapa de Áreas Publicas.

Capítulo IX

REGLAMENTO PARA LA INSTALACION DE ROTULOS Y ANUNCIOS.

ARTICULO 51

AMPLIACIÓN: La instalación de anuncios, rótulos, letreros o avisos en el exterior de los edificios del cantón de Moravia, se regirá por el presente Reglamento.

Artículo 52

LICENCIAS: Para colocar o fijar anuncios, rótulos, letreros o avisos, deberá pedirse licencia a la Municipalidad. La licencia será solicitada por el propietario de la estructura en que se va a fijar el anuncio y con la conformidad del propietario del predio en que se coloque la estructura, cuando sea el caso.

El propietario de la patente del comercio que será anunciado por el rótulo para el que se pide la licencia y del predio deberán estar al día en el pago de los impuestos, contribuciones y pago de servicios de la Municipalidad.

La Municipalidad tiene facultades para limitar la superficie que en una fachada ocupará un anuncio o un conjunto de anuncios y para no permitir su colocación.

ARTÍCULO 53

REQUISITOS TÉCNICOS: Cuando para la instalación del anuncio se hace necesario el uso de estructuras especiales de hierro, madera o cualquier otro material aceptable se deberá presentar plano del mismo, así como los dibujos necesarios para juzgar el modo en que se instalará y los cálculos relativos a su estabilidad. Estos dibujos se harán en láminas de 45 centímetros. Este plano deberá traer los siguientes detalles:

- 1) Esquema de fachadas y planta del edificio en que se instalará el anuncio, mostrando claramente, con las cuotas necesarias, la posición del mismo.
- 2) Detalle del anuncio y de la estructura que la soporta, así como la forma en que se adherirá al edificio o terreno.
- 3) Plano de situación del edificio sobre el que se instalará el anuncio.
- 4) En la esquina inferior derecha un título que indique: a) Nombre del propietario de la finca; b) Nombre del propietario del anuncio; y c) Nombre y firma del Ingeniero, Perito responsable que ha hecho el diseño.

ARTÍCULO 54

SOLICITUD Y PAGO POR LICENCIA: Toda solicitud de licencia deberá presentarse por escrito mediante formulario que debe ser retirado en la oficina de Patentes y deberá ser presentado al Departamento de Ingeniería de la Municipalidad de Moravia, para realizar los cálculos correspondientes para su pago, además que deberá seguir adecuadamente los requisitos señalados por los artículos segundo y tercero y con el visto bueno del Departamento

de Planificación de la Municipalidad, para poder proseguir el trámite de correspondiente.

Para que surta efecto esta solicitud de licencia deberá de pagar por el trámite administrativo la suma de cien colones (¢100), por concepto de papeleo general. Además, esta suma será ajustada automáticamente cada seis meses, tomando para ello el índice de inflación dado por el gobierno central de la República.¹

En cuanto al pago de la licencia en sí misma, como es el otorgamiento de permiso para instalación de rotulo, este se calculará de la siguiente manera:

a. Rotulo de carácter permanente:

El pago se calcula para cada cm cuadrado de mensaje publicitario, cobrándose una tasa especial por la ocupación del espacio público con la proyección del mensaje publicitario, de acuerdo a la siguiente formula:

$$TE = TB * (VR * CC) CIV. (CL)$$

En donde:

TE: tasa específica

TB: tasa base que corresponde a un modo fijo (ajustable según el índice de inflación semestral y de acuerdo al índice general de Precios al Consumidor), por cm cuadrado (250 colones x cmq²), mensaje publicitario, la cual se ponderará por los siguientes coeficientes:

¹ El formulario de solicitud de licencia ha de ser cancelado en el departamento de Rentas y Cobros y retirado en este mismo departamento.

² cmq = centímetro cuadrado

VR = Valor real del costo del rotulo (que es igual a uno por ciento del valor del rótulo)

CC = Coeficiente de clasificación

CIV = Coeficiente de incidencia visual

CL = Coeficiente de luminosidad

b. Rotulo de carácter ocasional

El pago se calcula para cada cm cuadrado de mensaje publicitario, cobrándose una tasa especial por la ocupación del espacio público con la proyección del mensaje publicitario. Esta tasa base corresponde a un modo fijo el cual es ajustable según el índice de inflación semestral y de acuerdo al índice general de Precios al Consumidor, por tanto, tendrá que pagarse 350 colones x cmq.

ARTÍCULO 55

DERECHOS DE TERCEROS: Las licencias que se expidan para la colocación de anuncios lo serán siempre dejando a salvo el derecho de terceros.

ARTÍCULO 56

PROHIBICIONES: No se permitirá la instalación de anuncios que invadan la vía pública, excepto los permitidos en los artículos noveno y décimo. Queda terminantemente prohibido fijar o pintar avisos, anuncios, programas, etc. de cualquier clase y material en los siguientes lugares:

- a) Edificios públicos, escuelas y templos.

- b) Edificios catalogados por la Municipalidad como monumentos.
- c) Postes, postes de alumbrado, quioscos, fuentes, árboles, aceras, guarniciones en general, elementos de ornato de plazas y paseos, parques y calles.
- d) Casas particulares y cercas.
- e) En tableros ajenos.
- f) A una distancia que señale la Municipalidad según las circunstancias y que no podrá ser menor de 30 centímetros en cualquier dirección de las placas de nomenclatura o señales de tránsito.
- g) En lugares en donde estorben la visibilidad para el tránsito.
- h) En cerros, rocas, árboles, etc., que puedan afectar la perspectiva panorámica o la armonía del paisaje.

En otros lugares a juicio de la Corporación Municipal, esta se reservará el derecho de determinar el impacto del rótulo o rótulos que se coloquen en el Cantón, por lo que podrá denegar su instalación

ARTÍCULO 57

LIMITACIONES: Los anuncios deben ser de tales dimensiones, dibujos y colocación que no desvirtúen los elementos arquitectónicos de las fachadas en que están colocadas o de las que están cercanas, ni que al proyectarse en la perspectiva de una calle, plaza o monumento, alteren su valor arquitectónico. El departamento de Ingeniería Municipal puede por razones de orden técnico o estético, limitar la superficie que en una fachada que ocupará un aviso o un conjunto de avisos, o no permitir su colocación, de conformidad con el departamento de Planificación.

ARTÍCULO 58

ANUNCIOS VOLADOS: Todos los dibujos, modelos, letreros, signos, avisos, banderas o cualquier otra representación que sirva para anunciar, advertir o para señalar alguna dirección, así como los relojes, focos de luz, aparatos de proyección, entre otros, asegurados en un edificio por medio de poste, mástiles, ménsulas y otra clase de soportes de madera tal que cualquiera de los anuncios, etc., mencionados aparte de ellos, sea visible contra el cielo desde algún punto de la vía pública, se clasifican como anuncios volados. A este tipo de anuncios se aplicara también el presente Reglamento.

ARTÍCULO 59

ANUNCIOS SALIENTES: Se clasifican como anuncios salientes aquellos que se proyectan mas allá de las líneas de construcción del edificio o finca en la cual se instalen dichos anuncios, podrán ocupar hasta el ancho mismo de la acera, cuando se encuentren colocados a una altura sobre el nivel de la acera superior a 2,50 m.

ARTÍCULO 60

RÓTULOS BAJO MARQUESINAS: Los rótulos colocados bajo las marquesinas tendrán una altura mínima de 2,25 m., siempre que no se proyecten más allá de las dos terceras partes del ancho mismo de la acera, si están colocados a una altura mayor de 2,50 mts. sobre el nivel de la misma.

ARTÍCULO 61

ANUNCIOS LUMINOSOS: Los anuncios luminosos, deben ser de materiales apropiados, artísticos e iluminados convenientemente. En estos anuncios luminosos o en los que se usan espejos, deberán evitarse el deslumbrar, dañar o simplemente molestar la vista de las personas. Se prohíben reflejos o concentraciones de luz intensos, las alternativas de luz y oscuridad absoluta y los contrastes perjudiciales de colores vivos. La variación en la iluminación de los anuncios que tengan cambios de luz, no será mayor del cincuenta por ciento en las arterias comerciales y de treinta y tres por ciento en las demás vías.

ARTÍCULO 62

ALTURA: Los anuncios que se coloquen en predios no edificados contiguo a vías públicas, serán puestos a la altura y distancia que indique la Municipalidad, a efecto de no perjudicar las condiciones mínimas de seguridad y visibilidad. Aquellos rótulos que se encuentran sobre la vía pública, no podrán tener una altura inferior a 2,25 mts.

ARTÍCULO 63

PLAZO DE LICENCIAS: Las licencias para anuncios se conceden por un plazo máximo de un año renovable. Los propietarios deberán gestionar la renovación de la licencia antes de que finalice ese plazo, la que se les concederá si las condiciones de estabilidad y conservación del anuncio son satisfactorias para la Muni-

cipalidad, por lo que deberán de realizar los trámites correspondientes.

ARTÍCULO 64

TRAMITE DE LICENCIAS O RENOVACIONES: La Municipalidad tramitará en un plazo no mayor de 15 días hábiles, tanto la solicitud de permiso para la instalación de anuncios como la de renovación de los mismos. Transcurrido ese plazo, sin que se hubiere pronunciado la Municipalidad, quedará de pleno derecho autorizado el permiso de renovación con su respectivo pago a la Municipalidad.

ARTÍCULO 65

CANCELACIÓN DE LICENCIAS: La Municipalidad podrá cancelar la licencia para un anuncio y ordenar su retiro a costa del propietario, cuando se le hayan hecho modificaciones no autorizadas por la Municipalidad, o cuando esté en condiciones que afecten su estabilidad.

ARTÍCULO 66

SANCIONES: La Municipalidad impondrá, de acuerdo con el Capítulo Séptimo, Artículo 33 de la Ley de Construcciones, multas de ¢5000,00 a ¢10000,00 por las infracciones a este Reglamento, las cuales se ajustarán semestralmente en concordancia con el índice inflacionario que señale la dependencia competente del Gobierno Central. Ordenará el desmantelamiento o retiro, a costa del propietario, de anuncios y estructuras que considere inconvenientes o peligrosos, pero en caso que el propietario no realice lo dispuesto por la corporación municipal se le cobrará al infractor o infractores los costos reales por la realización de esta tarea por parte de la municipalidad. De conformidad con el Artículo 98 de

la Ley de Construcciones, la renuencia para cumplir las órdenes de la Municipalidad, o la reincidencia de las faltas, serán castigadas con la repetición de las multas, con un aumento sobre el importe de la multa primitiva del 100%, cada vez que haya que volver a imponerlas. La Municipalidad podrá recurrir a la policía para hacer cumplir sus disposiciones.

Al reincidente, la Municipalidad podrá cancelar la patente comercial.

En aquellos casos de rótulos instalados en lotes vacíos o en edificios, con o sin anuencia del propietario del inmueble y del propietario del establecimiento comercial o habitacional, la multa se cargará a éstos y en el último se procederá conforme al párrafo anterior. Salvo que la persona física o jurídica encargada de la instalación del rótulo, se responsabilice lo suficiente, a criterio de la Unidad respectiva, para cubrir cualquier daño o multa que eventualmente pudiese surgir.

ARTÍCULO 67

En cuanto al destino de los recursos económicos por recaudación se destinará de la siguiente manera:

- a. un 25% de lo recaudado será destinado anualmente a la Cruz Roja local moraviana
- b. el 75% de lo recaudado será destinado como uso libre por parte de administración municipal.

ARTÍCULO TRANSITORIO

1. El presente Reglamento regirá a partir de la aprobación del Plan Regulador de Moravia y su publicación en el diario nacional la Gaceta.

2. En cuanto al art. 43 debe entenderse tal como lo establece el art. 49 sobre los aspectos del uso del suelo, que será otorgado por Planificación.

LISTA DE USOS

1. Industria peligrosa.
2. Depósito de chatarra.
3. Matadero.
4. Aserradero.
5. Granjas.
6. Estacionamiento de contenedores y furgones.
7. Talleres de contenedores y furgones.
8. Cementerio.
9. Ferreterías y depósitos de materiales de construcción.
10. Talleres de forja y hojalatería.
11. Talleres de enderezado y pintura.
12. Talleres de carpintería.
13. Talleres de mecánica.
14. Salones de baile y club nocturno.
15. Talleres de tipografía e imprenta.
16. Estaciones de gasolina.
17. Estacionamiento de autobuses.
18. Estacionamiento de automóviles.
19. Terminal de buses, taxis y vehículos a rentar.
20. Almacenes y bodegas.
21. Mercados.
22. Estadios.
23. Cantinas y billares.
24. Supermercados.
25. Moteles y hoteles.
26. Entretenimientos mecánicos y electrónicos.
27. Hospitales, clínicas, centros de salud y otros.
28. Capillas mortuorias.
29. Clínicas de animales.
30. Cines cerrados o al aire libre.
31. Restaurantes, sodas.
32. Panaderías.
33. Talleres de reparación de calzado.
34. Centros deportivos.
35. Comercio menor.
36. Vivienda.
37. Clínicas medicas.
38. Hospitales.
39. Centros educativos.

TABLA COBERTURA MAXIMA SEGÚN COEFICIENTE DE INFILTRACION

Tasa infiltración (min./ cm)	1y2 Dormitorios			3 Dormitorios			4 Dormitorios			5 Dormitorios		
	Lote m2 mínimo	% Cob max	m2 drenaje	Lote m2 mínimo	% Cob max	m2 drenaje	Lote m2 mínimo	% Cob max	m2 drenaje	Lote m2 mínimo	% Cob max	m2 drenaje
< 1.67	150 m²	84%	24 m²	150 m²	76%	36 m²	150 m²	68%	48 m²	150 m²	60%	60 m²
1.97	150 m²	83%	26m²	150 m²	74%	39 m²	150 m²	65%	52m²	150 m²	57%	65 m²
2.36	150 m²	81%	28m²	150 m²	72%	42m²	150 m²	63%	56m²	150 m²	53%	70m²
3,15	150 m²	78%	33m²	150 m²	67%	49m²	150 m²	57%	65m²	150 m²	46%	81m²
3.94	150 m²	74%	39m²	150 m²	63%	55m²	150 m²	70%	74m²	150 m²	39%	92m²
5.9	150 m²	70%	45m²	150 m²	56%	67m²	150 m²	64%	90m²	150 m²	xx	112m²
7.87	150 m²	66%	51m²	150 m²	49%	77m²	150 m²	59%	102m²	150 m²	xx	128m²
11.8	150 m²	57%	64m²	150 m²	36%	96m²	150 m²	49%	128m²	150 m²	xx	160m²
23.6	150 m²	40%	90m²	150 m²	xx	135m²	150 m²	28%	180m²	150 m²	xx	225m²
< 1.67	200 m²	88%	24 m²	200 m²	82%	36 m²	200 m²	76%	48 m²	200 m²	70%	60 m²
1.97	200 m²	87%	26m²	200 m²	80%	39 m²	200 m²	74%	52m²	200 m²	67%	65 m²
2.36	200 m²	86%	28m²	200 m²	79%	42m²	200 m²	72%	56m²	200 m²	65%	70m²
3,15	200 m²	83%	33m²	200 m²	75%	49m²	200 m²	67%	65m²	200 m²	59%	81m²
3.94	200 m²	80%	39m²	200 m²	72%	55m²	200 m²	63%	74m²	200 m²	54%	92m²
5.9	200 m²	77%	45m²	200 m²	66%	67m²	200 m²	55%	90m²	200 m²	44%	112m²
7.87	200 m²	74%	51m²	200 m²	61%	77m²	200 m²	40%	102m²	200 m²	36%	128m²
11.8	200 m²	68%	64m²	200 m²	52%	96m²	200 m²	36%	128m²	200 m²	xx	160m²
23.6	200 m²	55%	90m²	200 m²	32%	135m²	200 m²	xx	180m²	200 m²	xx	225m²
< 1.67	300 m²	92%	24 m²	300 m²	88%	36 m²	300 m²	84%	48 m²	300 m²	82%	60 m²
1.97	300 m²	91%	26m²	300 m²	87%	39 m²	300 m²	83%	52m²	300 m²	78%	65 m²
2.36	300 m²	91%	28m²	300 m²	86%	42m²	300 m²	81%	56m²	300 m²	77%	70m²
3,15	300 m²	89%	33m²	300 m²	84%	49m²	300 m²	78%	65m²	300 m²	73%	81m²
3.94	300 m²	87%	39m²	300 m²	82%	55m²	300 m²	75%	74m²	300 m²	69%	92m²
5.9	300 m²	85%	45m²	300 m²	78%	67m²	300 m²	70%	90m²	300 m²	63%	112m²
7.87	300 m²	83%	51m²	300 m²	74%	77m²	300 m²	66%	102m²	300 m²	57%	128m²
11.8	300 m²	79%	64m²	300 m²	68%	96m²	300 m²	57%	128m²	300 m²	47%	160m

Tasa infiltración (min./ cm)	1y2 Dormitorios			3 Dormitorios			4 Dormitorios			5 Dormitorios		
	Lote m2 mínimo	% Cob max	m2 drenaje	Lote m2 mínimo	% Cob max	m2 drenaje	Lote m2 mínimo	% Cob max	m2 drenaje	Lote m2 mínimo	% Cob max	m2 drenaje
23.6	300 m ²	70%	90m ²	300 m ²	55%	135m ²	300 m ²	40%	180m ²	300 m ²	xx	225m ²
< 1.67	500 m ²	95%	24 m ²	500 m ²	93%	36 m ²	500 m ²	90%	48 m ²	500 m ²	88%	60 m ²
1.97	500 m ²	95%	26m ²	500 m ²	92%	39 m ²	500 m ²	90%	52m ²	500 m ²	87%	65 m ²
2.36	500 m ²	94%	28m ²	500 m ²	92%	42m ²	500 m ²	89%	56m ²	500 m ²	86%	70m ²
3,15	500 m ²	93%	33m ²	500 m ²	90%	49m ²	500 m ²	87%	65m ²	500 m ²	84%	81m ²
3.94	500 m ²	92%	39m ²	500 m ²	89%	55m ²	500 m ²	85%	74m ²	500 m ²	82%	92m ²
5.9	500 m ²	91%	45m ²	500 m ²	87%	67m ²	500 m ²	82%	90m ²	500 m ²	78%	112m ²
7.87	500 m ²	90%	51m ²	500 m ²	85%	77m ²	500 m ²	80%	102m ²	500 m ²	74%	128m ²
11.8	500 m ²	87%	64m ²	500 m ²	81%	96m ²	500 m ²	74%	128m ²	500 m ²	68%	160m ²
23.6	500 m ²	82%	90m ²	500 m ²	73%	135m ²	500 m ²	64%	180m ²	500 m ²	55%	225m ²

Basado en datos suministrados por el Ministerio de Salud y elaboración propia

EJEMPLO: CALCULO DEL PAGO POR LICENCIA DE INSTALACIÓN DE ROTULOS

CALCULO ANUAL

TRAMITE ADMINIST.	VALOR POR UNIDAD AREA	INFLACION SEMESTRAL	AJUSTE INFLACIONARIO		MEDIDAS		AREA (cm ²)	VALOR ESTIMADO	COEF. CLASIF.	COEF. INCID. VISUAL	COEF. LUMIN.	TASA ESPEC. (%)	PAGO ANUAL
			T. ADM.	V/ U/ AREA	Largo (m)	Ancho (m)							
¢ 100,00	¢ 4,50	4,50	¢ 104,50	¢ 4,70	1,50	1,00	15.000,00	¢ 70.642,00	1,00	1,30	0,75	30,00	¢ 20.783,66

PAGO TRIM.
¢ 5.195,91

Tabla: Descripción de valores numéricos para el cálculo del pago anual por concepto de instalación de rótulos, POR TRIMESTRE

TIPO	COEFICIENTES				Equivalencias para el coeficiente de luminosidad
	Clasificación	Incid. Visual (ambos tipos)		Luminosidad	
PERMANENTE	1.0	Distancia "A"	Distancia "B"	0.25 / 0.50 / 0.75 / 1.0	0.25 : Opacos (sin luz artificial)
T. BASE =	¢ 4,50	100,00	10,00		0.50 : Iluminado en una cara
OCASIONAL	0.50	h letra (m) "A"	h letra (m) "B"	0.25 / 0.50 / 0.75 / 1.0	0.75 : Iluminado en ambas caras
T. BASE =	¢ 6,00	0,60	0,03		1.00 : Ilumin. intermitente o diseño elaborado