

Plan Regulador Territorial del Cantón de Cartago

La Municipalidad del Cantón de Cartago, en ejercicio de las facultades que le otorgan los siguientes cuerpos legales y reglamentarios y sus consecuentes reformas: Código Civil, Ley de Planificación Urbana N° 4240, del 15 de noviembre de 1968, en sus artículos 2º, 15, 19, siguientes y concordantes, así como el Código Municipal, Ley N° 7794 del 27 de abril de 1998; Ley de Caminos N° 5060 del 22 de agosto de 1972; Ley de Tránsito por Vías Públicas Terrestres N° 7331 del 3 de abril 1993; Ley de Construcciones N° 833 del 4 de noviembre de 1949, sus Reglamentos y reformas; Ley Forestal N° 7575 del 5 de febrero de 1996 y sus reformas, Ley General de Salud N° 5395, del 30 octubre del 1973, Ley Orgánica del Ambiente N° 7554 del 4 octubre de 1995, Ley N° 7600 de Igualdad de Oportunidades para personas con Discapacidad en Costa Rica y su reglamento, del 18 abril 1996, Ley N° 7555 de Patrimonio Histórico y Arquitectónico de Costa Rica del 20 de octubre del 1995, Código Sísmico, Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos N° 8220 del 4 de marzo del 2002, Reglamento de Construcciones de Cartago, Reglamento de Zonas Industriales de la Gran Área Metropolitana de mayo de 1985, Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, Norma para Rótulos Ubicados sobre Espacio Público de La Gaceta N° 7 del 12 de enero del 2004 y ampliación en La Gaceta N° 142 del miércoles 21 de julio del 2004; Reglamento General sobre los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), Decreto N° 31849-MINAES- MOPT-MAG-MEIC y de conformidad con el oficio PU-C-D-686-2005 del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo del 22 de junio del 2005; Directrices Metropolitanas de la Subregión de Cartago, Reglamento de estacionómetros, Reglamento de acueductos, Ley de Emergencias y su Reglamento, Reglamento de Cobro Administrativo de la Municipalidad de Cartago, Reglamento General para Licencias Municipales en Telecomunicaciones, Plan Maestro de los Sistemas de Abastecimiento de Agua y de Saneamiento de la Ciudad de Cartago; y

CONSIDERANDO:

-Que resulta competencia municipal la planificación del desarrollo urbano y rural del Cantón de Cartago, de forma integral, ordenado y asociado al componente ambiental, y de gestión del riesgo.

-Que el estímulo para el desarrollo del Cantón debe brindarse a través de la ejecución de las potestades municipales, de las actividades socioculturales y económicas del Cantón de Cartago y a través de la ejecución y fomento de programas y proyectos tales como el de "redes verdes", recorridos turísticos, ciclorutas, rehabilitación de zonas verdes, rescate patrimonial y promoción de los espacios de recreación y ocio y zonas de seguridad.

-Que resulta competencia municipal, la generación del escenario normativo propicio con el fin de coadyuvar en su jurisdicción a la ejecución de programas nacionales de educación, salud, prevención, empleo, tales como el establecimiento de microempresas y/o empresas redes de cuidado para niños y adultos mayores, Comités comunales de emergencia, EBAIS, entre otros.

-Que es de competencia municipal, la habilitación de acciones normativas dirigidas a cristalizar una reducción en el costo de los desarrollos urbanos, potenciando ciudades compactas y multifuncionales, que redunden en la protección de recursos naturales y la adaptación a amenazas naturales.

-Que es objetivo municipal contar con un Plan Regulador del cantón de Cartago que sienta las bases para lograr una ciudad más eficiente, funcional y competitiva en lo económico y en lo social, para mantener y potenciar su rol como principal centro de negocios, de residencia, de actividad cultural y de lugar de encuentro del país en protección de su entorno natural.

-Que es deber de la Municipalidad mejorar la conectividad de los distintos sectores del cantón, mediante una adecuada estructuración de la red vial en función del transporte de personas y de mercancías.

-Que debe preverse la construcción de viviendas necesarias según estudios poblacionales, produciéndose en esta forma, un incentivo para efectuar desarrollos que adopten el concepto de mezcla de clases sociales tendientes al fomento de concepto de ciudad inclusiva y vertical.

PROMULGA:

El Plan Regulador Urbano Territorial del Cantón de Cartago, el cual se integrará por los reglamentos que se citan a continuación:

- Título Primero: Disposiciones Generales y Glosario
- Título Segundo: De las Licencias y otros permisos municipales
- Título Tercero: De los Desarrollos Urbanos: Construcciones e Infraestructuras
- Título Cuarto: Reglamento de Renovación Urbana
- Título Quinto: Reglamento para la instalación de publicidad exterior
- Título Sexto: Reglamento de Protección y Conservación del Patrimonio Histórico-Arquitectónico del Centro Histórico de Cartago
- Título Séptimo: Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo del Cantón de Cartago
- Título Octavo: Reglamento de Vialidad
- Título Noveno: Reglamento de Mapa Oficial
- Título Decimo: Anexos (Fichas Técnicas, Mapas y Tablas)

Estos reglamentos derogan expresamente todas aquellas normativas que se opongan o les contradigan. Supletoriamente, en lo no regulado por los presentes Reglamentos, se aplican las normas y reglamentos de rango nacional y regional.

Título I

Disposiciones Generales y Glosario

Artículo 1.- Significado y contenido.

El presente Plan Regulador Urbano Territorial del Cantón de Cartago de la Provincia de Cartago, y que en adelante se denominará Plan Regulador, es el instrumento de planificación local del territorio que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo sostenible y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas, riesgos y amenazas naturales

En él están contenidas todas las disposiciones atinentes a la regulación de la actividad urbanística y manejo del territorio del Cantón de Cartago, referentes a la red de vías públicas, organización de tránsito, edificabilidad, zonificación o clasificación del uso de suelo, regulación de zonas y espacios públicos, publicidad exterior, operación en uso del suelo (regulación de actividades), control de calidad ambiental, paisaje y ornato urbanos, zonas de seguridad y aislamiento o delimitación de amenazas.

Artículo 2: Glosario

Para efectos de la presente reglamentación, se establecen las siguientes definiciones:

- **Acera:** *Parte de la vía pública, normalmente ubicada en sus bordes, que se reserva para el tránsito de*

peatones.

- **Aguas residuales:** Pueden ser aguas servidas y/o aguas negras
- **Aguas servidas:** Son aquellas de desecho, producto de procesos domésticos.
- **Aguas Negras:** Son aquellas que contienen materia fecal y/o desechos orgánicos que requieren de tratamiento para ser devueltas al ciclo natural.
- **Alamedas:** Vías de tránsito peatonal exclusivamente.
- **Alineamiento:** Línea fijada por la Municipalidad, Ministerio de Obras Públicas y Transportes, o cualquier entidad pública competente, como límite de proximidad máxima de la construcción respecto a la vía pública, servidumbres u otros análogos.
- **Altura de la edificación:** *Distancia vertical sobre la línea de construcción, entre el nivel de piso oficial y el nivel de la línea de cumbrera.*
- **Antejardín:** Constituye el espacio comprendido entre la línea de la propiedad y la de construcción. Se conceptúa como una servidumbre urbana. En casos excepcionales se valorará técnicamente su ocupación en virtud de área de cobertura de lote. En fraccionamientos o proyectos de urbanización nuevos donde se pretendan construir muros sólidos en línea de propiedad, como medios de seguridad, se podrá sustituir las áreas de antejardín en el borde de aceras, con una franja adicional al ancho vial respectivo. (Ver aplicación en reglamento)
- **Alcantarillado pluvial:** conjunto de instalaciones dispuestas para la captación, conducción y evacuación de aguas pluviales.
- **Alcantarillado sanitario:** conjunto de instalaciones dispuestas para la captación, conducción, tratamiento y evacuación de aguas residuales.
- **Ampliación:** Aumento del área o de las dimensiones de una construcción existente.
- **Anteproyecto:** Procedimiento facultativo y preliminar de consulta en el que se evalúa el Plano de propuesta de diseño, y que antecede a la presentación de los planos constructivos del proyecto. El plano de propuesta podría ser sujeto a modificaciones o ajustes, en él se describe las características generales de la obra a realizar y su factibilidad, por lo que no autoriza al desarrollador para ejecutar obras o proceder a la venta de lotes.
- **Apartamento:** Conjunto de varias habitaciones que, con un fin determinado, ocupan todo o en parte de un piso o edificio, o bien parte de varios pisos.

- **Aprobación:** Toda resolución escrita y conforme que dispone la Municipalidad de Cartago para autorizar las solicitudes realizadas por el propietario de un inmueble o autorizadas por el.
- **Áreas Comunales:** Las que se destinan al uso público, aparte de calles y carreteras para fines educativos, de salud, culto, recreación, beneficencia y similares.
- **Autoridad Revisora:** *Cualquier entidad gubernamental o municipal que intervenga en la revisión y aprobación del diseño, o en la inspección durante la construcción de las obras. Se entenderá también por autoridad revisora aquella que designe el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.*
- **Aviso:** todo letrero que no tenga fines de publicidad comercial.
- **Aviso de tránsito:** todo aviso instalado para dirigir el tránsito.
- **Aviso institucional:** todo letrero cuyo propósito sea llamar la atención hacia edificios, proyectos actividades gubernamentales o de actividades de carácter cívico, docente, cultural, religioso, filantrópico o caritativo o para indicar, para conocimiento público, las horas o sitios de reunión de estas entidades.
- **Calzada:** Es la franja comprendida entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje, destinada al tránsito de vehículos.
- **Calle pública:** vía de dominio público y de uso común, que por disposición administrativa se destinará al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos vigentes respectivos.
- **Calles marginales:** Calles paralelas a las carreteras nacionales y dentro del derecho de vía preestablecido. A criterio del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, cualquier carretera especial, nacional o regional puede requerir calles marginales para acceso de los lotes que den frente a ella. De igual manera la Municipalidad de Cartago podrá exigirlos como requisito en la segregación de fincas.
- **Caminos vecinales:** Aquellos caminos públicos no clasificados por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes como carreteras ni por la Municipalidad como calles urbanas. Se le aplicarán las normas de vías primarias.
- **Carreteras especiales de accesos restringidos:** Aquellas a las cuales sólo se permite el acceso o salida de vehículos en determinados puntos. De sección transversal variable de acuerdo a las necesidades y las características topográficas.
- **Carreteras regionales:** Todos los caminos públicos incluidos como parte de la Red de Carreteras establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, por servir exclusivamente a una región y llenar alguno de los siguientes requisitos: a) conectar dos ciudades que, conforme al último censo, tengan una población mínima de dos mil habitantes; b) comunicar una ciudad de dos mil habitantes o más con una carretera nacional o regional, puerto aéreo o marítimo o con un ferrocarril; c) tener un tránsito promedio diario no menor de 200 vehículos.

- **Carreteras Nacionales:** Todos los caminos públicos incluidos como parte de la Red Nacional de Carreteras establecida por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y el Plan vial de Cartago, cuando cumplan los siguientes objetivos: a) unir a Costa Rica con un país vecino; b) conectar dos provincias; c) comunicar dos ciudades que en el último censo aparezcan con una población mínima de cinco mil habitantes; o bien, d) conectar una ciudad de cinco mil habitantes o más con otra carretera nacional, puerto aéreo y marítimo, con una red ferroviaria, e) Interconectar las carreteras nacionales existentes.
- **Casetas o escampaderos:** estructura de diseño autorizado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes o por la Municipalidad, ubicada en el derecho de vía de las carreteras nacionales o calles y caminos públicos para ser utilizadas por los usuarios del servicio público de transporte automotor en paradas autorizadas por la Dirección General de Transporte Público, y debidamente señalizadas por la Dirección de Ingeniería de Tránsito, susceptible de servir como estructura para exponer información institucional y/o comercial.
- **Ciudad:** La ciudad es el escenario artificial construido por el hombre para optimizar sus modos de producción y convivencia en relación a su entorno en pro de una mejor calidad de vida. Interesa en este sentido el proceso urbano y su comprensión sistemática para establecer una planificación urbana orientada a incorporar el contexto social, económico y ambiental.
- **CFIA:** Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos.
- **CICPC:** Centro de Investigación y conservación del patrimonio cultural.
- **CNE:** Comisión Nacional de Prevención del Riesgo y atención de emergencias.
- **CONAVI:** Concejo Nacional de Vialidad.
- **Cobertura:** Proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por un estructura.
- **Condominio:** Inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.
- **Construcción:** es toda estructura que se fije o se incorpore a un terreno de manera permanente o temporal; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación.
- **Copropiedad:** Régimen existente en aquellos casos en que 2 o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa, o un derecho sobre la totalidad de un bien y no sobre una parte del mismo.
- **Derecho de vía:** es el ancho total de la carretera, calle, sendero, servidumbre, siendo su distancia medida entre líneas de propiedad, y que incluye en su caso calzada, franjas verdes, ciclovías y aceras.
- **Descarga de aguas pluviales:** Solicitud de visado para el drenaje de las aguas pluviales de toda

urbanización, condominio o complejos industriales hacia río, quebrada, acequia o sistema alcantarillado urbano existente.

- **Desarrollo sostenible:** Implica satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las futuras generaciones para atender sus propias necesidades, restituyendo y devolviendo al medio ambiente sus condiciones básicas de auto conservación.
- **Desarrollo Urbano:** Evolución de los procesos urbanos en relación a las dinámicas geográficas, económicas, sociales, ambientales y de transporte.
- **Dirección de Urbanismo:** Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Cartago.
- **Distrito Urbano:** La circunscripción territorial administrativa cuya delimitación corresponda al radio de aplicación del respectivo Plan Regulador.
- **Edificación:** Proceso de construcción destinado a suplir cualquier actividad, ya sea habitación, trabajo, almacenamiento o protección de enseres, entre otras.
- **Estudio de impacto ambiental:** Documento gráfico y escrito técnicamente elaborado por profesionales responsables y competentes en el que consta el diagnóstico, pronóstico y propuesta a las causas y efectos que genera o generaría todo proyecto urbanístico, condominio o edificación en su entorno natural: ideografía, topografía, relieve, geología, geomorfología, acuíferos, contaminación ambiental, etc.
- **Fraccionamiento:** La división planificada de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.
- **ICAA:** Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.
- **ICE:** Instituto Costarricense de Electricidad.
- **Interesado:** Persona física o jurídica responsable de la solicitud o gestión ante la administración.
- **Instalación:** Redes o sistemas de redes instalados dentro de un edificio, destinados a servicios tales como agua potable, desagües, energía eléctrica, transporte vertical, telefónicas, aire acondicionado, entre otras.
- **Instalación eléctrica:** Conjunto de equipos, ductos y materiales eléctricos utilizados para producir, convertir, transformar, transmitir, distribuir o utilizar la energía eléctrica.
- **Instalación sanitaria exterior:** El sistema de tuberías y accesorios, externos a las edificaciones que se

interconectan a un sistema de tratamiento de aguas negras y servidas.

- **Instalación sanitaria interior:** El sistema de tuberías y accesorios que integran las redes internas y privadas de abastecimiento de aguas negras y servidas de una edificación.
- **Instalación de agua potable:** Es el conjunto de elementos de infraestructura para la distribución y abastecimiento de agua potable.
- **INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- **JASEC:** Junta Administrativa Municipal del Servicio Eléctrico de Cartago.
- **Licencia de Publicidad Exterior:** Autorización formal otorgada por la municipalidad, a través del Departamento de Urbanismo, y que faculta a una persona física o jurídica para el ejercicio de la actividad comercial de colocación de cualquiera de los medios de publicidad exterior, y cuya validez está supeditada al acatamiento de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento. Documento que emite la municipalidad, a través del Departamento de Patentes, a fin de que sea exhibido por el titular cada vez que sea requerido por los inspectores municipales, y que deberá hacer constar en cada medio de publicidad exterior instalado en el cantón, de conformidad con este reglamento.
- **Línea de construcción:** La que demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad. Para el caso de rutas nacionales será el MOPT el que establezca dicha línea.
- **Línea de propiedad:** La que demarca los límites de la propiedad en particular.
- **Lote:** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso adecuado a una vía pública.
- **Mapa Oficial:** El plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales.
- **MCJ:** Ministerio de Cultura y Juventud.
- **MINAET:** Ministerio del Ambiente, Energía y Telecomunicaciones.
- **Mobiliario urbano:** estructuras dentro del derecho de las vías públicas, plazas, parques, etc., tales como casetas de autobuses, basureros, barandas, postes, bancas, macetones decorativos, faroles de alumbrado público y similares cuyo fin primordial es la humanización del espacio urbano.
- **MOPT:** Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
- **Municipalidad:** Municipalidad del Cantón Central de Cartago.
- **Obra provisional:** Construcción de servicio y utilidad temporal.
- **Obras de infraestructura:** Conjunto de instalaciones que permiten la operación de las redes de servicios públicos y la habilitación de los espacios urbanos.
- **Ornato:** colocación y mantenimiento de elementos vivos o inertes para mejorar la apariencia de las

obras construidas y permitir una integración entre el espacio urbano, el ambiente natural y el ser humano.

- **Permiso de construcción:** Aprobación escrita que otorga la Municipalidad de Cartago, a todo propietario de finca para la ejecución de obras, permanentes o provisionales, de edificación o urbanización, siempre y cuando haya cumplido con los requerimientos de la solicitud respectiva y los establecidos por este reglamento.
- **Perspectiva panorámica:** vista amplia de un paisaje que se da en menor o mayor grado en determinados sectores del cantón, en el recorrido de los caminos públicos, en los cuales la composición de los elementos del paisaje circundante brindan una belleza escénica digna de exaltarse, mantenerse, protegerse y liberarse de obstáculos visuales que la limiten, la deformen o la alteren en perjuicio de los derechos básicos del hombre y del turismo interno y externo del cantón.
- **Plan Regulador:** El instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.
- **Plano Catastrado:** Es el plano de Agrimensura que ha sido inscrito en el Catastro Nacional.
- **Plano de Agrimensura:** Es el documento mediante el cual se representa en forma gráfica, matemática, literal y jurídicamente solo una finca, parcela o predio, que cumple con las normas que establece la Ley de Catastro.
- **Plano de construcción:** Documento oficial emitido en los términos definidos por el CFIA, que describe un proyecto arquitectónico a través de medios técnicos, gráficos y/o escritos.
- **Plaza:** Espacio por naturaleza en el que desembocan calles y caminos. Lugar de convergencia que le da identidad a los centros urbanos, por su condición de espacio vacío.
- **Profesional responsable de obra:** Miembro activo del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos facultado para velar por la supervisión y cumplimiento de las normas, reglamentos y especificaciones técnicas.
- **Propiedad Artesanal:** Aquella destinada a la producción artesanal, entendiéndose por esto último, no solo aquella industria destinada a la elaboración de objetos de artesanía producidos ecológicamente, sino también aquellos que realicen aquellos productores cuyos planes productivos se acojan a reglas de sostenibilidad ambiental.
- **Propiedad en condominio:** Aquel tipo de edificación en donde la persona es propietaria exclusiva de un

piso, departamento, vivienda o local (área privativa) y comunera de los bienes afectos al uso común.

- **Propiedad Horizontal:** Aquel tipo de edificación en donde la persona es propietaria exclusiva de un piso, departamento o edificio y comunera de los bienes afectos al uso común.
- **Propiedad Vertical:** Aquel tipo de edificación de varios niveles permitido por el reglamento de zonificación y en el que pueden coexistir filiales de diferentes tamaños, en respuesta a una alta densificación de viviendas.
- **Propietario:** Persona física o jurídica que ejerce el dominio sobre bienes inmuebles mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, que autoriza la construcción sobre su terreno.
- **Proyecto:** Diseño definitivo de los planos de construcción de edificaciones, infraestructuras y obras urbanísticas a realizar o intervenir en determinado terreno.
- **Publicidad exterior:** toda publicidad por medio de rótulos, avisos, anuncios, letreros, vallas, proyecciones o similares cuyo propósito sea hacer una propaganda comercial o llamar la atención hacia un producto, artículo o marca de fábrica o hacia una actividad comercial o negocio, servicio, recreación, profesión u ocupación domiciliaria que se ofrece, vende o lleva a cabo dentro del cantón de Cartago y que puede ser vista desde la vía pública.
- **Renovación Urbana:** El proceso de mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso; incluye la conservación de áreas urbanas y prevención de su deterioro.
- **Reparación:** Renovación y/o reconstrucción de cualquier parte de una obra, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas.
- **Retiros:** Son los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una edificación y los linderos del respectivo predio.
- **Retiro frontal:** Término equivalente al de antejardín.
- **Retiro lateral:** Espacio abierto no edificable, comprendido entre el lindero lateral del lote y la parte más cercana de la edificación.
- **Retiro posterior:** Espacio abierto no edificable comprendido entre el lindero posterior del lote y la parte más cercana de la edificación.
- **Servidumbre:** Restricción al dominio de un predio, que se establece en beneficio público o de otra finca. Vía de paso común que permite el tránsito peatonal y vehicular restringido, no mayor de 6,00 metros de ancho por 60,00 metros de profundidad en áreas urbanas, que sirve a no más de 6 (seis) fincas o lotes,

pero afectada por un derecho de propiedad privada a cuyo cargo queda el mantenimiento.

- **Sitio de reunión pública:** Bajo este rubro se incluyen: Salas de espectáculos, Centros sociales, Edificios deportivos, Templos o locales de culto, Plazas y Parques.
- **Solicitud:** Documento presentado por el interesado para realizar una gestión urbanística o constructiva, en la que se consigna la información necesaria del propietario y el inmueble para su resolución, registro y control.
- **Urbanización:** Proceso de urbanizar y construir la ciudad.
- **Uso de la tierra:** La utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o ambas cosas, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.
- **Visado Municipal de Segregación:** acto de aprobación individual a cada porción resultante de un proceso de fraccionamiento que garantiza la prestación de servicios y la adecuada utilización del predio para fines urbanísticos.
- **Vías Públicas:** Aquella cuyo tránsito actual o futuro es de importancia. Canaliza las vías secundarias y sirve para conectar con otros sectores de la ciudad o carreteras. Vías Secundarias: aquellas cuyo tránsito es continuo y atiende a no más de 120 unidades de vivienda.
- **Vivienda:** Es toda construcción sujeta al ordenamiento jurídico, dispuesta y equipada, fijo o móvil, que sea utilizado para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o temporal.
- **Zonificación:** Distribución y asignación de usos de suelo del territorio.

Artículo 3.- El objetivo del plan.

El objetivo primordial del Plan Regulador es la ordenación urbanística integral del territorio del Cantón de Cartago y de las actividades de sus habitantes. Para el cumplimiento de estos fines, se adoptarán los siguientes pasos:

- a. **Constituir un esquema normativo básico** que permita integrar, delimitar y dar contenido al derecho de propiedad, que comprende, entre otros, los derechos especiales de posesión, usufructo y transformación que tienen los sujetos en sus propiedades. Dicha integración y delimitación se dará dentro del ámbito

enmarcado por los artículos 45 y 169, de la Constitución Política.

- b. **Establecer un modelo radiocéntrico y equilibrado de desarrollo** en el Cantón de Cartago, en el marco del componente ambiental, que permita un crecimiento sostenible del Cantón, a través de la promoción de programas de renovación, rehabilitación, restauración, regeneración y repoblamiento urbano, y gestión del riesgo, en su jurisdicción.
- c. **Hacer del cantón un territorio sostenible y competitivo**, para mantener y potenciar su rol como ciudad histórica, territorio agroecoturístico con valor escénico de paisaje y como estancia y recepción de ciudades intermedias; así como centro itinerante de negocios de actividades socio productivas locales, promoción de actividades de empresas de alto valor tecnológico, asociado al atributo académico de alta calidad existente en el cantón. Para ello procurará mejorar la accesibilidad de los distintos sectores del cantón, modernizar las redes de servicios, restaurar edificaciones patrimoniales, crear una zona hotelera vinculada a la red ferroviaria, configurar la red vial y de transportes, debidamente jerarquizada, establecer zonas de seguridad y planes de emergencia.
- d. **Consolidar el equilibrio ambiental en el cantón**, de modo que se alcance una mejor calidad de vida y se refuerce el componente verde de la ciudad como sitio de encuentro, de turismo y de residencia, mejorando el paisaje urbano y reforzando la identidad de la ciudad, a través del concepto de redes verdes y potencial hídrico, considerando las amenazas existentes.
- e. **Revertir, en lo posible, la segregación socio-espacial** mediante la promoción de programas de regulación territorial de asentamientos irregulares, unificación de fincas, uso mixto de los terrenos, mejoras de infraestructura y servicios; así como crear alternativas de desarrollo urbano altamente densificado, tendiente a promover el crecimiento vertical de la vivienda, servicios, el comercio y el empleo, optimizando el uso del espacio y la infraestructura, considerando los riesgos específicos de cada sector.

Artículo 4 .- Áreas de acción.

El Plan Regulador tiene dos áreas de acción que son las siguientes:

- a. **Área de regulación y control**, que actúa sobre los procesos de urbanización, edificación, uso del suelo, y demás componentes de este Plan Regulador, mediante la aplicación de normas, reglamentos y documentos conexos.
- b. **Área programática** que define la orientación y promoción del desarrollo futuro de la ciudad, mediante planes, programas y proyectos en diversas áreas del desarrollo urbano (económico, preventivo, social, cultural y ambiental), reflejados en el Plan de Desarrollo Municipal, que responde al rol de la Municipalidad como ente rector del desarrollo urbano en el cantón.

Artículo 5.- Documentación del Plan Regulador:

Son documentos que conforman el presente Plan Regulador, los siguientes:

a. **Documentos normativos:** Corresponden a la documentación gráfica y textual de la normativa aquí contenida que, la Municipalidad de Cartago establece, en cumplimiento del artículo 21 de la Ley de Planificación Urbana, para su jurisdicción, de conformidad con su función reguladora y de control. Estos documentos son los siguientes:

a.1. Documentos gráficos:

- a) Mapas y Fichas Técnicas de Zonificación de Uso de Suelo.
- b) Mapa Oficial del Cantón de Cartago.
- c) Mapas de Zonas de Control Especial y Edificaciones Patrimoniales.
- d) Mapas de Índices de Fragilidad Ambiental del Cantón de Cartago.
- e) Mapa de planificación vial de la región Cartago.
- f) Mapa de redes y servicios.

Los anteriores deben estar en escalas de 1:40.000, para el ámbito cantonal y de 1:5.000 y 1:2000, para los ámbitos distritales, cuyas imágenes acompañan a los reglamentos expresados en documentos textuales.

a.2. Documentos textuales:

Son documentos textuales del presente Plan Regulador, los siguientes: Directrices Metropolitanas de la Subregion de Cartago, Reglamento de Desarrollo y Renovación Urbana; Reglamento de Vialidad y sus respectivos mapas; Reglamento de Protección y Conservación del Patrimonio Histórico-Arquitectónico del Centro Histórico de Cartago, Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo, y sus respectivos mapas; Reglamento de Construcción y de instalación de Publicidad Exterior, Reglamento de Mapa Oficial y sus respectivos anexos y Reglamento General para Licencias Municipales en Telecomunicaciones.

a.3. Documentos programáticos.

Además de los documentos contenidos en estos Reglamentos también son parte del Plan Regulador, los documentos referidos a Planes, Programas y Proyectos de actuación urbanística y municipal en general, en diversas áreas del cantón, con relación a la función orientadora y promotora del desarrollo sostenible.

-Programa de Restauración de edificaciones históricas.

-Programa de Parques y Ornato.

-Programa de Cultura y Turismo Urbano

-Programa de Carbono Neutro

-Programa de tratamiento de desechos solidos

Artículo 6.- Ámbito de aplicación.

Las disposiciones del Plan Regulador serán de aplicación y acatamiento obligatorio para todas las personas físicas y de hecho, personas jurídicas, entes públicos y privadas, en toda el área del Cantón de Cartago, de la provincia de Cartago.

Artículo 7.- Administración del Plan Regulador

La administración general del Plan Regulador está a cargo de la Oficina de Planificación Urbana en coordinación con la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Cartago, las que se apoyarán en todas las instancias municipales y comisiones conformadas para tal fin.

Artículo 8.- Modificaciones y actualización del Plan Regulador

Para la modificación, suspensión o derogación parcial o total del Plan Regulador, deberán seguirse las disposiciones y procedimientos establecidos en el Artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

Con fundamento en las evaluaciones que del mismo se hagan, al menos cada cinco años, se realizará una revisión y actualización del Plan Regulador, de sus programas y proyectos.

Las propuestas de modificación al Plan Regulador, tendrán por fundamento los estudios y análisis técnicos realizados por la Municipalidad de Cartago, que podrá utilizar asesorías de otras instituciones, universidades, empresas y agencias de cooperación, así como las disposiciones del Concejo Municipal.

Se tomará en cuenta la participación de las organizaciones comunales y de la sociedad civil.

Título II

De las licencias y otros permisos municipales

Artículo 9.- Generalidades y obligatoriedad de la licencia para actos en propiedad privada y pública.

Es obligatoria la obtención de licencia municipal de previo a segregar o reunir fincas, construir o urbanizar éstas, o bien el uso de los inmuebles para las distintas actividades, en los términos del presente Plan Regulador y demás normativa urbanística conexas, sea nacional o regional.

9.1 Excepción de licencia para obras de pequeña magnitud. Se exceptúan de la obligatoriedad de licencia, las obras de mejoras, mantenimiento o seguridad en los inmuebles, que se catalogan como de pequeña magnitud, que se realicen en el exterior de las edificaciones, siempre que éstas no varíen su área ni morfología, tales como: instalación de canoas y bajantes, construcción y reparación de aceras, instalación de verjas, rejas, cortinas de acero, aire acondicionado, limpieza de terreno de capa vegetal, cambio de cubierta de techo menores a 30 m², y cercado de propiedad. Para este tipo de obras el interesado deberá hacer una comunicación por escrito ante la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Cartago para su respectivo control y coordinación horaria, documento que contendrá como mínimo su declaración de responsabilidad en cuanto danos que se puedan causar a terceros o al ambiente, producto de dichas obras.

9.2 Normativa respecto al uso del espacio público. La construcción o el uso y control del espacio público (calles, bulevares, parques, plazas, aceras, así como aquellos elementos que lo delimitan), se regirán por la normativa emitida por la Municipalidad, que puede ser:

- a) Disposiciones sobre vialidad u otras conexas contenidas en el presente Plan Regulador y Plan GAM.
- b) Reglamentos específicos sobre cada tema, aprobado por el Concejo Municipal y publicados en el Diario Oficial *La*

Gaceta.

c) Acuerdos municipales de alcance general.

d) Otras disposiciones administrativas.

9.3. Licencias y otorgamiento de permisos precarios en terrenos de dominio público. Están sujetos a licencia urbanística los actos de uso del suelo, construcción y edificación que realicen los particulares en terrenos de dominio público.

En las vías, parques y plazas de su administración, la Municipalidad podrá otorgar permisos precarios onerosos, revocables en cualquier momento por motivos de oportunidad o conveniencia, vía acuerdo del Concejo Municipal, debidamente fundamentado en criterio de sus órganos técnicos. Lo anterior, con el fin de propiciar el aprovechamiento de los espacios públicos con el objeto de promover el concepto de ciudad viva. Las actividades que podrán autorizarse serán: cafeterías, heladerías, floristerías, casetas de seguridad, servicios bancarios, servicios sanitarios, y mobiliario urbano, y similares.

La decisión para este tipo de otorgamiento de permisos debe respaldarse en programas integrales de renovación y embellecimiento de la ciudad.

En caso de vías, propuestas por el Plan Regulador, como peatonales, en su diseño se contemplarán los elementos antes mencionados.

La Municipalidad debe definir o autorizar el diseño de la respectiva ocupación del espacio público, diseño que deberá estar en concordancia con los parámetros del entorno urbano; y deberá ubicar en un mapa previo las zonas donde se autorizaran esas actividades.

9.4. Permisos para instalaciones provisionales, materiales y escombros en las vías públicas. Para colocar estructuras provisionales de cualquier tipo, depositar los materiales de construcción y escombros o hacer instalaciones de carácter provisional en las vías públicas de administración municipal, es obligatorio obtener la expresa autorización de la Municipalidad. Para autorizaciones en vías nacionales, dicha aprobación debe contar de previo con el visto bueno de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito del MOPT.

Todo trabajo deberá ser realizado de acuerdo con las Normas para la colocación de Dispositivos de Seguridad para Protección de Obras, contenidas en el Decreto Ejecutivo N° 26041-MOPT, o de la normativa que eventualmente modifique o reforme esa disposición.

El interesado, a efectos de obtener la autorización deberá presentar de forma previa a la Dirección de Urbanismo, el respectivo plan de manejo de la obra que deberá incluir hasta la adecuada disposición final de los desechos; contando la administración municipal con facultades suficientes para hacer las observaciones necesarias que serán de acatamiento obligatorio para el interesado.

De no cumplirse con estas disposiciones, la Municipalidad procederá a la clausura de la obra y/o la eliminación de los obstáculos, cargando a la cuenta del propietario los costos generados.

9.5 Pago por el uso u ocupación del espacio público.

Todo permiso precario de espacio público conllevará el pago por su ocupación, el cual se calculará de la siguiente manera:

$R_t = A * V * T_p$, donde:

Rt = renta trimestral.

A = área del permiso precario calculada en metros cuadrados.

V = valor del metro cuadrado del área del permiso precario otorgado, de acuerdo a los datos del sistema municipal de bienes inmuebles.

Tp = tasa básica pasiva de los depósitos a seis meses plazo, de los Bancos del Estado.

Dicho pago se realizará trimestralmente por adelantado.

9.6. Base obligatoria de información para solicitud de Licencias en propiedad privada. Todas las licencias urbanísticas en propiedad privada usarán como base obligatoria de información la localización exacta del inmueble mediante el plano catastrado, certificación de la titularidad (notarial o registral) y la autorización del propietario actual de la misma (formalizado con la firma del propietario en el formulario o carta de solicitud según sea el caso). Solo para la obtención del Certificado de Uso del Suelo no se requerirá la firma del propietario.

9.7. Independencia de trámites y requisitos para diferentes licencias en la misma propiedad. Todo trámite sujeto a la obtención de una licencia municipal es independiente uno del otro, aun cuando el primero sea requisito para un segundo trámite, por ejemplo: visado del plano catastrado, certificado de uso del suelo y licencias en general. Lo anterior hasta tanto no se disponga de un Expediente Único Electrónico para cada predio.

9.8. Veracidad de la información: El interesado o solicitante de cualquier trámite será responsable por toda información y documentación que suministre y por la veracidad de la misma.

Artículo 10.- Vigencia de las licencias en propiedad privada.

La vigencia o caducidad de las licencias se aplica según sea el caso como sigue:

10.1. **Las licencias de construcción, de urbanización y de proyectos de condominio** tendrán una vigencia de un año para iniciar la obra, contado a partir de su otorgamiento. Si, pasado un año de otorgada la licencia, el administrado aún desea construir la obra, debe solicitar una nueva licencia, para lo cual debe cumplir con todos los procedimientos y requisitos de ley. En todo caso, el administrado puede prorrogar la vigencia de la licencia otorgada por un año más, sin costo alguno y hasta tres años como máximo, siempre y cuando así lo solicite a la administración municipal antes del vencimiento de la misma.

La vigencia del plazo de la licencia se extenderá, de forma automática hasta tres años, sin necesidad de prórroga, si la obra fuera iniciada con licencia vigente.

En todo caso, al caducar la licencia o habiendo sido abandonada una obra iniciada, por más de tres años, el administrado deberá solicitar una nueva licencia. Deberá ajustar la obra, cuantitativa y cualitativamente, a las normativas urbanísticas vigentes en ese momento, no existiendo derecho alguno adquirido o consolidado en su favor.

10.2. **Las licencias de publicidad exterior** tendrán vigencia de tres años máximo a partir de su emisión.

10.3. **Los Certificados de Uso del Suelo** tendrán vigencia hasta tanto no se cambie la respectiva norma de zonificación, por medio de las reformas al Plan Regulador de Cartago.

Artículo 11.- Plazos de resolución.

Toda solicitud de licencia urbanística deberá resolverse en el término máximo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente de su presentación, salvo que por justificaciones técnicas, debidamente notificadas al

interesado, sea necesario prorrogar dicho plazo hasta por un máximo de veinte días hábiles adicionales.

En cualquiera de los casos, si no se diere respuesta a la solicitud, dentro del término de cinco días posteriores al vencimiento del plazo se deberá cumplir con lo que establece la Ley N° 8220.

11.1 Prevención por faltante de requisitos. La prevención por escrito y notificada al interesado en cuanto que falta algún requisito para dar trámite a la solicitud, suspenderá los términos y plazos de resolución de la misma.

11.2 Resolución para Proyectos complejos y atípicos. Los proyectos complejos y atípicos o que implican un estudio técnico especial tendrán un plazo de resolución máximo de treinta días naturales. La Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Cartago podrá solicitar, cuando se requiera, el criterio de otras instituciones u otras dependencias municipales, o solicitar de ser necesario, ampliación de información al interesado para tomar la decisión final.

Artículo 12.- Tipos de licencia, sus requisitos y obligatoriedad de pago.

La obtención de las licencias municipales se registrará por las siguientes pautas:

12.1 Visto bueno para catastrar. (Fraccionamiento / Reunión de fincas):

Consiste en la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas de los lotes resultantes de la unión o segregación de fincas, previa a la inscripción en el Catastro Nacional. Para su obtención se requiere:

- a) Original o una copia certificada por el Catastro Nacional o por Notario Público, del plano catastrado de la finca madre.
- b) Certificación de propiedad emitida por el Registro Público o por Notario Público.

- c) Un croquis a escala de reunión o segregación de la propiedad.
- d) Solicitud respectiva (formulario) con toda la información consignada y firmada por el propietario.

12.2 Visado Municipal. El Visado Municipal es obligatorio para toda reunión, división o subdivisión simultánea o sucesiva de fincas, en dos o más lotes, que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Reglamento de Zonificación de Uso de Suelo del Plan Regulador. Para obtener el Visado Municipal, los predios resultantes de los actos mencionados, deberán cumplir previamente los requisitos legales y urbanísticos estipulados en el Capítulo Cuarto de la Ley de Planificación Urbana, en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, y los establecidos en el presente Plan Regulador.

En distritos sujetos a control urbanístico no se requiere el visado municipal cuando todas las parcelas resultantes midan más de 5 hectáreas y su uso sea agropecuario y conste así en planos, por considerarse que estos casos no interesan al uso urbano.

Para autorizar el visado de planos es indispensable que el interesado presente el plano de la finca madre en donde se muestren todas las porciones resultantes. Si alguna de ellas no cumple con las normas mínimas establecidas en esta reglamentación o normativa conexas, se negará el visado. Para este trámite basta un croquis debidamente acotado y a escala aproximada. Los lotes deberán contar con los servicios mínimos existentes en la zona.

El Visado Municipal debe ser exigido como un requisito previo e indispensable para el trámite de toda licencia urbanística que requiera plano catastrado.

12.2.1 Condiciones del Visado Municipal de fraccionamientos:

Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública.

En casos calificados y cuando existan construcciones previas, la Municipalidad podrá admitir la subdivisión de

lotes mediante servidumbres de paso, siempre y cuando se pongan a derecho dichas construcciones o cuenten con permiso de construcción. Las mismas se aceptaran en terrenos especiales en que por su ubicación o dimensión se demuestre que es imposible fraccionar con acceso adecuado a vías públicas existentes o a construir siempre que se cumpla con las siguientes normas:

- a. En subdivisiones hasta de tres lotes para vivienda unifamiliar, se tendrá una servidumbre de tres metros de ancho en zonas urbanas. De éstos, noventa centímetros corresponderán a la acera. La longitud de una servidumbre de acceso a lotes interiores no excederá de sesenta metros.
- b. La Municipalidad exigirá las obras requeridas para la adecuada canalización y desfogue de las aguas pluviales en el alcantarillado público, o bien a lo interno de la finca. Asimismo, se solicitaran los estudios hidrológicos correspondientes en los casos que sea necesario.
- c. Por cada lote adicional para vivienda unifamiliar se requiere un metro adicional en el ancho de la servidumbre, hasta completar seis metros de ancho. La longitud de una servidumbre de acceso a lotes interiores no excederá de sesenta metros.
- d. Frente a servidumbres solamente se podrá segregar un máximo de seis lotes.
- e. Todos los lotes resultantes de las subdivisiones, deberán tener las medidas reglamentarias. El área de la servidumbre no será computable para efectos de cálculo del área mínima de lote y sobre ella no podrán hacerse construcciones.
- f. La segregación autorizada frente a servidumbre, implica que la entrada a los lotes será considerada servidumbre de paso común y en todo momento para cualquier autoridad o funcionarios de las entidades encargadas a prestar servicios públicos, de cualquier índole, así como de aquél a las que corresponde el control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar.

Para fines agrícolas, pecuarios y forestales se podrán permitir segregaciones de parcelas con frente a servidumbres especiales, que en adelante se denominarán agrícolas y forestales, las porciones resultantes deberán ser iguales o mayores a los cinco mil metros cuadrados, en estos casos los planos individuales deben indicar "uso agrícola", "uso pecuario"; o "uso forestal", según corresponda. Las construcciones de vivienda y

demás instalaciones y estructuras quedan sujetas a un máximo del 15% en área de cobertura. Las servidumbres reguladas en este inciso, así como las que se establezcan en los cuadrantes urbanos de las zonas rurales, serán de un ancho mínimo de 7 metros.

12.2.2 Facultades Municipales en fraccionamientos frente vías existentes:

La Municipalidad podrá, mediante acuerdo del Concejo Municipal y previo dictamen técnico de la Comisión Permanente de Obras Públicas y Urbanismo, aceptar el fraccionamiento en propiedades que enfrenten vías existentes, aún cuando éstas no sean las reglamentarias. En este caso, deberán tomarse las provisiones para su normalización futura con base en las normas especiales del Plan Vial, Reglamento de Vialidad y de cualquier otra normativa nacional o cantonal vigente. El fraccionador deberá hacer todas las mejoras que determine la municipalidad en las calles cantonales que enfrenten los lotes a segregar, incluida su ampliación.

El tamaño, el frente y la forma de los lotes de cualquier fraccionamiento se ajustarán a los requisitos de zonificación de este Plan Regulador.

12.2.3 Requisitos para la obtención del visado municipal. Se requiere:

- a) Una copia certificada por Catastro Nacional o por Notario Público, del plano catastrado de la finca madre.
- b) Plano catastrado original. Tres fotocopias del plano catastrado sin reducir y sin pegas, salvo que ya conste en alguna oficina municipal y no haya sido modificado o anulado. En este caso, deberá el interesado indicar expresamente lo anterior en el trámite de visado.
- c) Certificación de propiedad emitida por el Registro Público o por Notario Público, con no más de un mes de emitida.
- d) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el propietario.

e) Dotación de servicios básicos (mínimo agua potable, electricidad y recolección de basura) y obras de infraestructura (mínimo acera y cordón de cano).

12.3 Certificado de Uso de Suelo. Es un acto por medio del cual la municipalidad declara la conformidad o la inconformidad de determinado uso con respecto a la zonificación preestablecida. Para su emisión el interesado deberá llenar el formulario respectivo y presentar una fotocopia del plano catastrado, debidamente visado por la Municipalidad.

12.4 Licencia para Demolición: Las obras de demolición deben cumplir lo estipulado en los artículos 51 a 59 de la Ley de Construcciones y el Reglamento de Seguridad en las Construcciones emitido por el Instituto Nacional de Seguros. (Decreto Ejecutivo No. 25235 del 27 de Junio de 1996) y lo dispuesto en los capítulos XXVIII.3 a XXVIII.6 del Reglamento de Construcciones del INVU y sus reformas. Y además:

- a. En caso de edificaciones con valor patrimonial y arquitectónico existente en las Zonas de Control Especial, será requisito especial aportar fotografías recientes del inmueble que pretende demolerse, memoria fotográfica con base al Archivo Nacional u otras fuentes y criterio Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio del MCJ.
- b. Cuando la demolición requiera la utilización de explosivos, deberá aportarse la autorización respectiva del Ministerio de Seguridad Pública y plan de manejo de las medidas de precaución que se tomarán para efectos de la seguridad en la demolición. Debe incluirse en este sentido, la coordinación respectiva con el sistema novecientos once.
- c. Acreditar el cumplimiento de la Ley para la Gestión Integral de Residuos N°8839 en lo que hace a la adecuada disposición de los escombros y residuos.
- d. Deberá presentarse póliza de responsabilidad civil, en caso de emplearse trabajadores, deberá aportarse póliza

de riesgos del trabajo.

12.5 Licencia de movimiento de tierra o escombros. Son obras que comprenden excavación, relleno, explanación, terraplenado, terraceo, y depósito de cualquier tipo de material.

Para los movimientos de tierra mayores de cien metros cúbicos y en predios colindantes con ríos y acequias, se debe presentar un plan con medidas de prevención y mitigación bajo la responsabilidad de un profesional en geología, ingeniería o arquitectura, en el que se especifiquen los elementos que utilizará para proteger los terrenos colindantes y los cauces.

12.5.1 Condiciones de los movimientos de tierra y escombros

Todo movimiento de tierras se considera como un proceso constructivo por lo que se aplicará toda la normativa vigente en la legislación general y lo estipulado en este reglamento.

La capa vegetal que se remueva debe colocarse provisionalmente en lugares apropiados a fin de reutilizarla después en el tratamiento final de las áreas del sector.

No deberán dejarse escombros en el área destinada a futuras construcciones ni en las zonas públicas, sino en lugares autorizados por las instituciones respectivas.

La Municipalidad se reserva el derecho de otorgar dichos permisos de acuerdo con los estudios de suelo u otras variables técnicas de diseño.

12.5.2 Requisitos: Para la obtención de licencia de movimiento de tierra, o escombros, excavaciones y rellenos, el propietario o interesado deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Una fotocopia del plano catastrado, debidamente visado por el municipio.
- b) Una certificación de propiedad emitida por el Registro Público o por Notario Público.
- c) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el propietario.
- d) Un croquis o descripción detallada de la ruta de transporte de escombros, materiales y tierra desde su origen hasta su destino final, el cual debe cumplir con la Ley de Gestión Integral de Residuos N°8839.
- e) Constancia de la Póliza de Riesgos del trabajo emitida por el operador de seguros acreditado.
- f) Pago del impuesto de construcción.
- g) Resolución de SETENA cuando el caso lo amerite de conformidad con la legislación ambiental.

12.5.3 Condiciones de los movimientos de tierras:

Los movimientos de tierras que deban efectuarse en proyectos de desarrollo urbano se sujetarán a las siguientes condiciones:

- a. Como principio general en todo proyecto de desarrollo urbano debe prevalecer el criterio de que debe efectuarse el menor movimiento de tierra posible, para lo cual se deben ajustar los sistemas constructivos a las pendientes o topografía del lugar y no a la inversa.
- b.** La capa vegetal que se remueva debe colocarse provisionalmente en lugares apropiados a fin de utilizarla después en el tratamiento final de las áreas.
- c. No deberán dejarse escombros en el área destinada a futuras construcciones ni en las zonas públicas, sino en lugares designados precisamente por la Municipalidad como receptores de esos residuos, en cuyo caso deberá indicarse así en los planos y demás especificaciones técnicas.

- d. Las áreas destinadas a construcción no deberán quedar en zonas de alto riesgo; eventualmente el INVU y la Municipalidad con base en estudios presentados por el desarrollador, podrán permitir que se construyan viviendas en dichas áreas. El INVU y las Municipalidades se reservan el derecho de otorgar dichos permisos de acuerdo con los estudios de suelo u otras variables técnicas de diseño.
- e. Los sitios de relleno podrán ser utilizados para parques o zonas de seguridad, en cuyo caso la Municipalidad podrá exigir la construcción de los elementos de protección necesarios para asegurar el sitio contra eventuales accidentes.

12.6 Permiso de Construcción: Bajo prevención expresa y escrita de inadmisibilidad todas las solicitudes para los trámites de permiso de construcción deberán contener los siguientes requisitos generales:

- a. Formulario original de solicitud de permiso debidamente lleno y firmado por el solicitante o su representante y el profesional responsable y además por el propietario o propietarios cuando sean distintos del solicitante. Se deberá indicar un medio para recibir notificaciones, el cual preferiblemente será un fax o un correo electrónico, o bien podrá indicarse un lugar físico dentro del perímetro municipal de la Municipalidad de Cartago, definido en el Reglamento de Cobro administrativo judicial de dicha Municipalidad.
- b. Alineamiento emitido por la autoridad competente, cuando ello resulte aplicable.
- c. Dos fotocopias simples del Plano de Catastro de la propiedad, cuando no consten en los archivos municipales o cuando se hayan modificado respecto de los que ya constan en dichos archivos. Las fotocopias que se presenten no deberán ser reducciones, ni en papel que no asegure su correcta conservación.
- d. Copia de la cédula de identidad del propietario y el solicitante, cuando no consten en los archivos municipales. Las personas jurídicas deben aportar certificación de personería. emitida por el Registro Nacional o por Notario Público con no más de un mes de antigüedad. Si la gestión se realiza mediante poder, debe presentar el documento original de poder especial cumpliendo con los requisitos de ley o bien Certificación de Personería Jurídica en caso de apoderados inscritos en el Registro Nacional con no más de un mes de antigüedad.
- e. Dos juegos de copias del original de los planos constructivos, firmados por el Profesional Responsable de la obra, con los sellos aprobados del CFIA y el Ministerio de Salud.

- f. Póliza de riesgos de trabajo emitida por una entidad aseguradora competente para la emisión de este tipo de contratos.
- g. Visado sanitario de construcción expedido por el Ministerio de Salud.
- h. Certificación Notarial o registral literal, de la propiedad, con no mas de un mes de emitida.
- i. Permiso de instalación de paja de agua.

12.6.1.- Requisitos especiales. Dependiendo de las circunstancias y de las condiciones en que se quiera desarrollar la obra para la cual se solicita permiso municipal, además de cumplir con lo prescrito en el artículo anterior se deberá observar:

- a) La contratación de menores de edad como mano de obra, deberá observar las condiciones del artículo 98 y concordantes del Código de la Niñez y la Adolescencia y el fiel cumplimiento de toda la legislación social aplicable.
- b) La construcción, remodelación o reparación que cree una situación de riesgo para la seguridad de los empleados, propietarios o terceros, requerirá la adquisición de la respectiva póliza de seguro.
- c) En áreas restringidas según la Ley de Planificación Urbana y las normas de ordenamiento urbano vigentes para el Cantón de Cartago, deberá aportar el certificado de uso del suelo emitido por la Municipalidad, en que se establezcan las condiciones de realización de la obra. Si el solicitante quiere construir deberá indicar el uso que se le dará, aportará un estudio técnico exhaustivo que demuestre fehacientemente que la obra por realizar es conforme a la zona y excluye la posibilidad de desastre provocado por inundación, derrumbe o deslizamiento que cause daño o perjuicio a terceros.

d) En los casos en que de acuerdo con la legislación ambiental lo exija, deberá aportarse la viabilidad ambiental vigente.

e) Cuando se trate de inmuebles o edificaciones declarados Patrimonio Arqueológico, Histórico, Indígena o Cultural en los términos de la Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico Nº 7555, o de edificaciones u obras relacionados con la construcción que puedan afectar el entorno de esos inmuebles o edificaciones, se deberá aportar visto bueno o autorización para construir por parte del Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, del Ministerio de Cultura y Juventud

d) Es responsabilidad del profesional que elabora el plano catastro de la finca, dejar constancia y consignar de hecho todo río, quebrada o acequia, lagunas, embalses, tajos, túneles, puentes, diques, alcantarillados, vertederos, cordones, cunetas, espaldones, calzadas, edificios, nacientes, pozos, tuberías de agua potable, tuberías de agua pluvial, etc. De igual forma debe indicar el uso de la parcela según el Plan Regulador. El interesado deberá contar para los casos de ríos, lagunas, acequias quebradas alineamiento respectivo otorgado por la Dirección de Urbanismo del INVU y ajustado cuando así proceda a los dictámenes y recomendaciones de la CNE y el MINAE cuando sea de su competencia según las leyes vigentes. La omisión de esta información conlleva el rechazo de la solicitud respectiva.

12.6.2.- Solicitud de permiso de construcción. Para el otorgamiento de permisos municipales de construcción, de acuerdo con la zonificación del Plan Regulador, debe presentarse ante la Dirección de Urbanismo la gestión correspondiente de manera previa al inicio de la obra, gestión que se efectuará con la presentación del formulario debidamente lleno y acreditando el cumplimiento de los demás requisitos que exige el presente reglamento y legislación conexas.

12.6.3.- Potestad de Realizar Inspecciones: De previo al otorgamiento del permiso respectivo, la Dirección de Urbanismo podrá realizar las inspecciones que considere pertinentes en el campo, a fin de verificar el

cumplimiento y veracidad de los requisitos aportados por el interesado.

12.7 Visto bueno de anteproyecto en zonas de control especial.

Cuando el proyecto forme parte de la Zona de Interés Cultural y Turístico reflejada en el Mapa de Zonas de Control Especial, será necesario presentar, de previo, un anteproyecto de éste, que demuestre la integración de dicha obra al conjunto urbano existente, dando énfasis en justificación de su calidad estética y paisajística, por medio de elementos gráficos como por ejemplo, maquetas, perspectivas, fotomontajes a escala, entre otros.

12.8. Licencia para urbanizaciones y fraccionamientos. La obtención de esta licencia constará de dos fases:

12.8.1 Fase 1. Visto bueno de anteproyecto. Para todo proyecto de urbanización o fraccionamiento, sea residencial, comercial o industrial, es requisito obligatorio la presentación de un anteproyecto, con el propósito de establecer la factibilidad de su desarrollo. La aprobación del anteproyecto no implica la autorización para iniciar la ejecución de la obra.

Requisitos. Los requisitos a presentar son:

a) Una fotocopia del plano catastrado, debidamente visado por el municipio y con alineamiento de las siguientes instituciones, según corresponde:

-Municipalidad de Cartago: para propiedades con frente a vías de rango local.

-MOPT: para propiedades con frente a vías de rango nacional.

-INVU: para propiedades que limiten con ríos o quebradas.

-JASEC, Instituto Costarricense de Ferrocarriles, Instituto Costarricense de Electricidad, Instituto Costarricense de

Acueductos y Alcantarillados, y otras instituciones: para propiedades afectadas por servidumbres de su competencia.

12.8.2 Fase 2. Aprobación de planos constructivos para urbanizar o fraccionar. Para la obtención de la licencia para urbanizar o fraccionar con fines urbanísticos, los requisitos son:

- a) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el propietario.
- b) Dos copias físicas y una copia en formato digital de los planos constructivos aprobados por: INVU, CFIA, MS, ICAA, MOPT y otras instituciones según corresponda, firmados por el profesional responsable.
- c) Cuatro copias de diseño de sitio.
- d) Constancia de la Póliza de Riesgos emitida por la entidad aseguradora.
- e) Estar al día en el pago de los tributos municipales
- f) Viabilidad Ambiental vigente emitida por SETENA.

12.9 Licencia para proyecto de condominios. Para la obtención de la licencia para desarrollar los proyectos de condominios los requisitos son:

12.9.1 Requisitos:

- a) Dos copias físicas y una copia en formato digital, de los planos constructivos aprobados por: INVU, CFIA, MS, ICAA, MOPT y otras instituciones según corresponda, firmados por el profesional responsable.
- b) Cuatro copias de diseño de sitio.

- c) Certificación de propiedad emitida por el Registro Público o por Notario Público.
- d) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el propietario.
- e) Constancia de la Póliza de Riesgos emitida por la aseguradora
- f) Estar al día en el pago de los tributos municipales.
- g) Visto bueno del Centro de Investigación y conservación del patrimonio cultural, cuando la propiedad contenga algún elemento declarado de interés patrimonial.
- h) Viabilidad Ambiental vigente emitida por SETENA.

12.10 Recibo de obras de urbanización. El procedimiento consiste en la recepción por parte de la Municipalidad de Cartago, de las áreas y la infraestructura para servicios públicos de la urbanización.

12.10.1 Para lo anterior, los requisitos son:

- a) Solicitud por escrito, firmada por el propietario o interesado, y dirigida al Concejo Municipal.
- b) Plano(s) catastrado(s) de las áreas públicas a traspasar a la Municipalidad.
- c) Informes de control de calidad de las obras de infraestructura indicadas en planos, emitidas por Laboratorio que esté certificado por la Entidad Costarricense de Acreditación (ECA), según corresponda.
- d) Cartas de recibo conforme de las obras por parte de ICAA, JASEC, ICE y Cuerpo de Bomberos, y cualquier otra entidad según corresponda.
- e) Todos los dispuestos por los artículos 35, 36 y 37 del Reglamento de Construcciones de la Municipalidad de Cartago.

12.11 **Licencia para publicidad exterior.**

Las definiciones, normas y los requisitos correspondientes se encuentran establecidos en el Reglamento de Publicidad Exterior de este Plan Regulador.

Artículo 13.- Certificado de Obra Terminada.

Para las obras que hayan sido concluidas conforme a lo aprobado para el otorgamiento de la licencia, se extenderá un Certificado de Obra Terminada, como trámite de oficio, una vez se verifique su cumplimiento por la Municipalidad. En caso de incumplimiento de la licencia municipal aprobada, se informará a los entes municipales y sectoriales encargados del suministro de servicios y otras autorizaciones, para que procedan según corresponda. Se definen según el tipo de obra y trámite, los siguientes certificados:

13.1. Tipos de certificado de obra terminada: Se definen según el tipo de obra y trámite, los siguientes certificados:

a) **Certificado de obra terminada para edificaciones u obras en propiedad privada,** emitido por la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Cartago.

b) **Certificado de obra terminada para urbanizaciones y fraccionamientos:** Emitido por el Concejo Municipal mediante acuerdo municipal expreso que se fundamentará necesariamente en el dictamen de la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo de la Municipalidad, sustentado por los criterios de las dependencias municipales pertinentes y otras instituciones involucradas.

Artículo 14.- Pago de impuesto.

El pago por impuesto de construcción será hasta el 1% del valor de la construcción.

Título III

De los desarrollos urbanos: construcciones e infraestructuras

Artículo 15.- Condiciones generales que deben cumplir los desarrollos urbanos

Aparte de las dispuestas en la legislación y demás normativa aplicable, este Plan Regulador preceptúa que todos los desarrollos urbanos se sujetarán a las siguientes condiciones:

- a. Que los usos proyectados estén conformes con las normas de zonificación establecidas por este Plan Regulador, y en ausencia de norma expresa en este último, se aplicara lo dispuesto por regulaciones y directrices emitidas por la propia Municipalidad u otros organismos competentes.
- b. Que las características naturales del terreno o la alteración que a éstas puedan ocasionar por las obras a realizar, ofrezcan una garantía previsible contra riesgos de inundación, derrumbes o deslizamientos, tomando en cuenta las características ecológicas del sitio.
- c. Que los sistemas constructivos que se utilicen se adecuen a las normas ambientales y sísmicas emitidas por las autoridades nacionales y locales con competencia para ello. En caso de aprobarse hacia futuro protocolos de manejo ambiental, deberán armonizarse los mismos en relación con la aplicación de este reglamento.
- d. Que el diseño geométrico del desarrollo sea lo más acorde posible con las condiciones naturales del área (incluyendo la vegetación y el paisaje), tomando en cuenta no sólo las del terreno a desarrollar sino también las de sus inmediaciones.

- e. Que los lotes que se originen producto de los fraccionamientos, sean de un tamaño aceptable de acuerdo con los índices de fragilidad ambiental y el Reglamento de Zonificación, con acceso adecuado a la vía pública y de forma regular en lo posible.
- f. Que los lotes puedan disponer de los servicios indispensables según las características de la zona, tales como agua potable, electricidad, infraestructura vial, entre otros.
- g. Que los terrenos estén libres de afectaciones o limitaciones; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con el desarrollo propuesto.
- h. Cuando se da la vecindad a otros desarrollos urbanos es obligatorio que el proyecto contemple la continuidad de la infraestructura mediante una adecuada integración física y funcional afín al plano vial de la ciudad de Cartago y su reglamentación.
- i. En una misma finca podrán darse desarrollos urbanos con distintos patrones edificatorios, aplicando para cada caso lo pertinente y siempre que los usos sean compatibles.
- j. Que cada lote que se origine en un desarrollo urbano cuente con las proporciones necesarias para garantizar una distribución eficiente del espacio.
- k. En proyectos de desarrollo urbano, las zonas de carácter comunal deben ser accesibles a toda la población y contribuir con el mejoramiento de la imagen urbana y la calidad de vida en comunidad. Cuando ello no sea posible, la Municipalidad podrá negociar con el desarrollador la compra de terrenos seguros, destinados a ese fin, en concordancia con el Mapa Oficial del Cantón de Cartago.
- l. No se aceptarán proyectos de desarrollo urbano sino tienen conectividad de infraestructura. La aprobación de los proyectos quedara sujeto a que el interesado cumpla con los procesos de interconexión vial y de servicios.
- m. Los proyectos habitacionales deberán cumplir con las densidades máximas de acuerdo al uso del suelo.

- n. Todos los proyectos o conjuntos habitacionales que configuren un barrio estarán en la obligación de presentar ante la comisión de urbanismo y obras públicas del municipio, o bien a la unidad técnica intermunicipal, el anteproyecto, el cual deberá ser aprobado previamente a proseguir con los trámites respectivos, ante el resto de las instituciones públicas competentes.
- o. Todo proyecto o conjunto habitacional debe presentar estudios que garanticen el acceso de sus habitantes a los servicios básicos (educativos y salud, entre otros). En caso de carencia de estos servicios el desarrollador en conjunto con el municipio establecerá la estrategia para suplir dichas carencias en coordinación con el Estado.
- p. Todo proyecto habitacional debe presentar un plan de arborización contemplando especies nativas y de impacto al paisaje natural el que se ejecutará de acuerdo con cada proyecto. La municipalidad podrá participar en la ejecución de dicho plan ambiental.
- q. En todo proyecto se debe integrar iluminación suficiente en las zonas de uso público o recreativo.

15.1 Proyectos de vivienda de Interés Social

Los proyectos de viviendas de interés social, deben de ser diseñados y construidos bajo los más altos estándares de calidad e innovación y responder de la mejor manera a la sostenibilidad del entorno y de sus habitantes de manera que el trabajo, las actividades recreativas y culturales, la salud sean consideradas como actividades propias a resolver por el proyecto. De ninguna manera los proyectos de interés social deben promover la exclusión social y por el contrario deberán de propiciar integración con las otras áreas urbanizadas de la ciudad.

Estas urbanizaciones estarán sujetas a las disposiciones de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda), entre otra normativa nacional aplicable, por lo cual el municipio y los desarrolladores promoverán nuevos patrones de desarrollo urbano tendientes a reforzar el modelo de ciudad promovido por el plan regulador.

Únicamente los proyectos de interés social podrán variar las densidades en el plan del uso del suelo. Los demás

deberán cumplir las densidades máximas.

Artículo 16.- Normativa relativa a accesos

16.1 Acceso a la vía pública y lotes frente a servidumbre

Estos tópicos, se regirán por las disposiciones contenidas en el apartado **12.2.1: Condiciones del Visado Municipal de fraccionamientos**, aparte de la legislación y normativa concordante.

Artículo 17.- Disposiciones Especiales para construcciones e infraestructuras

Sin perjuicio de los demás requisitos y requerimientos que al efecto disponen las normas precedentes, así como las que expresamente las regulen en los otros reglamentos de este Plan Regulador, legislación y normativa conexas, las construcciones e infraestructuras que se edifiquen en el cantón deben acatar las siguientes disposiciones especiales:

17.1.- Cerramientos en lotes baldíos.

Todo solar no ocupado que linde con la vía pública, deberá cerrarse hasta una altura de dos metros como mínimo, con cualquier tipo de cerca compuesta por postería y alambre liso o bien por mallas metálicas que cumplan la normativa de antejardín. En cualquier caso, deben acatarse las normas municipales en resguardo de la salubridad, seguridad y ornato.

17.2.- Construcciones provisionales.

Las construcciones provisionales han de contar con la previa autorización municipal. Se empleará materiales y sistemas constructivos que faciliten su remoción y que garanticen seguridad, higiene y buen aspecto. En el caso que la obra provisional se encuentre dentro del casco histórico de Cartago definido en el Reglamento de Zonificación

deberán emplearse estructuras modulares, flexibles y diseñadas con fines que armonicen con el entorno.

17.3.- Demoliciones, movimientos de tierra y excavaciones.

Para efectuar trabajos de demolición parcial o total, o movimientos de tierra, o para hacer excavaciones en un predio particular el profesional responsable debe obtener el respectivo permiso municipal, acatando las disposiciones de este Plan Regulador, la Ley de Construcciones y el Reglamento de Seguridad en las Construcciones emitido por el Instituto Nacional de Seguros. (Decreto Ejecutivo No. 25235 del 27 de Junio de 1996).

17.4.- Aceras

Lo relativo a las aceras se encuentra regulado en el Reglamento de Vialidad, que integra el presente Plan Regulador.

17.5.- Usos de suelo

La ubicación de edificios con diferentes usos será de la forma en que se detalla en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo y el Mapa Oficial de Zonificación del Cantón, ambos que integran el Plan Regulador del Cantón Central de Cartago.

17.6.- Nivel de piso.

El nivel de piso de cualquier construcción deberá estar por lo menos 10 centímetros, sobre el nivel del terreno donde se ubique; en los sitios de reunión pública el desnivel será elevado por rampa a partir del alineamiento oficial de la Municipalidad.

17.7.- Regulación de cocheras

En usos residenciales, la zona destinada a cochera abierta, deberá cumplir con las siguientes características:

a.- El área mínima por vehículo será de 5,5 metros x 2,3 metros de ancho.

b.- En zonas donde se permita el estacionamiento no paralelo a la calle, se permitirá usar como máximo dos tercios del frente del lote, manteniendo el resto como zona verde y paso peatonal. El retiro de la línea de construcción para la cabida de la cochera no podrá ser menor a 5,5 metros del alineamiento oficial vial. El acceso vehicular se resolverá por medio de una única rampa para salvar la diferencia de niveles entre la calle y la acera, con una pendiente máxima del 12%. Lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Vialidad, del presente Plan Regulador.

c.- Si el área de cochera se encuentra en la parte frontal de la edificación el estacionamiento debe ser perpendicular a la calle y no paralelo.

d.- No se permite el uso de la acera o retiros frontales para el estacionamiento, en ninguna zona.

17.8.- Instalaciones para servicios públicos.

Las redes o instalaciones subterráneas destinadas a los servicios públicos de teléfono, alumbrado, semáforos, energía, agua, alcantarillado pluvial y sanitario, gas y cualesquiera otras, deberán contar con la autorización y municipal y se localizaran a lo largo de las vías publicas. Cuando se localicen en las aceras deberán quedar alojadas en una franja no mayor de 1,50 metros de ancho, medida a partir del borde del cordón.

Los gastos de rotura, reparación, restauración o reconstrucción para los efectos anteriores correrán por cuenta de quien los hubiere provocado, sea una persona física o jurídica, o uno de los organismos del Estado.

17.9.- Drenaje pluvial.

En zonas urbanas, no se permitirá caída libre de aguas pluviales sobre la vía pública, debiendo disponerse para tal efecto los bajantes y canoas, desde techos, balcones, voladizos y cualquier otro saliente.

En zonas rurales o donde la densidad este clasificada como baja, de acuerdo con el Reglamento de Zonificación se podrán implementar otros sistemas adecuados de canalización y disposición de aguas pluviales.

17.10.- Aguas Servidas.

Queda prohibido disponer las aguas servidas hacia el alcantarillado pluvial o hacia cualquier cuerpo de agua.

17.11 Disposición y tratamiento de aguas servidas

La disposición y tratamiento de aguas servidas se efectuara de acuerdo con la legislación sanitaria y ambiental vigente.

17.12.- Aplicación de Reglamentos

Aparte de la legislación aplicable, se deben acatar todas las normas establecidas en los reglamentos que se relacionan con el tema de aguas residuales, tales como Reglamento de Vertido y Reuso de Aguas Residuales, el Reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Trabajo de Aguas Residuales del Ministerio de Salud, y el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, entre otros.

17.13- Tanques sépticos.

El tanque séptico y la zona de absorción deben diseñarse según las consideraciones e indicaciones de la Ley General de Salud, Reglamento de Construcciones, el Reglamento de Vertido y Reuso de Aguas Residuales, el Reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Trabajo de Aguas Residuales del Ministerio de Salud, y el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

No se permite realizar ninguna construcción sobre el área de absorción del tanque séptico ni actividades que puedan producir compactación significativa del terreno. Debe mantenerse una capa de césped y arbustos sobre el campo de drenaje que aumenten la capacidad de absorción del terreno.

17.14.- Pruebas de Infiltración y transito de contaminantes

En los casos en que así se requiera, de conformidad con la reglamentación nacional sobre construcciones, fraccionamientos y urbanizaciones, las pruebas de infiltración y transito de contaminantes, se harán conjuntamente con los estudios preliminares y sus resultados serán enviados a la Institución u oficina encargada en la zona.

17.15.- Postes y acometidas eléctricas.

Corresponde al operador eléctrico autorizado, la colocación de postes para el tendido de cables conductores, a 25 cm de distancia entre la línea de cordón y la cara exterior de éstos.

La acometida eléctrica, que es la conexión del servicio entre las empresas y cada edificio, debe cumplir con todas las normas y especificaciones técnicas de la Autoridad Reguladora de Servicios Públicos. En ese documento se

especifican las distancias del inmueble, el tipo de tubo a usar, la protección y demás características correspondientes a acometidas aéreas o subterráneas, ya sean éstas para residencias unifamiliares o para edificios con múltiples usuarios.

En la zona definida como el casco histórico de la ciudad de Cartago, el operador deberá implementar un proyecto de electrificación subterránea, con el objetivo de contribuir con el rescate de los patrones arquitectónicos y disminuir la contaminación visual.

17.16. - Construcciones cerca de colindancias.

Se prohíbe la construcción de pozos, hornos, fraguas, chimeneas, establos depósitos de materias corrosivas, y otras destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos, en las zonas exclusivamente residenciales de acuerdo con el Reglamento de Zonificación.

17.17.- Patios y Balcones.

Se aplicarán las mismas distancias establecidas por el Reglamento de Construcciones y el Código Civil, para los casos de ventanas en colindancia, patios y balcones.

Se podrán construir patios y balcones, siempre y cuando se respete el área de cobertura.

Los balcones frente a vía pública, podrán ser aprobados por la Municipalidad, utilizando el espacio aéreo de las aceras, siempre y cuando sean abiertos y aporten elementos de valor arquitectónico a la ciudad.

Artículo 18.- Del amanzanamiento y la Lotificación

18.1.- Del Amanzamiento

El tamaño y tipo de las manzanas o bloques de lotes complementara el desarrollo urbano existente, reforzando patrones histórico-culturales de emplazamiento de ocupación humana, tal es el caso del concepto de barrio, así como la provisión de espacios públicos, estacionamientos, accesos y otras facilidades conexas.

18.2.- De la Lotificación

El proceso de lotificación en los desarrollos urbanos, se sujetará a las siguientes condiciones:

- a.** El área, el frente y la forma de los lotes se ajustarán a lo que disponga el Reglamento de Zonificación de este Plan Regulador.
- b.** Frente a curvas y rotondas, el frente mínimo podrá ser de 4,00 metros siempre que el área sea la mínima establecida.
- c.** El fondo del lote no será mayor de siete veces el frente. Los lotes esquineros deberán ajustarse al lote mínimo del Reglamento de Zonificación más el ancho de antejardín estipulado en el mismo reglamento, el que en todo caso no podrá ser menor de dos metros.
- d.** Los linderos laterales de los lotes serán perpendiculares a la línea de cordón y caño, excepto en los casos en que las condiciones del terreno requieran de un diseño diferente.
- e.** Para el diseño del sistema de tratamiento de aguas negras se aplicarán las normas establecidas por las entidades competentes, las cuales se ajustaran a los alcances de los índices de fragilidad ambiental.
- f.** En todo proyecto, a tenor de condiciones de sostenibilidad ambiental y gestión de riesgo, se debe evitar el movimiento de tierras y enfatizar el diseño en función de sistemas constructivos más adecuados. En casos donde no exista otra opción constructiva, en terrenos con pendientes mayores al 15%, deberá presentarse un estudio preliminar de suelos y terraceo, para determinar el tamaño de los lotes y sus taludes. Dichos terrenos deberán ser arborizados de acuerdo con un plan aprobado por la oficina de ambiente municipal. En

lotes de mayor tamaño se podrán construir más unidades de vivienda por lote, ya sean unifamiliares o multifamiliares. En este caso privarán las densidades que fije el reglamento respectivo y en su defecto se aplicará las recomendaciones contenidas en los Índices de Fragilidad Ambiental (IFA's).

Artículo 19.- De las Areas de los Desarrollos Urbanos

19.1.- De las Áreas Comerciales

Los locales para comercio podrán ser de dimensiones menores a las establecidas para áreas residenciales, siempre y cuando formen parte de un conjunto o centro comercial debidamente planeado para el cual se provean facilidades de estacionamiento público y de carga o descarga de mercaderías fuera de las calles. Estas áreas serán aplicables siempre y cuando la permeabilidad del terreno lo permita.

19.2.- De las Áreas artesanales Productivas

Para este uso podrán aceptarse lotes de menor tamaño del reglamentario en la zona, según el uso prevaleciente, a juicio de la comisión de obras públicas y urbanismo municipal.

En zonas de protección, recreativas o bien de retiro en relación a recarga hídrica o aguas superficiales se podrán autorizar usos de suelo de producción artesanal siempre que la actividad no implique uso residencial, sea autorizada y fiscalizada por las autoridades competentes y cuente con la viabilidad ambiental.

19.3.- De los Umbrales Paisajísticos

Se entiende por umbrales paisajísticos, todos aquellos proyectos o conjuntos habitacionales y de fraccionamiento que aporten valor agregado y arquitectónico en términos de diversidad paisajística, rescatando patrones culturales, sociales, morfológicos y económicos de la comunidad, y a los cuales se les podrá aplicar los incentivos que prevea el municipio para estos efectos.

19.3.1- Umbrales Periféricos de la ciudad

Se considera como la franja no desarrollada en la periferia de la ciudad de Cartago, dadas las características topográficas toda la arquitectura que se desarrolle en esta franja obligatoriamente deberá realizar análisis morfológico del paisaje con la finalidad de programar y planificar la silueta o perfil urbano en contraposición del paisaje natural. En este sentido se valorarán aspectos de forma, textura, color, entre otros.

19.3.2- Umbrales de la escena urbana interior

Están en función de la riqueza dada por la morfología de la ciudad y su arquitectura. Todo edificio y arquitectura a construir en la ciudad debe contemplar los arcos visuales paisajísticos para establecer la altura, forma y disposición del edificio, apegado a la conservación y protección del patrimonio histórico arquitectónico y urbano. Este aspecto será de crucial importancia en las plazas, parques e intersticios que estructuran el espacio urbano de la ciudad.

19.4.- De los Usos Mixtos

Sin perjuicio de lo dispuesto en los Reglamentos de Zonificación y de Vialidad de este Plan Regulador, en los proyectos de desarrollo urbano se podrá promocionar la inclusión de áreas residenciales, comerciales, talleres artesanales, aparte de las de uso comunal, siempre que dichos usos sean compatibles con la naturaleza del proyecto originalmente aprobado por la Municipalidad. En estos casos deberá designarse claramente cada uso y guardar conformidad con las normas de zonificación, vialidad y salud.

Los usos que se otorguen bajo la aplicación de este artículo, serán siempre condicionados.

19.4.1: De los cambios de uso de suelo en urbanizaciones.

Se admitirán cambios de uso de suelo en las urbanizaciones en las condiciones que se dirá en las siguientes normas.

19.4.1.1 En urbanizaciones que no tengan área comunal o de servicios particulares definida o en aquellas en que ya se agotó, se podrá hacer cambios de uso sujeto a las siguientes condiciones:

a) Escrito del interesado solicitando el cambio de uso, en el que indique tener conocimiento que dicho cambio se dará como uso condicional, en el entendido de que todas las molestias deberán confinarse dentro de la propiedad. Dicho documento deberá presentarse como Declaración Jurada.

b) Escrito de consentimiento de por lo menos la mitad más uno de los propietarios vecinos comprendidos dentro de un radio de 50 metros, medido a partir del vértice del lote del interesado. Dicho documento debe presentarse autenticado.

c) Certificación del Registro de la Propiedad con no más de un mes de emitida, que demuestre que los firmantes son los propietarios de los inmuebles vecinos.

19.4.1.2. Cuando se solicite un cambio de uso en una urbanización con zona comercial, el área comercial de la misma deberá haber sido utilizada en su totalidad y el interesado deberá demostrar que el uso propuesto, es complementario a los existentes.

19.4.1.3 Se autorizará el cambio de uso en aquellos lotes que enfrenten a vía nacional o a vía principal de la urbanización y que tengan un frente mínimo igual al predominante a la urbanización. De requerirse estacionamiento, éste deberá ubicarse a más de 8 metros de la esquina.

19.4.1.4 No se autorizarán nuevas licencias y permisos de construcción para usos no residenciales en lotes ubicados frente alameda o a calles menores de 10 metros de derecho de vía. Las licencias existentes continuarán en la misma situación en que se autorizaron.

19.4.1.5 Los usos no residenciales que se admitan bajo las normas anteriores, deberán ser siempre compatibles con el uso residencial predominante. Se prohíben bares, cantinas y licorerías, así como juegos de azar electrónicos y de billar o pool y cualquier otro similar.

19.4.1.6 Fuera de las zonas comerciales autorizadas el permiso de uso se dará siempre como condicional, por tanto se deberá suspender la licencia en el momento que presente molestias comprobadas a los vecinos.

19.4.1.7 En una urbanización frente a cualquier calle mayor a 10 metros de derecho de vía, se permiten los siguientes usos para: Educación de I y II ciclo, CEN-CINAI, Hogar de Ancianos y Minusválidos, Centro de atención

para niños y adolescentes, guardería. Estos requieren estar en el interior de la urbanización, siempre y cuando los lotes cumplan con las normas establecidas para cada caso según el Reglamento de Construcciones. Igualmente se podrá autorizar el uso para actividades artesanales familiares siempre y cuando la actividad sea realizada por un máximo de 5 personas y su horario sea diurno y no exista venta directa del producto en el sitio.

19.4.1.8 Se permitirá que un lote destinado a uso residencial pueda ser empleado para realizar simultáneamente actividades comerciales o de servicios, o a la inversa, siempre y cuando cumpla el interesado con todas las disposiciones anteriores. Adicionalmente, los usos estarán materialmente separados y dispondrán de accesos totalmente distintos e independientes, debiendo cumplir igualmente la construcción con las dimensiones mínimas y demás requisitos exigidos por la legislación para viviendas y comercios y servicios.

19.4.1.9 La municipalidad informará a la Dirección de Urbanismo del INVU cada vez que autorice un cambio de uso en las condiciones de estas normas, a fin de mantener los planos de urbanización actualizados, debiendo aportar copia certificada de los documentos mediante los cuales se aprobó dicho uso.

19.5.- De las Áreas Públicas

La Ley de Planificación Urbana, al obligar a la cesión de áreas públicas, prevé que en los proyectos de desarrollo urbano existan los terrenos necesarios para la instalación de edificios comunales y áreas recreativas.

El propósito de estas normas es el de revalorar dichas áreas y exigir su dotación en relación con las necesidades reales y actuales, para una población creciente cuyos servicios no fueron previstos.

Para estos efectos se entienden como zonas de facilidades comunales, aquellas destinadas a interacción social, las que deben diseñarse y ubicarse bajo patrones culturales y sociales adecuados para que las mismas sean sostenibles a lo largo del tiempo, para lo cual, una vez consolidadas las mismas, la Municipalidad podrá autorizar cambios de uso del suelo ante la solicitud expresa, conjunta y mayoritaria de vecinos inmediatos que planteen proyectos con objetivos socio culturales y ambientales.

19.6 De las áreas a ceder

El urbanizador o fraccionador cederá gratuitamente para áreas verdes y equipamiento comunal el siguiente porcentaje de área urbanizable:

- a. Urbanización o fraccionamiento residencial:** Siempre y cuando se ajusten a los índices de fragilidad ambiental contenidos en el Plan Regulador, el criterio a utilizar es el de densidad habitacional debiendo cederse veinte metros cuadrados por lote o veinte metros cuadrados (20 m²) unidad de vivienda. Esta cantidad en porcentaje no podrá ser menor de un 10% ni mayor de un 20% del área urbanizable.
- b. Urbanización o fraccionamiento comercial:** 10%
- c. Urbanización o fraccionamiento industrial:** 10%

Lo anterior sin perjuicio que existan áreas de protección cercanas a dichas áreas comunales.

19.7.- De las Áreas Verdes

La porción del área verde que se ubique en la urbanización deberá destinarse prioritariamente a juegos infantiles y parque.

Lo necesario para estos usos se calculará así: por lote o casa 10 m²/ para juegos infantiles.

Resto del área, hasta completar un tercio (1/3) del área pública para parque o juegos deportivos. Estas dos áreas deberán estar preferentemente juntas.

En cuanto a la contabilización de áreas comunales y recreación (parques), éstas no contabilizarán las áreas equivalentes hasta de 3 lotes, sino a partir del cuarto lote. Cuando se trate de fraccionamientos simples no se aplicara la norma anterior.

19.8.- Condiciones de las Áreas Públicas:

Los terrenos en que se ubiquen las áreas públicas deberán tener una topografía de calidad no mayor al promedio de la que tiene todo el terreno urbanizable. Dichas áreas se deberán ubicar :

Contiguo a áreas públicas ya establecidas (si su ubicación es adecuada), si las hubiere, o preferentemente potenciando encadenamientos de zonas recreativas.

A distancias no mayores de 300 m de la vivienda más alejada (medidos sobre calles) para áreas de juegos infantiles y en sitios en los cuales no se deban cruzar vías primarias para llegar a ellas desde las viviendas a que sirvan.

El desarrollador deberá entregar el área para juegos infantiles con el equipamiento necesario, promoviendo materiales amigables con el ambiente, que estimulen su uso y seguridad. La zona del parque se deberá dejar enzacatada y arborizada nativos de la zona.

Para la arborización de las áreas de parque y juegos infantiles se seguirá lo dispuesto por el presente reglamento y las disposiciones de la Oficina Ambiental y Gestión de Riesgos de la Municipalidad de Cartago.

Para cumplir lo anterior, el interesado presentará al INVU y la Municipalidad un plano completo en que se indiquen las obras a realizar y el equipamiento que se les dará. Dichas obras incluirán: juegos, refugios, pavimentos, aceras, vallas, arborización, terrájelos, bancas y cualquier otro detalle pertinente, todo según sea del caso. En todo caso proveerá salidas de agua potable, distribuidas de acuerdo a una cobertura no menor de cincuenta metros (50 m) de radio. Para efecto del cálculo de los juegos a instalar se considerará un núcleo por cada 50 unidades de vivienda. En proyectos de más de 1000 viviendas o lotes el número de juegos se definirá en cada caso.

Con el fin de que los juegos sean adecuados a la zona, durables y seguros, la Municipalidad proveerá las especificaciones técnicas en cuanto los juegos cuyo uso recomienda. Por razón de seguridad o durabilidad, debidamente fundamentada, la Municipalidad podrán rechazar los tipos de juegos que proponga el desarrollador. En el caso de que el área de juegos infantiles esté inmediata a una quebrada, río, canal o calle primaria y en general sitios peligrosos es obligación del desarrollador cerrar el sitio con malla, seto, tapia u otro sistema que ofrezca seguridad. Estas áreas deberán estar sustentadas con fundamento técnico ambiental e integrados a planes de rescate de cuencas y/o corredores ambientales.

Cuando la urbanización no vaya a ser habitada de inmediato, el urbanizador podrá pagar en efectivo a la Municipalidad el costo de las obras y el equipo para que ésta habilite el área en el momento en que se requiera, según precio que determinará la Municipalidad.

De los indicados 10 m²/ familia se destinará para juegos infantiles: 2 m²/ vivienda a zona de juego para párvulos (menores de 3 años); 4 m²/ vivienda a zona de juego para niños de 3 a 7 años; 4 m²/ vivienda a zona de juego para niños en edad escolar (mayores de 7 y menores de 13 años). Estas áreas deberán estar debidamente separadas entre sí, de manera que no se impida su uso por cada grupo de niños de los mencionados o que el uso que un grupo de los mencionados haga, afecte o pueda afectar al otro grupo.

En conjuntos habitacionales mayores a 200 viviendas se incluirá el área de juegos para niños en edad escolar las cuales tendrán canchas de fútbol infantil, de baloncesto y de uso múltiple. En el área para párvulos se debe incluir un área para bebés con las debidas facilidades para que los adultos puedan permanecer períodos prolongados de tiempo.

En las áreas destinadas a parque, juegos y en general a recreación al aire libre, el desarrollador proveerá espacios abiertos para refugio de las personas, con un área mínima de 6 metros cuadrados por cada 500 metros cuadrados. Por fracción adicional de parque se incrementará proporcionalmente el área de refugio.

La Municipalidad tratará siempre de que se le presente un proyecto de urbanización o de fraccionamiento con fines urbanísticos, que los proyectos diseñen y ubiquen las áreas verdes de la manera más próxima con las áreas verdes de otros proyectos de urbanización o de urbanizaciones ya aprobadas, para conformar en la materialidad un solo predio, procurándose en forma adicional que las áreas verdes así cercanas se localicen de la forma más próxima a áreas de protección de ríos y quebradas. Para hacer efectiva esta norma, se negociarán áreas mayores a las previstas. Los proyectos en los que definitivamente no pueda operarse esa proximidad con las áreas verdes de otros proyectos de urbanización o de urbanizaciones ya aprobadas, se conectarán en lo posible a bulevares o proyectos de reforestación o redes verdes.

19.9.- De los servicios Comunes :

Las dos terceras partes del área pública que corresponden a servicios comunales deberán indicarse claramente en

los planos según su uso.

Una vez separada el área correspondiente a parque y juegos, el uso del resto del área se dará según lo indicado en el Reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones.

La prioridad o el uso pueden variarse al aprobarse los planos, de acuerdo a las características de la zona, mediante estudio previo que demuestre que el uso ya está cubierto o no se requiere.

El espacio comunal mínimo requerido por vivienda es de treinta y cinco metros cuadrados (35 m²). Cuando ocasionalmente, en proyectos de alta densidad el área prevista no sea suficiente para cubrir este porcentaje, el urbanizador deberá dejar hasta un 5% adicional en un lote inmediato al área pública para darle la oportunidad al Estado o a los particulares a través de la Municipalidad de su adquisición conforme a las leyes vigentes al respecto y para los usos previstos.

19.10.- De los Servicios particulares:

En urbanizaciones residenciales para satisfacer la necesidad de este tipo de servicios el urbanizador deberá reservar áreas para los usos indicados en el Reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones.

La prioridad o el uso pueden variarse al aprobarse los planos, de acuerdo a las características de la zona, mediante estudio previo que demuestre que el uso ya está cubierto o que no se requiere.

19.11.- De la protección de ríos:

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley Forestal y en el caso de que se pretenda urbanizar fincas atravesadas por ríos o quebradas o que colinden con estos, deberá proveerse una franja de no construcción con un ancho mínimo de diez metros a lo largo del lecho máximo y medidos a cada lado del mismo, en la proyección horizontal.

Esta franja será entregada al uso público en exceso de las ya previstas por la Ley de Planificación Urbana, ello para

efectos de limpieza, rectificación de cauces, bosque urbano, colocación de infraestructura de aguas, creación de parques lineales y otros similares. Sin embargo, cuando esté integrado plenamente el área de parque o que siendo de pendiente no mayor del 25% en frente a una calle y no a fondos del lote, se podrá computar como área pública.

En distritos urbanos, en el caso de que una vez cumplido el párrafo anterior queden franjas no construibles a orillas de cauces de agua, éstas deberán conformar una sola finca entre calles, no aptas para la construcción y deben tener carácter de protección al cauce.

En el caso de cañones de río, los terrenos aledaños al cauce que tengan más del 25% de pendiente no podrán urbanizarse, para efectos de la cesión de áreas públicas estos terrenos no se computarán por no formar parte del área urbanizable. En dichas laderas no se podrán realizar movimientos de tierra que alteren la topografía natural de terreno, lo que implica prohibición de terraceo y depósito o extracción de materiales.

En casos muy calificados la Municipalidad podrá autorizar algunas de estas obras cuando se demuestre técnicamente que no producirán deterioro a la ecología local, o bien que fomenten dicho concepto.

En el caso de terrenos con pendientes de más del 20 %/o o con laderas a orillas de cauces de agua, se deberá presentar, acompañando al anteproyecto de la urbanización y en asocio a los índices de fragilidad ambiental, estudios de la zona por urbanizar que demuestren que los terrenos son aptos para construir.

En caso que una corriente de agua permanente nazca en un área a urbanizar, el ojo de agua deberá protegerse en un radio de 100 metros como mínimo, salvo que estudios puntuales de naturaleza hidrogeológica establezcan una mayor zona de protección distinta. Esta área podrá entregarse dentro del porcentaje a ceder al Municipio para uso público y en este caso deberá destinarse a parque, para lo cual deberá reforestarse previo a su entrega.

19.12.- Del entubamiento de acequias y cauces de agua artificiales:

Previo visto bueno de la Dirección de Aguas del MINAET, cuando el proyecto de urbanización o de fraccionamiento con fines urbanísticos esté afectado por acequias o cauces de agua artificiales, se podrán hacer trabajos de canalización o entubamiento, de acuerdo con estudios hidrológicos puntuales que así lo permitan, en cuyo caso el diseño de las obras hidráulicas deberá considerar un periodo de retorno de cincuenta años como mínimo. El estudio debe validarse por parte de SENARA.

Cuando existan proyectos municipales o de alguna institución pública para el entubamiento de dichas aguas, el desarrollador deberá efectuar dichas obras en conjunto con las instituciones involucradas.

19.13.- Del Drenaje Pluvial

Todo proyecto de desarrollo urbano debe contar con un estudio hidrogeológico aprobado por SENARA, de la cuenca a la que pertenece a efecto de tomar en cuenta el desarrollo de otros proyectos tanto aguas arriba como abajo.

En el caso de que el terreno cuente con pendientes fuertes (mayores al 10%) y preverse su terraceo, deberá procurarse la salida adecuada de las aguas pluviales de los lotes, prevenirse la erosión de taludes y el empozamiento de aguas no canalizadas que pueda tener el terreno.

El desfogue de aguas pluviales a un cuerpo receptor, debe tomar en cuenta el nivel máximo probable de las avenidas de este último, a fin de no obstaculizar la entrada de las aguas. El desfogue no debe ser hecho en forma perpendicular al flujo de agua, sino que en un ángulo no mayor de 45°, y a no más de un metro de altura para disminuir el golpe de caída del agua a fin de evitar la erosión en el borde del cauce.

En lo que se refiere al diseño de la red de alcantarillado pluvial y obras accesorias, deberá ajustarse a las normas del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

19.14 De la red de alcantarillado sanitario

Cuando se urbanicen áreas que tengan servicio de colector de aguas negras funcionando, el urbanizador deberá conectarse a dicho sistema, según indicaciones de la Municipalidad.

Todo proyecto deberá de prever la conexión a un colector de índole público, el urbanizador deberá dejar construido un sistema de alcantarillado sanitario dentro de la urbanización para conectarse al sistema previsto en el plan maestro de alcantarillado público.

De no existir red de alcantarillado sanitario en funcionamiento, se contemplan las siguientes alternativas :

- a. Para conjuntos mayores a trescientas (300) unidades de vivienda se requiere la construcción de una planta de tratamiento de aguas negras propia.
- b. En conjuntos con un número menor de lotes o viviendas se deberá adecuar el tamaño mínimo de lote para el uso de tanque séptico según lo fijan los índices de fragilidad ambiental.

19.15.- De las telecomunicaciones

La construcción de la red telefónica principal, cuyo diseño aprobará en cada caso el ICE, puede hacerse con empresas privadas o contratarse directamente con el ICE.

En el proyecto deben estar contemplados los armarios de distribución telefónica cuya ubicación debe ser consultada al ICE a nivel de anteproyecto, a fin de que se reserven los espacios necesarios.

19.16.-De la localización de redes

El paso de redes para servicios de electricidad, acueductos y alcantarillado u otros sistemas, deberá estar localizado preferiblemente en los derechos de vía y, en todo caso, a través o sobre áreas de uso público. Las servidumbres que se constituyan para estos efectos únicamente se aceptarán en casos necesarios comprobados.

Cuando la propiedad se encuentre ya afectada por servidumbre como las indicadas, estas deberán quedar igualmente en área pública pudiendo incorporarse preferentemente sobre calles y bajo estudios pertinentes en otras áreas públicas.

De ser posible, todos los proyectos o conjuntos habitacionales y de fraccionamiento con fines urbanísticos, deben integrar en su diseño de conjunto e individual la canalización de las redes de servicios públicos y privados, en las aceras.

19.17.- De la infraestructura y acabados

Las entidades competentes determinarán las obras de infraestructura que requieran los fraccionamientos con fines urbanísticos y urbanizaciones, considerando la localización y carácter de los mismos y atendiendo a las normas aplicables, y en resguardo de un entorno sostenible ambiental, social y culturalmente.

Las municipalidades dictaminarán acerca de los acabados de pavimentos, drenajes pluviales, aceras y similares, para lo cual se deberá aplicar como mínimo la *Guía de diseño del espacio público*, emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA-ICC).

19.18.- Garantías de cumplimiento de obra

Cuando un municipio está anuente a autorizar la segregación de lotes sin que se hayan concluido las obras de urbanización, deberá exigir para esto la garantía que menciona el artículo 39 de la Ley de Planificación Urbana, así como la norma III, 3.15 y VI.6 del Reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones.

En ningún caso se otorgarán permisos de segregación con base en anteproyectos.

19.19.- De los Hidrantes:

Al desarrollador, la entidad o empresa promotora de obras públicas o privadas que construyan nuevas urbanizaciones, centros comerciales, multifamiliares, construcciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, industria y comercio, en general, así como cualquier otra edificación, les corresponderá instalar los hidrantes, conforme al ordenamiento jurídico respectivo. Esta disposición solo se aplica en los casos de edificaciones cuya área de construcción supere los 2000 metros cuadrados, siempre y cuando no existan hidrantes cercanos, según los parámetros dispuestos en la normativa vigente.

La Municipalidad deberá verificar, en los proyectos o las edificaciones señalados en el párrafo anterior, que los hidrantes se encuentren debidamente instalados y conectados a sus fuentes. El cumplimiento de este requisito será obligatorio para los permisos de funcionamiento, operación o aceptación de obras.

Título IV

Reglamento de Rehabilitación Urbana

Artículo 20.- Objetivo:

Sin perjuicio de lo indicado en otros apartados de este Plan Regulador, este título regula lo concerniente a los Procesos de Regeneración Urbana que se requieran implementar en los distritos y centros urbanos del cantón de Cartago, bajo la tutela de las disposiciones normativas contenidas en el capítulo sexto de la Ley de Planificación Urbana.

El objetivo de este Reglamento es posibilitar la intervención pública en las áreas del cantón que se encuentran decadentes, defectuosas o deterioradas, tomando en cuenta la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de

servicios y facilidades comunales, o cualquier otra condición adversa a la seguridad, salubridad, conservación del patrimonio y bienestar en general.

Artículo 21.- Formas de Intervención:

La Municipalidad intervendrá de acuerdo con sus atribuciones, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de las zonas urbanas, coordinando con los propietarios de inmuebles sujetos a restauración, rehabilitación, reintegración y o redistribución de predios. En defecto de lo anterior se procederá con la expropiación respectiva en los términos de la Ley 7495 y concordante que regula la materia expropiatoria.

Para estos efectos la Municipalidad de Cartago contará con los siguientes instrumentos:

- a) Planes de Rehabilitación Urbana.
- b) Proyectos de Rehabilitación Urbana.

Artículo 22.- Planes de Rehabilitación Urbana:

La Municipalidad podrá desarrollar planes *de rehabilitación urbana, individualmente o en coordinación con otras instituciones u órganos públicos o privados conforme a la ley*, que permitirá planificar los proyectos a realizar en el cantón en materia de renovación y rehabilitación urbana, y definir los criterios generales en cuanto a la ordenación del espacio, equipamientos, servicios, infraestructuras, y edificaciones para el desarrollo de Proyectos de Rehabilitación Urbana. Estos planes podrán ser dirigidos específicamente a la atención de determinadas patologías, como la recuperación de centros urbanos degradados, procesos de mejora barrial, instalación de redes e infraestructuras públicas, movilidad y transporte etc.

Artículo 23.- Proyectos de Rehabilitación Urbana:

Para la implementación de los planes de rehabilitación urbana, la Municipalidad deberá establecer los *proyectos de rehabilitación urbana que se requieran*, que contendrán la programación de las actuaciones a realizar a efectos de lograr los objetivos propuestos, en las áreas señaladas a tal efecto en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador.

Los Proyectos de Rehabilitación Urbana podrán surgir por iniciativa pública o privada. En este último caso, el proyecto deberá ser aprobado por la Municipalidad.

23.1 Forma y Contenido de los Proyectos de Rehabilitación Urbana.

Los proyectos de *rehabilitación* urbana deben contener una parte normativa, una parte gráfica y una parte programática y su contenido mínimo deberá incluir:

- a) Los objetivos y justificación
- b) La zonificación y delimitación de la zona de rehabilitación, tal y como se contempla en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador.
- c) Planos detallados de vialidad, usos, edificación y de áreas verdes y facilidades, a escala conveniente, de acuerdo a la complejidad u objeto del proyecto.
- d) Estudios de factibilidad social, cultural, ambiental, político, económico y financiero de la intervención urbanística
- e) Los profesionales responsable de los diseños de los proyectos de rehabilitación urbana deberán tomar en consideración las estructuras Físico espacial, Físico ambiental, socio-cultural, económico-financiero y política Administrativa existentes en las áreas a renovar, para el diseño de cada proyecto. Conjuntamente con los planos deberán acompañar los estudios del caso, que demuestra

que la propuesta de diseño contempla con claridad los comportamientos socio-espaciales deseados.

23.2.- Vigencia de los Proyectos de Rehabilitación Urbana:

La vigencia de los proyectos quedará anulada a todos sus efectos en el caso de que transcurrido cinco años desde su aprobación, éste no haya iniciado su ejecución en forma injustificada, o bien porque existan nuevas propuestas actualizadas que superen el proyecto aprobado.

23.3.- Tipología de Acciones de Rehabilitación Urbana:

Las tipologías de acciones que podrá desarrollar un Proyecto de Rehabilitación Urbana serán las siguientes:

- a)** Remodelación o reconstrucción de la trama urbana.
- b)** Creación de nuevas polaridades o núcleos de desarrollo.
- c)** Revitalización de centros históricos y ejes comerciales.
- d)** Traslado de usos inconformes o molestos.
- e)** Proyectos de mejora barrial y otras acciones integrales de rehabilitación de infraestructuras y equipamientos urbanos
- f)** Procesos de erradicación de precarios. Distinguiendo las actuaciones:
 - f.1)**- Sobre suelo público, que consistirá en la erradicación de tugurios instalados en zonas de dominio público o de propiedad pública.
 - f.2)**- Sobre suelo privado, en caso de tratarse de ocupaciones irregulares de propiedad privada y eventualmente de ocupaciones amparadas en título adquisitivo válido pero carente de autorización administrativa, o contrario a la zonificación implantada.

g)- Otras operaciones estructurantes de la ciudad, tales como corredores verdes, ciclo vías, bulevares, parques.

Artículo 24.- Restricciones y limitaciones:

De conformidad con el artículo 52 de la Ley de Planificación Urbana, desde el momento de publicación del Mapa de Zonificación con las zonas de rehabilitación incluidas, la Municipalidad, por el término de cinco años, podrá imponer en las áreas a rehabilitar, restricciones y limitaciones para fraccionar o construir en las propiedades señaladas en dicho mapa.

Artículo 25.- Vigilancia y seguimiento de los proyectos de Rehabilitación Urbana:

La vigilancia y seguimiento de los proyectos de rehabilitación urbana corresponderá a la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo Municipal.

Artículo 26.- Incentivos:

En los proyectos de rehabilitación urbana, la Municipalidad podrá otorgar incentivos que faciliten y promuevan la regeneración urbana. Los incentivos podrán ser cuantitativos y cualitativos, y podrán incluir los siguientes:

- a)** El impuesto de construcción podrá reducirse o eliminarse.
- b)** Se podrán variar los requisitos mínimos y restricciones establecidas en este Plan Regulador, previo acuerdo municipal que se sustentará en la aprobación técnica de la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo Municipal.

Artículo 27. -Facultad remodeladora de la Municipalidad:

De conformidad con el artículo 53 de la Ley de Planificación Urbana, para efectos de rehabilitación urbana, la Municipalidad tendrá facultades de abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado, así como lo correspondiente a redistribución de lotes y en general ejercer las atribuciones en esa norma jurídica.

Artículo 28.- Zonificación:

Las Zonas de Renovación Urbana se encuentran definidas en el Mapa de Zonificación Propuesta del Plan Regulador, sin perjuicio de que se puedan proponer otras adicionales, previo cumplimiento del artículo 17 de la Ley de Planificación urbana.

La declaración de zonas de renovación urbana se dará con prioridad en las siguientes áreas:

- 1)** Zonas que presenten una degradación en la urbanización (aceras, infraestructura, mobiliario urbano, etc.) que impida el desarrollo de las actividades cotidianas de sus ciudadanos y el acceso a bienes y servicios públicos en igualdad de oportunidades, cumpliendo con estándares mínimos.
- 2)** Zonas de tugurios con la propiedad regularizada (terrenos debidamente inscritos en el registro de la propiedad).
- 3)** Áreas del cantón, que ejerzan la función de centralidad o cabecera.
- 4)** Áreas urbanas con condiciones de degradación social como mendicidad, delincuencia, drogadicción, etc, donde el mal estado de la infraestructura, iluminación o dotación de equipamientos contribuya a la propensión de estas patologías urbanas.
- 5)** Barriadas con procesos de degradación integral.

Artículo 29.- Delimitación de las Zonas de Rehabilitación Urbana:

Las Zonas de Rehabilitación Urbana, según su tipología, serán delimitadas teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Que por su dimensión, usos y edificabilidad puedan soportar las cargas urbanísticas inherentes a su gestión.
- b) Que permitan la justa distribución entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas derivados de la aprobación del Plan Especial.
- c) Que permita a partir de proyectos puntuales la regeneración y reinversión urbana en pro de la mejora de la calidad de vida, bajo parámetros de sostenibilidad, accesibilidad y competitividad.

Artículo 30.- Reservas de suelo:

Las reservas mínimas para derechos de vía, áreas verdes, comunales y facilidades estarán de acuerdo con los planes y proyectos de rehabilitación urbana. Las áreas o porcentajes mínimos de esas reservas y áreas, podrán ser menores a lo establecido en este Plan Regulador en tanto la densificación propuesta en ellos sea de carácter vertical.

Artículo 31.- Disposiciones particulares:

31.1.- Zonas delimitadas en el Plan Regulador de Cartago:

En el cantón de Cartago se han delimitado las siguientes zonas de rehabilitación urbana:

- a.** En el sector noroeste de la ciudad, lo que corresponde al entorno del Eje Ferroviario hasta el sector del Mercado de Víveres Municipal, el cual esta graficado en el mapa de zonificación propuesta, y corresponde al sector urbanístico S-3.

Esta zona es un umbral entre los barrios netamente residenciales y los usos mixtos característicos de la trama urbana, que debido a su antigüedad, la desaparición del tren y por falta de un mantenimiento adecuado han ido perdiendo calidad con el paso del tiempo y en la actualidad presenta un alto grado de deterioro a nivel urbano, social y económico.

La zona abarca desde la antigua estación ferroviaria hacia el noroeste, paralelo a la línea del tren hasta el sector denominado como Los Diques (precario). Las edificaciones son de 1 y 2 niveles. Coexisten en la zona problemas derivados de la degradación social, como drogadicción, prostitución, etc.

Al plantearse la posibilidad de reactivación del tren, se pretende fomentar la regeneración de estas áreas como impulsador turístico, generando ingresos económicos al sector, e integrándolas en la vivencia urbana diaria de los habitantes del cantón.

- b.** En el sector norte de la ciudad, conocido como el Alto de San Blas existen dos fincas subdivididas en derechos, a partir de las cuales se establecieron viviendas irregulares que en la actualidad no pueden ser puestas a derecho por la carencia de servicios e infraestructuras publicas adecuadas, afectaciones legales como las que son propias de la ley forestal articulo 33, servidumbres eléctricas, inundaciones.

- c.** La zona definida como centro histórico de Cartago y delimitada en el mapa de zonificación a de considerarse a su vez zona de rehabilitación urbana, por sus malas condiciones de infraestructura, principalmente lo referente a el estado de las aceras, canalización de aguas pluviales, estado de las redes sanitarias y en general todo lo referente a accesibilidad.

TITULO V

Reglamento para la instalación de Publicidad Exterior

Artículo 32: Disposiciones generales

32.1.- Objetivo: El objetivo del presente reglamento es regular y controlar todo lo referente a publicidad exterior, y rótulos de funcionamiento en el cantón de Cartago, con el fin de lograr una imagen urbana acorde con el principio de ciudad histórica, proteger al habitante de contaminación visual y propiciar un paisaje urbano en armonía con el ambiente y el ser humano dentro de la jurisdicción del cantón central de Cartago.

32.2.- Materia de aplicación: Toda instalación, sustitución, remodelación y/o exhibición de publicidad exterior que pretenda hacer los particulares en las edificaciones, terrenos públicos o privados, a lo largo de calles, avenidas, caminos públicos y vías nacionales del Cantón Central de Cartago, se regirá por las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

Queda excluido de la aplicación de esta normativa la exhibición de rótulos de señalización vial oficiales aprobados por el MOPT y la Municipalidad.

Artículo 32.3.- Tipologías: Entre otras tipologías o formas empleadas para ofrecer productos o servicios a las cuales también se les aplica las disposiciones de este reglamento, se considerará publicidad exterior:

- a. **Anuncio volado:** anuncios, letreros, signos, avisos, banderas, mantas, dibujos, inflables, modelos o cualquier otra representación que sirva para anunciar, advertir o para señalar alguna dirección, así como los relojes, focos de luz, aparatos de proyección, asegurados en edificios por medio de postes, mástiles, ménsulas y cualquier otra clase de soporte de manera tal que los anuncios mencionados, por parte de ellos sea visible contra el cielo desde algún punto de la vía pública.
- b. **Anuncio:** letrero, escritura, pintura, impreso, emblema, dibujo, proyección y cualquier otro medio publicitario colocado sobre el terreno, estructura natural o artificial cuyo propósito sea hacer propaganda comercial o llamar la atención hacia un producto, artículo o marca de fábrica o hacia una actividad comercial o negocio, servicio, recreación, profesión u ocupación domiciliario que se ofreciere, vende o lleva

a cabo en un sitio distinto de aquel donde aparece el anuncio, o bien el que se encuentre sirviendo de localización o identificación.

- c. **Aviso:** soporte visual en que se transmite un mensaje publicitario a otra persona.
- d. **Letrero:** palabra o conjunto de palabras escritas para notificar o publicar algo.
- e. **Aviso de línea de bombillos:** mensaje conformado por una sucesión total o parcialmente continúa de luces, que al paso de una corriente eléctrica se pone incandescente y sirve para alumbrar y proyectar un mensaje publicitario.
- f. **Pantalla electrónica:** Lámina que se sujeta delante o alrededor de la luz artificial, en cuya superficie aparecen imágenes en aparatos electrónicos.
- g. **Rótulo bajo marquesina:** cualquier tipo de rótulo ubicado bajo la marquesina de una edificación o construcción, siempre que no sobresalga de ella, ni la abarque en su totalidad.
- h. **Rótulo direccional:** todo rótulo cuyo propósito sea llamar la atención sobre algún producto o actividad que se ofrezca o se elabore en el mismo sitio donde el rótulo está ubicado.
- i. **Rótulo luminoso:** cualquier tipo de anuncio o rótulo que incorpore en su funcionamiento sistemas de iluminación (rótulos de neón y similares y rótulos de iluminación interna).
- j. **Rótulo saliente:** aquel cuyo vértice sobresale en la figura o cuerpo del que es parte.
- k. **Rótulo:** todo letrero, escritura, impreso, emblema, pintura, pantalla electrónica, lámina, dibujo u otro medio cuyo propósito sea llamar la atención sobre algún producto, actividad, servicio o negocio que se ofrezca, venda o se elabore en el mismo sitio donde el rótulo está ubicado, con el fin de que sea visto desde la vía pública. Pueden ser rótulos de una cara, de dos caras, instalados independientes o mediante una estructura sobre o debajo del techo, cubierta, alero, toldo o marquesina, direccionales, luminosos, en ventana o predio.

- l. **Rótulos de ventana:** instalados dentro de una ventana o puerta, con la intención de que sean vistos desde afuera.
- m. **Rótulo de funcionamiento:** es aquel que incluye principalmente, nombre, colores y/o logotipo del local en que se instale dicho rótulo, y que se refiere únicamente a la actividad propia que se desarrolla en el mismo.
- n. **Rótulos independientes:** cuyo soporte es independiente de la edificación, ya sea sobre poste o estructura, de una o dos caras.
- o. **Rótulo mixto:** rótulo de funcionamiento combinado con mensajes publicitarios patrocinantes.
- p. **Rótulo de publicidad:** referido a rótulos con mensajes publicitarios, no relacionados con la actividad propia del local donde se ubicare directamente o se encuentre instalado.
- q. **Vallas publicitarias:** estructura sobre la cual se coloca el anuncio, fijada directamente en el suelo por uno o dos soportes, que exceden en escala a lo dispuesto en la definición de rótulo.

Artículo 33.- De las Licencias:

Será requisito indispensable para la persona física o jurídica que pretenda instalar o construir, reconstruir, trasladar, exhibir, fijar publicidad exterior con fines comerciales, contar con la respectiva licencia municipal así como el permiso de construcción respectivo, cuando la estructura constructiva lo requiera, para la cual deberá presentar debidamente lleno el formulario original que provee el Departamento de Servicio al Cliente para la instalación de publicidad, así como los requisitos técnicos que de conformidad con este reglamento deba adjuntar. La licencia para la colocación de cualquier tipo de rótulo, exceptuando los rótulos temporales, tendrá vigencia por un período de tres años, a partir del cual deberá solicitarse su renovación, cumpliendo con todos los requisitos, existentes a esa fecha.

33.1.- Emisión de licencia de oficio:

Cuando los rótulos tuvieren estructura que cumplen con las normas de este Reglamento, la Municipalidad podrá legalizarlos por medio de emisión de la licencia de oficio, cargando el monto de este tributo y el impuesto de construcción respectivo, a la cuenta del propietario del inmueble.

33.2.- Corresponde al Departamento de Urbanismo la aprobación o rechazo de toda solicitud de licencia para publicidad exterior, de acuerdo con el presente reglamento. Cuando este departamento resuelva la aprobación del permiso, informará a más tardar dentro de los siguientes tres días hábiles al Departamento de Patentes, a fin de que este último extienda la respectiva licencia. Cuando se rechace la solicitud deberá establecer claramente las razones de hecho y derecho, por las cuales procede con tal decisión.

33.3.- La municipalidad se reserva el derecho de otorgar o denegar la licencia específica que confiere el derecho de instalar publicidad exterior, al tenor de la Ley General de Administración Pública, la Ley de Construcciones y su reglamento, la Ley de Planificación Urbana, reglamentos sobre publicidad exterior y el presente Reglamento.

33.4.- No requerirán licencia municipal, aquellos rótulos direccionales o informativos de nomenclatura urbana, seguridad vial o uso oficial, siempre que no contenga mensajes publicitarios particulares. Asimismo, no se requerirá licencia para aquella publicidad con un tamaño máximo de un metro cuadrado, los rótulos o placas de ventanas o puertas, ubicados dentro del edificio, aquellos que anuncian la venta, arriendo o alquiler de una propiedad o inmueble, mientras no exceda de un metro cuadrado, así como aquellos rótulos que se ubiquen dentro de centros comerciales en los locales con vista hacia pasillos o estacionamientos internos. No se comprenden dentro de esta excepción, aquellos rótulos colocadas por empresas que se dedican a bienes raíces, en cuyo caso deberá cumplir el trámite de licencia y demás regulaciones contenidas en el presente reglamento.

33.5.- Las decoraciones temporales para eventos o días festivos, serán permitidas, en estricto apego a lo dispuesto por este reglamento, advertido el interesado que deberá gestionar y cancelar los derechos de la respectiva licencia temporal ante el Departamento de Urbanismo, al menos con quince días hábiles de antelación al evento. En caso de que las instalaciones pretendan el uso del espacio público por tratarse de eventos culturales, deberá mediar el permiso correspondiente por parte del Concejo Municipal de Cartago. La licencia para rótulos temporales se otorgará por un plazo mínimo de un trimestre y un máximo de seis meses. Concluidos los eventos que anuncia deberá hacer retiro de dichas decoraciones, a más tardar dentro de la siguiente semana. En caso contrario, queda facultada la Municipalidad para hacer el retiro de los materiales y disponer de ellos de acuerdo con los intereses municipales.

33.6.- La instalación, construcción, reconstrucción, exhibición, colocación y desinstalación de publicidad exterior, que se encuentren en los terrenos adyacentes al derecho de vía de la red vial nacional, se regirán por las disposiciones de Reglamento de los Derechos de Vía y Publicidad Exterior N° 29253-MOPT y sus reformas.

33.7.- Una vez otorgada la licencia de publicidad exterior, el Departamento de Patentes suministrará al titular un certificado de licencia de rótulo que haga constar la vigencia del mismo el cual deberá mantenerse en el sitio o local donde se instalare el rótulo en forma visible y accesible al inspector municipal.

33.8.- El titular de la licencia deberá colocar o insertar en la publicidad exterior, en el ángulo inferior izquierdo, una placa con el número de licencia y la fecha de expedición que de la misma hagan las autoridades municipales.

33.9.- Toda la publicidad exterior deberá escribirse correctamente en español o lenguas aborígenes de Costa Rica, de conformidad con la Ley N° 7623 de Defensa del Idioma Español y Lenguas Aborígenes Costarricenses, por lo cual deberá presentar un aspecto estético y agradable, sin faltas de ortografía que perjudiquen el aprendizaje de los estudiantes. Asimismo no deberán incorporar expresiones obscenas o contrarias a la moral, el orden público o las buenas costumbres, ni términos que directa o indirectamente dañen o injurien los derechos consagrados en la Constitución Política o leyes de la República. En caso de pretender utilizarse otro idioma, podrá colocarse su traducción a otro idioma, siempre que no se destaque sobre lo escrito en español.

33.10.- Tanto el propietario de la patente del comercio que será anunciado por la publicidad exterior, como el dueño del predio donde será ubicada la estructura, deberán estar al día con el pago de los tributos y servicios municipales. Esta verificación la hará el Departamento de Patentes de previo al otorgamiento de la patente y así lo hará constar en el respectivo expediente.

33.11.- En caso de que el solicitante cuente con patente comercial, la Municipalidad tendrá 15 días hábiles para dar respuesta a una solicitud de instalación de publicidad exterior, contados desde la fecha de su presentación. Pasado ese lapso sin que se hubiere pronunciado, quedará de pleno derecho autorizada. Una vez aprobada deberá el interesado cancelar el impuesto establecido según la Ley de Patentes Municipales vigente. De encontrarse en trámite la solicitud de patente comercial al momento de gestionarse la licencia para instalación de publicidad exterior, o por gestionarse de manera conjunta, el Departamento de Patentes resolverá ambas gestiones, dentro del plazo antes dicho, en una misma actuación. Cuando en una construcción nueva se pretenda instalar publicidad exterior, el interesado deberá gestionar este permiso, de acuerdo con los lineamientos de este reglamento, desde el momento en que tramite el permiso de construcción correspondiente.

33.12.- Cada vez que se sustituya, reconstruya o modifique de algún modo la publicidad exterior, manteniendo la estructura autorizada o cambiando la misma, deberá presentarse, por escrito y en forma gráfica, ante el

Departamento de Urbanismo, la presentación del nuevo anuncio y las especificaciones técnicas requeridas para su debida aprobación. La omisión de esta disposición acarrea incumplimiento, suficiente para que la municipalidad deje sin efecto la autorización o licencia otorgada previa audiencia al interesado. De verificar el incumplimiento, se procederá a la remoción de la publicidad exterior, sin responsabilidad municipal. No se considerarán modificaciones que requieran de autorización según el presente artículo, aquella sustitución de partes removibles o la pintura del rótulo, aviso, anuncio o letrero, siempre y cuando se mantenga el diseño y el texto de la publicidad original.

33.13.- La publicidad exterior de interés público, previamente categorizados por la Municipalidad, porque cumplen exclusivamente una finalidad pública de provecho evidente para la comunidad, por ser de nomenclatura de calles, avenidas, predios, parques o plazas, placas de ubicación de sitios históricos, placas de homenaje y los rótulos guía para indicación de servicios públicos varios, información de programas de seguridad, prevención de riesgos, ornato o embellecimiento, serán planificados, localizados, exhibidos, construidos e instalados por la municipalidad, por sí o por contrato legalmente suscrito, de conformidad con la Ley de Contratación Administrativa, su reglamento y el reglamento interno de contrataciones. En caso de que la publicidad exterior que se instale de conformidad con este artículo, permita publicidad comercial de conformidad con las especificaciones del cartel correspondiente, ésta deberá ajustarse a lo dispuesto por este reglamento y a los montos que establezca la Ley de Patentes Municipales para el Cantón Central de Cartago (Nº 7248) para el pago de licencias por este concepto.

Artículo 34.- Requisitos Técnicos:

Cuando para la instalación del rótulo se requiera el uso de estructuras especiales de hierro o cualquier otro material, aceptable para el Departamento de Urbanismo, se deberá adjuntar a la solicitud el plano respectivo y los cálculos de su estabilidad, un plano que deberá contener:

- a. Esquema de fachada y planta del edificio en que se instalará el anuncio debidamente escalada, mostrando claramente, con las cotas necesarias la posición del mismo en relación a las medidas de la edificación.
- b. Para la publicidad con estructuras complejas o por tener más de seis metros cuadrados de área de publicidad, se requiere el plano constructivo, a escala, de la publicidad y su estructura de soporte o anclaje especial, con indicación de la clase o tipo de soporte, materiales de construcción, medidas, ubicación, lectura, sistema de iluminación y diseño eléctrico, distribución de cargas y la forma en que se adherirá al edificio. Además se requerirá plano de la situación del edificio sobre el cual se instalará el anuncio, así como firma de un profesional responsable o persona responsable de su diseño por parte de la empresa proveedora o fabricante del rótulo. Este tipo de publicidad exterior, deberá estar adherido a los

edificios o donde su instalación permita, por medio de anclajes de metal, pernos o tornillos de expansión. No se permitirá que sean clavados o adheridos con listones. En las zonas urbanas solo se autorizará el empleo de metal y postes de concreto en el levantamiento de estructuras.

- c. Para la publicidad adosada a la fachada y que forme parte de ésta se deberá adjuntar un levantamiento de la fachada con medidas a escala, con la ubicación exacta y croquis del mensaje (original y 2 copias). O en su defecto fotografía de lo existente y fotocopias a color con fotomontaje proporcional de lo nuevo a instalar, sea toldo, rótulos u otros.
- d. Para la publicidad exterior con soporte independiente debe incluirse copia del plano catastrado, con la ubicación a escala de las edificaciones, si las hay, y de la publicidad exterior, así como medidas respecto de la vía pública y las colindancias, incluyendo el alineamiento oficial del MOPT o de la Municipalidad.
- e. En la publicidad exterior que requiera planos constructivos de acuerdo con el punto b) anterior, se exigirá una póliza de seguros para cubrir daños a terceros.
- f. Para los rótulos luminosos e intermitentes: se adjuntan a lo anterior, especificaciones técnicas y diseño eléctrico.
- g. En las vías de la Red Nacional es de competencia municipal la concesión de permisos de instalación de mensajes publicitarios con el visto bueno previo del MOPT en relación con el diseño y demás requisitos técnicos en materia de tránsito y seguridad vial así exigidos por el ordenamiento jurídico vigente. Todos los planos que el interesado presente al Departamento de Urbanismo, requerirá hacer constar en la esquina inferior derecha un cajetín que indique nombre del propietario del inmueble, datos de identificación del inmueble, nombre del propietario del anuncio y nombre y firma del profesional responsable que ha hecho el diseño (ingeniero, arquitecto).

34.1.- No se permitirá instalar ningún tipo de publicidad exterior, que a pesar de reunir con los requisitos consignados en este reglamento, representen un peligro para la seguridad pública u obstruyan la vía pública, de acuerdo al criterio técnico de la Municipalidad o del MOPT, cuando corresponda. Cuando se pretenda instalar publicidad sobre estructuras existentes, se requerirá el visto bueno del Departamento de Urbanismo, previa inspección de la estructura a utilizar.

34.2.- Cada permisionario de publicidad exterior tendrá derecho a colocar rótulos en la cantidad, área y proporción definida en este reglamento cuya leyenda podrá estar referida al nombre propio del establecimiento lo que se denomina como publicidad exterior de funcionamiento o, tratarse de publicidad comercial patrocinante. En caso de ser rótulo mixto en el mismo la proporción de la leyenda será de 2/3 partes del área para rótulo de funcionamiento y 1/3 del área para publicidad patrocinante.

34.3.- Se prohíbe la instalación, construcción, reconstrucción, trazo o pintura de cualquier tipo de publicidad exterior, que se pretendan colocar:

- a. Atravesando o invadiendo la vía pública, salvo el adosado al mobiliario urbano previamente autorizado por la Municipalidad (casetas de bus, señalización vial, etc.) y el que se autorice por parte del Concejo Municipal.
- b. En conjuntos, edificaciones, monumentos, plazas, casas particulares, centros educativos, templos y edificios públicos, así como en áreas regidas por la Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico o catalogados de interés cultural por la Municipalidad o el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes, así como aquellas zonas de patrimonio natural (reservas, refugios, parques nacionales, etc.), salvo los rótulos estrictamente informativos, así como aquellos que por su dimensión, colocación, contenido o mensaje, dificulten o perturben la contemplación de los mismos.
- c. En postes de alumbrado público, kioscos, fuentes, árboles y jardines públicos, aceras y elementos de ornato, parques, calles y puestos fijos de ventas estacionarias.
- d. En placas de nomenclatura de calles y señales de tránsito. No podrán colocarse interfiriendo con la visibilidad para el tránsito peatonal y vehicular, a una distancia menor de 2 metros de las mismas, en cualquier dirección, y se debe prever aún con este distanciamiento la no obstrucción visual de las mismas.
- e. Sobre cubiertas, aleros, techos, losas o cualquier acabado de techo de edificaciones, que no estén diseñados con este fin.
- f. Cubriendo los elementos arquitectónicos, como balcones, columnas, relieves, ventanas y puertas y elementos ornamentales de la edificación.
- g. De manera que sobrepasen la altura permitida de un tercio de ancho del derecho de vía o sobrepasen la altura del inmueble.
- h. En cercas, cerros, rocas, árboles, farallones que puedan afectar la perspectiva panorámica o la armonía del paisaje.
- i. Usando los mismos colores empleados en las señales de seguridad y señales de tránsito, o cuenten con un diseño que llame a confusión en relación con dichas señales.
- j. Representando peligro porque obstruyan la visibilidad y tránsito vehicular y peatonal, tengan reflectores con efectos intermitentes, que puedan deslumbrar a los conductores o puedan confundirse con las señales de tránsito; porque su ubicación en laderas o terrenos de un nivel más alto de la carretera puedan caerse o ser arrastrados por los vientos sobre las carreteras o edificaciones; o porque no contemplen las características antisísmicas mínimas en lo referente al diseño estructural de los mismos y su sistema de anclaje, incluyendo el análisis del terreno o edificación donde vayan a ser instalados.

- k. Ubicados sobre la línea de la propiedad a una altura menor a los 2,50 m desde el nivel de acera, salvo los rótulos utilizados en vitrinas o de información de salidas de emergencia, accesos para minusválidos y de seguridad.
- l. En zonas residenciales, según lo dispuesto en el Plan Regulador del cantón, salvo las excepciones dispuestas por reglamentos municipales o leyes especiales.
- m. En contravención de lo dispuesto en Reglamento sobre Control de la Publicidad y Fumado de Cigarrillos, Decreto Ejecutivo N° 20196 del 13 de diciembre de 1990 y demás normativa vigente.
- n. Sin cumplir con el criterio técnico del Departamento de Urbanismo.

34.4.- Es terminantemente prohibido colocar o pintar rótulos en fachadas ciegas de colindancia con propiedad privada o pública. Se permitirán únicamente rótulos de funcionamiento ubicados en paredes colindantes, pertenecientes al mismo propietario del rótulo, cuando así lo autorice la Dirección de Urbanismo de conformidad con lo prescrito en el presente reglamento.

34.5.- Se prohíben la instalación de rótulos luminosos tipo bandera. No obstante, podrán colocarse rótulos con iluminación paralelos a la fachada, la cual no podrá usar espejos, deslumbrar, dañar o molestar la vista de las personas con sus reflejos, alternativas de luz y oscuridad absoluta, con contrastes de colores vivos y/o sus concentraciones de luz intensas, mayores a las producidas por la iluminación pública instalada en sus cercanías.

34.6.- La publicidad exterior y su colocación deben ser de tales dimensiones que no desvirtúen los elementos arquitectónicos de las fachadas en que serán colocados o de las que estén cercanas, ni que al proyectarse en la perspectiva de una calle, plaza o monumento alteren su valor de orden técnico, estético o arquitectónico.

34.7.- La publicidad exterior que se pretenda colocar en sitios y edificaciones de valor patrimonial con uso comercial no podrán alterar la estructura del inmueble, ser luminosos, obstaculizar detalles arquitectónicos y no podrán adosarse perpendicular al inmueble.

34.8.- Se considera área restringida para la colocación de rótulos y anuncios el circuito arquitectónico de la ciudad de Cartago el cual comprende, la zona de la Basílica de los Ángeles y las Ruinas de la Parroquia de Santiago Apóstol, sus alrededores y 100 metros a la redonda de cada uno de estos inmuebles.

Artículo 35.- De la superficie de la publicidad exterior

Únicamente se permitirá un solo rótulo por cada actividad patentada, sobre acceso de locales, que indique el nombre de las actividades económicas, cuando la edificación se ubique sobre la línea de propiedad y exista un alero o marquesina que cubre la extensión de este tipo de rótulo. Deberá ubicarse debajo del alero y con el ancho máximo igual a éste; su punto más bajo debe tener, como mínimo, 2,5 metros de altura sobre el nivel de acera. En el caso de que no exista alero o marquesina, el rótulo se ubicará únicamente paralelo sobre la fachada.

35.1.- Como superficie de la publicidad se entiende la superficie exterior del cuerpo que encierra el rótulo en su totalidad, independientemente de su forma de soporte. Cuando se coloque publicidad en una fachada, ésta no ocupará más del veinte por ciento de la misma en zona comercial, aun y cuando existan varios locales comerciales a lo interno de la edificación.

En todo caso, los elementos de iluminación del soporte de la publicidad exterior y el fondo forman parte de éste para los efectos de cálculo.

35.2.- El área que ocupe la publicidad exterior será definida por el Departamento de Urbanismo de acuerdo con la zona donde pretenda colocarse, el diseño de sitio de la construcción, el diseño integral de la fachada y la imagen general de la edificación en relación con el perfil de calle o cuadrante, para cada caso. No obstante, lo anterior, servirá de referencia al Departamento de Urbanismo, las siguientes medidas:

a) Zona Residencial.

1. Un rótulo independiente limitado a 0,25 metros cuadrados por cada metro lineal de frente del inmueble.
2. Un rótulo de una cara adosado a la pared, cuya altura máxima sea de 0,62 metros, el cual puede ocupar todo el frente del local, o un toldo o marquesina luminosa de 0,92 metros de altura, que puede ocupar todo el frente del local.
3. La altura total de los rótulos no podrá exceder de 1,50 metros y en ningún caso, podrán salir más allá de la línea de propiedad
4. Se prohíbe la colocación de rótulos bajo marquesina en la zona residencial del cantón. Sólo se permiten rótulos de dos caras cuando constituyan rótulos independientes.

b) Zona Comercial, Industrial o Mixta.

1. Un rótulo independiente o una estructura conformada por varias secciones por cada frente a la vía pública, que no excederá de 1 metro cuadrado de área por cada metro lineal de frente. La altura máxima de estos rótulos no podrá exceder los 4 metros.
2. Rótulo de pared o toldo adosados al edificio, que no excederán de un 20% de la fachada en la cual se instalarán. La combinación de toldos y rótulos no excederá el área permitida.

3. En sustitución del rótulo independiente, podrán colocarse rótulos de dos caras, perpendiculares al edificio. La altura libre en las áreas peatonales debe ser de un mínimo de 3 metros. El área permitida para estos rótulos no excederá del 20% de la fachada.
4. Un rótulo perpendicular bajo de la marquesina por cada local o entrada independiente, deberá respetar la distancia mínima de 2,6 metros entre la parte inferior del rótulo y el nivel reglamentario de la acera. En todo caso, ningún rótulo podrá ser superior a un metro cuadrado.
5. En zona industrial ningún tipo de publicidad exterior podrá invadir la zona pública.

35.3.- Distancia de colocación: La publicidad exterior que se coloque en predios no edificados continuos a la vía pública será ubicada a la altura y distancia mínima de seguridad y visibilidad. La publicidad exterior saliente no podrá proyectarse más allá de la línea de construcción del edificio o finca en la cual se instalen. La distancia de la colocación, entre el borde inferior del rótulo y la zona de paso peatonal no podrá ser menor de dos metros cincuenta centímetros de altura (2,50 m). La publicidad exterior con luminosidad externa deberá alejarse de los cables eléctricos a una distancia radial no menor de dos metros o lo que establezca el ente competente.

35.4.- Los toldos que sirvan para la publicidad exterior, deberán estar a 3,00 metros del nivel de la acera. Quedan entendidos los titulares de la licencia respectiva, que cumplida la vida útil del toldo, éste deberá ser sustituido so pena de remover la estructura de sustento, por parte de la municipalidad, sin responsabilidad alguna, y previa audiencia al interesado.

Artículo 36.- Del pago de la licencia:

Las tarifas se cobrarán por trimestre adelantado de conformidad con lo dispuesto en la ley de patentes para el Cantón Central de Cartago vigente y su reglamento, cuyos ajustes se realizarán de conformidad con el índice de inflación anual. El importe anual de los derechos correspondientes a publicidad exterior, se calculará por metro cuadrado de superficie total de rótulo, según la siguiente fórmula:

Precio de licencia (PB x m²) x CZ x CIV x CL x CM

Donde:

- (PB x m²) = precio básico multiplicados por los metros cuadrados de superficie del rótulo.
- CZ = Coeficiente de zona.
- CIV = Coeficiente de incidencia visual.
- CL = Coeficiente de luminosidad.
- M = Coeficiente de movilidad.

Para los efectos de este artículo, se entenderá como precio básico el valor monetario en que se estima el medio publicitario a colocar, el cual vendrá dado por el precio cancelado por el interesado según factura expedida por quien elabore o comercie los elementos de publicidad exterior, o en su defecto, aquel definido de oficio, o a petición del interesado, por los peritos municipales según el precio de plaza.

36.1.- Coeficiente de zona: Existen cuatro categorías:

- Zona I (CZ = 2,00): zona comercial, industrial o mixta.
- Zona II (CZ = 3,00): zona residencial.
- Zona III (CZ = 4,00): resto del cantón
- Zona IV (CZ = 4,00): lotes baldíos en cualquiera de las tres categorías anteriores.

36.2.- Coeficiente de incidencia visual: Existen tres categorías:

- Incidencia Visual I (CIV=1,00): rótulos adosados paralelamente a las paredes del inmueble o mobiliario urbano.
- Incidencia Visual II (CIV=3,00):** rótulos adosado perpendicularmente a las paredes del inmueble o colocados sobre cubiertas, toldos, aleros, etc. (dentro de la línea de propiedad) y en mobiliario urbano.
- Incidencia Visual III (CIV=4,00 + 0,3 por metros de altura):** rótulos soporte independiente del inmueble o mobiliario urbano, sean estos postes, tapias, basamentos u otras estructuras. La altura de un rótulo con soporte independiente no podrá sobrepasar un 1/3 del ancho del derecho de vía al cual enfrente, ni la distancia al predio vecino colindante podrá ser menor a la altura del rótulo.

36.3.- Coeficiente de luminosidad: Existen tres categorías:

- Luminosidad I (CL = 1,00): sin iluminación.
- Luminosidad II (CL = 1,50): con iluminación.
- Luminosidad III (CL = 2,00): con iluminación intermitente.

36.4.- Coeficiente de movilidad: Existen tres categorías:

- Movilidad I (CM = 1,00): el rótulo es estático.
- Movilidad II (CM=2,00): el rótulo o parte de él está en movimiento (rotación u otros).
- Movilidad III (CM = 4,00): pantallas electrónicas.

Artículo 37.- Sanciones:

La Municipalidad por medio de sus inspectores, realizará periódicamente inspecciones a cada patentado para verificar el cumplimiento de este reglamento, en relación con la publicidad exterior y podrá hacerse auxiliar de la Policía Municipal cuando lo estime necesario. Cuando se encuentre con una publicidad que carece de la licencia respectiva o indicación expresa de aquélla o porque se encuentre vencida, contraviniendo este Reglamento, los inspectores municipales requerirán a los titulares la exhibición de la licencia correspondiente y darán un plazo prudencial no mayor de tres días hábiles para presentarla o retirar voluntariamente la publicidad exterior hasta obtener la licencia correspondiente, so pena de proceder al retiro y decomiso de la publicidad y estructuras de soporte. De las anomalías que detecten los inspectores municipales, de acuerdo con este reglamento, informarán inmediatamente al departamento de Urbanismo, a fin de que inste las sanciones que se dirán, según corresponda.

37.1.- Tipología de Sanciones: Por infracción de las disposiciones legales y reglamentarias, podrá la Municipalidad imponer las siguientes sanciones:

- a. Suspensión de la licencia comercial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 81 bis del Código Municipal.
- b. Multas. Lo anterior, sin perjuicio, de las denuncias civiles o penales, que se puedan interponer ante los órganos jurisdiccionales competentes o las instituciones de gobiernos encargadas de velar por el cumplimiento de las leyes citadas en el presente reglamento.

37.2.- Infracción a la Ley de Construcciones: Por infracción a la Ley de Construcciones, sin perjuicio de lo que dispongan otras leyes, se podrá imponer las multas que estima dicho cuerpo legal en su artículo 33, las cuales se cobrarán en el recibo de licencia por publicidad exterior del siguiente recibo, o de servicios urbanos o bienes inmuebles, en defecto de aquel, cuando el titular de la licencia sea vecino del cantón.

37.3 Suspensión de Licencia: Cuando se pretenda suspender la licencia, el Departamento de Urbanismo dará audiencia a las partes interesadas, para que en el término de cinco días hábiles manifiesten lo que en Derecho corresponda. Pasado este tiempo, el Departamento de Urbanismo resolverá como en derecho corresponde la sanción respectiva. Esta resolución será notificada personalmente al titular de la patente, a fin de que en el plazo antes dicho tome las medidas pertinentes, en relación con la publicidad y su estructura de soporte, de previo a la ejecución del acto administrativo.

37.4.- Remoción o demolición: Se podrá demoler o remover, sin mayor trámite y sin responsabilidad municipal, la publicidad exterior cuando:

- a. No cuente con la licencia municipal respectiva, otorgada de conformidad con el presente reglamento.
- b. La publicidad o estructura donde se halle ésta, sea inconveniente o peligrosa a la vida o integridad de las personas.
- c. Se haya suspendido la licencia respectiva.

37.5.- Podrá la municipalidad, a través de la Policía Municipal y el auxilio de otras fuerzas policiales, despojar por la vía de hecho a aquellas personas que sin autorización dada por órgano municipal competente en atención a la ley y este reglamento, instalen publicidad exterior en vía pública, sin que para ello sea necesario cumplir con las reglas del debido proceso y a tal efecto puede, incluso, retirar los bienes de los sitios públicos ocupados mediante el levantamiento de la respectiva acta de decomiso, a reserva de devolverlos a los dueños, a solicitud suya, dentro del mes siguiente a la fecha de decomiso. Igual accionar observarán cuando reciban la orden expresa y fundada del Departamento de Urbanismo cuando la licencia comercial fuera suspendida de acuerdo con los artículos anteriores.

37.6.- Los bienes decomisados, serán custodiados en el lugar que al efecto la municipalidad disponga para ello, por el plazo de un mes. El retiro de los bienes deberá realizarlo la persona que se identifique, mediante documentos idóneos u otros medios de prueba presentados a satisfacción de la autoridad municipal responsable, ser la titular de dichos bienes. El deterioro de éstos, por causas naturales o el paso del tiempo, correrá por cuenta de quienes se digan titulares de las mismas. Pasado el mes que indica el párrafo anterior, la municipalidad podrá disponer de dichos bienes de acuerdo con la legislación vigente.

37.7.- Cuando proceda la demolición o remoción de la publicidad exterior, el Departamento Urbanismo cobrará los costos en los que haya incurrido con cargo a la cuenta del patentado o del propietario del inmueble, previo estudio del departamento de Contabilidad, más un 50% del costo de las obras, todo sin perjuicio de las acciones penales y civiles correspondientes.

37.8.- Pasado el plazo dispuesto en el artículo anterior y pronunciada la Municipalidad, a través de los órganos competentes según sea el caso, se informará al Departamento de Patentes a fin de que proceda a la cancelación de la licencia.

37.9.- Excepciones oponibles: Contra las resoluciones municipales que ordenen la suspensión o extinción por revocatoria de la licencia municipal por falta de pago de dos trimestres de dicha patente o licencia municipal, solo

cabrá la excepción de pago. Las demás resoluciones se registrarán por lo que establece el Código Municipal en materia de recursos.

37.10.- Intereses: El no pago de la licencia municipal en los términos fijados en la ley y este Reglamento, generará intereses de lo adeudado conforme lo establece el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

37.11 Cuando los inspectores municipales verifiquen que con fines de anuncio o propaganda y sin permiso del dueño o poseedor del inmueble, así como de la municipalidad, que personas escriben o tracen dibujos o emblemas o fijan papeles o carteles en la parte exterior de una construcción, postes de alumbrado público, edificio público o privado, casa de habitación o pared, informarán al Departamento Legal a fin de interponer la denuncia correspondiente, de acuerdo con el Código Penal.

Artículo 38: Disposiciones Finales: En cualquier caso en que se desee colocar cualquier tipo de publicidad exterior dentro del derecho de las calles, caminos públicos y aceras, se observarán los procedimientos establecidos en el presente reglamento y el código municipal. Si no se cuenta con la licencia correspondiente, se procederá de inmediato a su desmantelamiento y retiro, sin responsabilidad de la municipalidad.

38.1.- Publicidad en casetas y otros: La publicidad colocada en casetas, parabuses y/o escampaderos deberán conservar un aspecto estético y no ser contrario a las buenas costumbres o la moral y deberán cumplir con lo dispuesto por el Reglamento de los Derechos de Vía y Publicidad Exterior, Decreto Ejecutivo N° 29253.

38.2.- Publicidad en basureros y otros: La publicidad que se coloque en basureros y otros objetos que integren el mobiliario urbano, cuando se exploten por los permisionarios o quienes los colocan para cumplir con la finalidad específica según la naturaleza del bien, deberán pagar por la publicidad que se coloque en los mismos, el monto que por el permiso de la publicidad establezca la ley de patentes para la municipalidad de Cartago o los convenios que suscriba la institución de acuerdo con las leyes vigentes.

38.3.- Facultades Municipales: La municipalidad se reserva el derecho de rechazar las solicitudes de licencias para publicidad exterior, así como de limitar el número y los lugares donde se colocarán la publicidad, por razones de oportunidad y conveniencia.

Artículo 39.- Disposiciones supletorias: En lo no expresamente regulado por el presente reglamento se podrá acudir de manera supletoria a lo dispuesto por el Reglamento de los Derechos de Vía y Publicidad Exterior, Decreto Ejecutivo N° 29253 del 5 de febrero del 2000 y sus reformas.

TITULO VI

Reglamento de Protección y Conservación del Patrimonio Histórico-Arquitectónico del Centro Histórico de Cartago

Artículo 40.- Las disposiciones de este Título del Plan Regulador, tienen por objeto establecer las bases para la ejecución de una política integral de protección y conservación del denominado Centro Histórico de la ciudad de Cartago, así como del patrimonio construido que corresponda, en los términos de las disposiciones aplicables en el municipio. Lo anterior, en armonía con la normativa nacional que regula la materia.

Artículo 41.- Créase una Comisión de seguimiento, control y conservación de patrimonio, en adelante COSECOP, que se conformará por personal municipal y personas interesadas en el tema de la conservación del patrimonio de Cartago (arquitectos, ingenieros, historiadores, sociólogos, antropólogos y otros). La Municipalidad de Cartago, reglamentará el funcionamiento y atribuciones de COSECOP.

Artículo 42.- La aplicación de las disposiciones previstas en este reglamento corresponderá a la Municipalidad de Cartago a través de la Oficina de Planificación Urbana, la que coordinará lo pertinente con COSECOP y otras organizaciones afines.

Artículo 43.- La conservación, protección y custodia de los bienes que integran el denominado Centro Histórico de Cartago, así como el Patrimonio construido en dicho centro es de interés público, así como la defensa de su identidad e imagen. En este sentido, se establece como parámetro de la conservación del patrimonio que los bienes inmuebles ubicados en el Centro Histórico de Cartago delimitado en el mapa de zonificación, así como todos aquellos que hayan sido afectos, en los términos de la Ley, al Patrimonio Histórico Arquitectónico del Cantón, impliquen una

secuencia de eventos simbólicos formada por elementos de arquitectura relevante en el tiempo, entre las cuales destaca la vivienda, los templos católicos, los parques, sitios arqueológicos, calles, plazas, hitos, y actos que definen la memoria y por ende la identidad del ciudadano cartaginés.

Artículo 44. El Mapa del Inventario correspondiente definirá los límites del denominado Centro Histórico de Cartago. El Patrimonio Construido comprenderá todos aquellos bienes y / o espacios que por sus características artísticas o históricas, sean o hayan sido afectos, en los términos de la ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica (ley 7555), al patrimonio cultural del Estado.

En cuanto el Mapa del Inventario, la Municipalidad de Cartago cuenta con el inventario de edificaciones de valor patrimonial del Centro Histórico de Cartago aprobado por el Ministerio de Cultura, el cual se complementará, entre otras cosas, con el inventario de aceras de piedra labrada existentes dentro del mismo Centro histórico.

La Municipalidad, en su calidad de representante del Estado y bajo coordinación con el Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, regirá la restauración, rehabilitación, mantenimiento y adecuación de los inmuebles patrimoniales inscritos en el Centro Histórico de Cartago, así como los del patrimonio construido que corresponda, en los términos de las disposiciones aplicables en el municipio.

Artículo 45.- La Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica, la Ley de Construcción y su reglamento, la Ley de Planificación Urbana y las restantes disposiciones de este Plan Regulador, serán de aplicación supletoria de las presentes disposiciones.

Artículo 46.- Para los efectos de lo previsto en este Título se entenderá por:

- a) **Arquitectura Relevante:** Aquellos bienes inmuebles cuyos elementos arquitectónicos, característicos de la época en que fueron construidos y su proporción, destaca del conjunto.
- b) **Arquitectura Histórica:** Los bienes inmuebles que conservan elementos arquitectónicos propios de la época en que fueron construidos, aún cuando con alteraciones son adecuados dentro de la escala local.

- c) **Arquitectura Vernácula:** Aquello bienes inmuebles que de manera simplificada y de menor proporción, conservan las características de los inmuebles de valor.
- d) **Arquitectura contextual:** Todas aquellas construcciones del presente siglo y siglos anteriores, cuyas características se integran a la imagen urbana predominante del Centro Histórico de Cartago.
- e) **Equipamiento Urbano Tradicional:** Se refiere a las edificaciones como mercado, teatros, estadios, hospitales, escuelas, plazas y jardines producto de su momento artístico e histórico.
- f) **Lugares de belleza natural:** Los sitios cuyas características de flora o fauna requieran de conservación y mejoramiento.
- g) **Vías públicas:** Aquellas áreas que por su aspecto peculiar contienen un número significativo de elementos de carácter cultural, arquitectónico o de ingeniería civil que conservan las características propias de su momento histórico y artístico.
- h) **Plazas y zonas típicas:** Aquellas áreas que por su aspecto peculiar contienen un número significativo de elementos de carácter propias, de su momento histórico y artístico.
- i) **Mobiliario Urbano Tradicional:** Kioscos, botes de basura, bancas, y todo aquello que forme parte de la imagen urbana.
- j) **Símbolos Urbanos:** Todos aquellos elementos que caracterizan a la ciudad.
- k) **Valores culturales:** Los elementos ideológicos e intelectuales que tengan interés para el Municipio, desde el punto de vista de la tradición, las costumbres, la ciencia, la técnica o cualquier otro, que por sus características deban de ser adscritos al patrimonio cultural
- l) **Arquitectura Religiosa:** Iglesias, mausoleos y cementerios que por sus características arquitectónicas y artísticas deben de ser conservados.

Artículo 47.- Son autoridades competentes para la aplicación de este Reglamento:

- a. La Municipalidad del Cantón Central de Cartago
- b. La Comisión de Seguimiento, Control y Conservación de Patrimonio (COSECOP)
- c. El Centro de Investigación y conservación del Patrimonio
- d. El Instituto Costarricense de Turismo

Artículo 48.- La Municipalidad de Cartago en coordinación con la COSECOP estará en obligación de asesorar y tramitar las intervenciones de tipo menor y mayor a las que se sometan los inmuebles. Se creará un expediente por cada inmueble, donde se registrará el estado del mismo y sus subsecuentes intervenciones.

Artículo 49.- La Municipalidad de Cartago se limitará a permisos de intervenciones menores, pero en lo referente a intervenciones mayores la entidad encargada de dar tales permisos será el Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, por lo tanto dichos permisos se regirán bajo los requisitos y especificaciones de tal ente. En cuanto la Municipalidad, la oficina que se encargará de tramitar el formulario correspondiente a intervenciones de Bienes Patrimoniales será la Dirección de Urbanismo, la que podrá coordinar con la COSECOP.

Para efectos de este artículo y título se entenderá por:

1. **Intervenciones mayores:** Aquellas intervenciones que impliquen cambios significativos de materiales a nivel de forros, estructuras, pisos y techos. Dentro de las intervenciones mayores se encuentran:
 - a. **Adecuaciones funcionales que son** aquellas obras que se dirigen a la adaptación o actualización funcional del inmueble en relación con el uso asignado u original. Dicho nuevo uso debe ser compatible con la tipología del inmueble. Este proceso debe procurar la conservación por lo que se debe hacer un uso respetuoso de los elementos y contenidos originales del inmueble. Las acciones que se permiten bajo este procedimiento son:
 - i. **Construcción de baños, cocinas y servicios** que permitan la normal habitabilidad según el nuevo uso previamente autorizado.
 - ii. **Apertura de vanos de puertas o comunicaciones interiores de forma excepcional**, siempre y cuando se realicen las obras con asesoría adecuada.
 - iii. **Incorporación de redes y sistemas especializados** que por readecuación al nuevo uso sean imprescindibles. Se consideran como aditamentos necesarios, sistemas de redes de agua potable, drenajes,

electricidad, teléfono e internet y como aditamentos excepcionales: sonido, aire acondicionado y sistema contra incendio (Todos aquellos sistemas exigidos por leyes y normativas de seguridad, y accesibilidad).

- b. **Liberación:** Son intervenciones que buscan eliminar adiciones que ocultan valores sustanciales de tipología espacial y/o repertorio formal del inmueble que afectan la estabilidad estructural de materiales y espacios que lo conforman. Las obras permitidas en esta acción están:
- i. **Remoción de muros** adicionales a la obra, en cualquier material construidos para subdividir espacios originales que han afectado a las proporciones así como a sus tratamientos formales.
 - ii. **Demolición de agregados adosados a los volúmenes originales del inmueble**
 - iii. **Retiro de pisos que oculten el piso original.**
 - iv. **Remoción de construcciones que originan sobrepesos o deterioro potencial de la estructura original.**
- c. **Reparaciones mayores:** Son todas aquellas obras como reparación, *sustitución o ampliación de tuberías de drenaje, suministro o instalaciones eléctricas*. Se debe explorar los pañetes de los muros por donde se piensa incrustar la tubería nueva, buscando conservar características peculiares del inmueble.
- d. **Restitución:** Son obras que restituyen elementos que el inmueble ha perdido (o que se hace necesario retirar por su deterioro irreversible), lo cual altera la unidad formal del edificio o de una parte de él. Bajo este concepto se pueden realizar las siguientes acciones:
- i. *Componentes formales* asociados a vanos de todos los tipos
 - ii. *Faltantes en molduras*, portadas entre otros.
 - iii. Valores de textura de los materiales del inmueble
 - iv. Reposición de zócalos y faltantes de pañetes

- I. Intervenciones menores: Aquellas que no generan cambios permanentes en componentes característicos del inmueble y que se consideran parte del mantenimiento general del mismo.

Artículo 50.- Son consideradas intervenciones menores, las obras de mantenimiento tanto a nivel externo como interno. Para estos efectos se entenderá por:

1. Obras de Mantenimiento: Obras relacionadas con la reparación de los elementos y redes existentes; las mismas no deben afectar la estructura primaria de la edificación así, como las características formales, funcionales, la distribución espacial. En obras de **mantenimiento a nivel externo** se permite:

a. **Pintura:** conservando los materiales, los colores y elementos originales así como las técnicas adecuadas de aplicación, en caso de que se desee cambiar el color, sustituir materiales y experimentar nuevas técnicas de aplicación, se debe acudir a la asesoría municipal o bien a la COSECOP.

b. **Curación de paredes:** la que se dará a consecuencia de los distintos factores climáticos y por ataque de plagas de origen animal y vegetal.

c. **Cambios de canoas, cumbreras y botaguas:** Ésta obra se permitirá, siempre y cuando no implique cambio de precintas o sustitución de elementos portantes y/o el diseño original de los distintos componentes.

2. En obras de **mantenimiento a nivel interno** se permite:

a. **Pintura:** conservando los materiales, los colores y elementos originales así como las técnicas adecuadas de aplicación, en caso de que se desee cambiar el color, sustituir materiales y experimentar nuevas técnicas de aplicación, se debe acudir a la asesoría municipal o bien a la Comisión COSECOP.

- b. **Cambio de lámparas, cerraduras y herrajes:** Se pueden realizar cambios, siempre y cuando conserven una tipología coherente con la arquitectura del inmueble y se de la asesoría correspondiente por parte del municipio, en la medida de lo posible se conservarán los herrajes y elementos a sustituir, como memoria histórica del inmueble.
- c. **Curación de pisos:** se refiere a mantenimiento general del mismo que le permitan alargamiento de vida útil, en caso de sustitución de piezas se debe acudir a la asesoría correspondiente.
- d. **En cuanto a techos se permite el cambio de la cubierta,** siempre y cuando se mantenga la tipología del material, así como la técnica de instalación. En caso de requerirse la reparación o sustitución de las estructuras portantes se debe buscar la asesoría correspondiente. En este proceso en tanto se conserven las estructuras primarias, se permitirá el curado y sellado de las mismas por medios adecuados.
- e. **Subdivisiones espaciales con carácter reversible** que mantengan la lectura y percepción del espacio original, o se diferencien por material color u otros. Este tipo de obra debe ser asesorada por el municipio y por un arquitecto.

Artículo 51.- Los proyectos arquitectónicos de obras de restauración o adaptación en los inmuebles y monumentos protegidos por el presente reglamento, solo se autorizarán por la Municipalidad de Cartago en coordinación con la COSECOP, si se respetan características tipológicas originales de los mismos, tales como: proporción, altura, escala y procedimientos de construcción, elementos ornamentales y los demás que armonicen con el contexto; en consecuencia, sin la previa autorización por escrito de la Municipalidad de Cartago y de COSECOP, se prohíbe:

- a. Modificar o demoler total o parcialmente el inmueble.

- b. Reparar, modificar o alterar la composición, distribución o estructura del inmueble.
- c. Añadir o adosar a la fachada del inmueble elementos que no correspondan a las características originales del mismo, o que alteren o desvirtúen sus elementos tipológicos originales
- d. Alterar o modificar la dimensión y proporción original de los vanos de puertas y ventanas
- e. Eliminar los elementos ornamentales de los vanos de puertas y ventanas, tales como herrería, jambas, molduras entre otros.
- f. Usar recubrimientos de cualquier índole
- g. Las demás que determine este reglamento u otras disposiciones aplicables.

Artículo 52.- La Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Cartago, en cualquier momento podrá ordenar la suspensión de las obras que no reúnan las condiciones requeridas conforme a la Ley y este reglamento, o cuando se ejecuten sin las autorizaciones y requisitos que señala los documentos antes mencionados.

Artículo 53.- El diseño y colocación de los anuncios deberá respetar la composición, homogeneidad y armonía de los inmuebles en los que se coloquen, de acuerdo con los artículos siguientes y, en su defecto, a lo normado en el Reglamento de Publicidad Exterior y en el de Las Ruinas de Santiago Apóstol.

Artículo 54.- La colocación de los anuncios se sujetará, a los siguientes ordenamientos:

- a. No podrán ser adosados o pintados en los macizos de la fachada.

- b. Los colores deberán armonizar con los de la fachada del inmueble.

Artículo 55.- Todos los anuncios que no armonicen con el diseño y la tipografía general, y que por lo tanto no cumplan con las normas que al respecto establece este reglamento, deberán ser adecuados o retirados por sus propietarios o, en su defecto por la autoridad competente.

TITULO VII

Reglamento de Zonificación de los Usos del Suelo del Cantón de Cartago

Artículo 55.- Objetivos y clasificación de los suelos y los tipos de usos del suelo

55.1.- Objetivos:

Los objetivos urbanísticos que se pretenden con la zonificación del uso del suelo son los siguientes:

- a. Establecer los diferentes tipos de uso del suelo acordes al presente Plan Regulador.
- b. Definir el uso de la tierra a través de manchas reconocibles con el fin de orientar el desarrollo deseado y el crecimiento ordenado de las diferentes actividades que se realizan y se lleven a cabo en la jurisdicción del cantón de Cartago.
- c. Lograr una mejor integración de los diferentes tipos de usos del suelo y su entorno, y consecuentemente obtener un desarrollo más equilibrado y sostenible.
- d. Establecer un desarrollo urbano sostenible, integrando y mezclando los usos de suelo con tramas y ejes verdes.

- e. Regular la intensidad y la cobertura con que las diferentes actividades se desarrollen en el suelo urbanizado y urbanizable, así como la relación con el paisaje y en el paisaje.
- f. Potenciar con el uso del suelo propuesto el fortalecimiento de la infraestructura existente y la creación de nuevas infraestructuras.
- g. Regular las diferentes actividades que se desarrollan en el cantón y contribuir a la consolidación de las diferentes áreas de crecimiento urbano, de acuerdo con su vocación, uso predominante, funcionalidad y morfología del territorio.
- h. Potenciar la nueva ciudad de Cartago en el sector sur del cantón a partir de un desarrollo vertical de mediana y alta densidad con nuevas infraestructuras, de acuerdo a la viabilidad ambiental planteada por los índices de fragilidad ambiental que sustentan este Plan Regulador.
- i. Establecer una zona de control especial en el casco histórico de Cartago que permitirá una mejor protección al patrimonio histórico arquitectónico en asocio con usos de suelo mixto que buscan la coexistencia de zonas habitacionales, comerciales y de servicios en respuesta de un turismo ascendente.
- j. Definir las áreas de crecimiento urbano y de servicios de distritos rurales tales como Tierra Blanca, Llano Grande, Quebradilla y Corralillo, protegiendo adecuadamente su identidad rural y los paisajes agro turísticos.
- k. Definir zonas de regeneración urbana que permitan a la administración municipal impulsar proyectos de mejora de barrial, proyectos habitacionales y proyectos asociados al transporte público.
- l. Asociar el campus universitario del Instituto Tecnológico de Costa Rica a la ciudad mediante usos de suelo mixto que potencien una mejor dinámica de interacción socioeconómica y cultural.
- m. Establecer una red de nodos funcionales debidamente equipados con servicios públicos, salud, educación, recreación, infraestructura, que refuercen el concepto de barrio, la identidad local y cohesión de la comunidad.

55.2.- Tipos de Usos del Suelo:

- a. **Suelo Urbanizado:** Todo aquel suelo que ya ha sido transformado por contar con la infraestructura construida tales como: vialidad con los acabados predominantes de la localidad, redes de distribución de agua potable, de alcantarillado pluvial y de evacuación de aguas negras postes y tendido eléctrico o electrificación subterránea entre otros.
- b. **Suelo Urbanizable:** Aquel suelo destinado en este Plan Regulador como área a transformar en nuevos desarrollos urbanos. Todo desarrollo urbano en suelo no urbanizado debe considerar la construcción de la infraestructura necesaria para poder llevarlo a cabo.
- c. **Suelo No Urbanizable:** El suelo que por razones ambientales, agrícolas, forestales, hídricas, y cualquier otra restricción impuesta en este Plan Regulador o en la legislación no está destinado al desarrollo urbanístico.

En el suelo no urbanizable se permitirá aquel tipo de actividad cuya finalidad sea la preservación natural, el mejoramiento paisajístico, la protección agrícola, la conformación de áreas verdes y la mitigación del riesgo por amenaza natural o tecnológica, y la explotación turística ambientalmente sostenible con excepción de lo señalado en este reglamento.

En el suelo no urbanizable quedará totalmente prohibida la construcción de fraccionamientos con fines urbanísticos, quintas, condominios residenciales, entre otros, que contrario a lo estipulado en este reglamento, permiten potenciar el crecimiento urbano.

55.3.- Tipos de usos del Suelo según la actividad a realizar:

Con el propósito de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el territorio del cantón, consolidando ciertos usos y actividades y protegiendo de otras que resulten molestas o incompatibles, el uso de la tierra se clasifica en los siguientes tipos:

a. Usos conformes. Son todas aquellas actividades y obras de edificación acordes sin ninguna condición o restricción con los requisitos y lineamientos de este Plan Regulador y en la legislación vigente aplicable en una determinada zona.

b. Usos no conformes. Son todas aquellas actividades y obras de edificación que no son permitidas en determinadas zonas, por no cumplir con los requisitos y lineamientos del Plan Regulador y la legislación vigente aplicable.

b.1)- Usos no conformes tolerados. Son todas aquellas actividades y obras de edificación existentes a la fecha de entrada en vigencia de este Plan Regulador, pero que no son compatibles con sus requisitos y lineamientos.

La declaratoria de uso no conforme tolerado procederá para todas aquellas actividades y obras de edificación que no siendo conformes están en alguno de los siguientes casos:

1)- Cuando exista licencia municipal de funcionamiento (patente) vigente para la actividad solicitada.

2)- Cuando exista permiso de construcción o remodelación para la actividad solicitada y la construcción o ampliación se haya realizado y de acuerdo con la licencia de construcción respectiva.

En estos casos no se permitirá el crecimiento de estas actividades ni obras de edificación que supongan crecimiento y las intervenciones en construcciones existentes sólo se permitirán en los siguientes casos:

1)- Cuando las obras correspondan a trabajos de mantenimiento de lo existente y que no impliquen crecimiento o cambios sustanciales de la estructura primaria.

2)- Cuando el inmueble sea declarado de valor histórico, cultural o patrimonial por la institución competente.

3)- Cuando las remodelaciones sean necesarias para cumplir con normas ambientales, seguridad e higiene.

4)- Cuando el inmueble sufra daños por siniestros, por situaciones de caso fortuito o fuerza mayor.

b.2)- Usos no conformes prohibidos. Las actividades y obras no conformes en el Plan Regulador y la legislación vigente en una zona que no cumplan los requisitos establecidos para la consideración de tolerados.

c. Uso Condicional. Son todas aquellas actividades y obras de edificación que pueden darse en una zona, siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas por la Municipalidad, por medio de la Comisión Obras Públicas y Urbanismo, para que las molestias que puedan generar dichas actividades queden confinadas en los propios límites de la propiedad y se limiten a un horario determinado. Dependiendo de la naturaleza de la actividad, se deberán adoptar las medidas correctoras definidas por la propia Municipalidad, y en coordinación con el Ministerio de Salud.

Dentro de este tipo de uso, quedarían englobados los usos complementarios, es decir, todas aquellas actividades y obras de edificación para comercio y servicios que pueden darse en zona residencial y que atienden a las necesidades cotidianas de la población del propio barrio, ciudadela o urbanización. También se determinan los usos complementarios para cada zona de usos delimitados en el mapa de zonificación (mixto, comercial y servicios, público institucional, talleres artesanales, industria inofensiva etc.).

Al aplicar estos tipos de usos, pueden aparecer una serie de casuísticas particulares que se describen a continuación:

-Uso Concurrente o Limítrofe: Son aquéllas actividades y obras de edificación que se llevarán a cabo en terrenos ubicados sobre la línea divisoria entre dos o más usos.

En este caso la Municipalidad (la comisión de seguimiento del Plan Regulador) decidirá cual tipo de uso del suelo se certifica como conforme atendiendo a los usos de suelo en conflicto y la predominancia del uso de suelo en las zonas de influencia adyacentes, consideradas en relación con la actividad solicitada.

-Uso Temporal: Son aquéllas actividades o construcciones temporales para actividades relacionadas con eventos tales como ferias, festejos populares, turnos, fiestas patronales, conciertos, festivales y similares. Este uso se otorgará con un plazo máximo de un mes y no será prorrogable. La solicitud deberá presentarse con una

antelación no menor a quince días hábiles a su realización. Son personalísimos y la actividad deberá cumplir con la legislación que aplique para cada uso.

55.4.- Calificación de las actividades.

La determinación de los tipos de uso indicados en el Artículo 3 se hará mediante el Certificado de Uso del Suelo, según las zonas de uso descritas en este Reglamento.

En caso de producirse variaciones en los requisitos establecidos para la zona, el Certificado de Uso del Suelo tendrá vigencia de un año natural, a partir de la emisión del mismo.

Artículo 56.- Tipos de Zonas de Uso según su naturaleza jurídica o zonificación. Definiciones.

La clasificación de los tipos de uso del suelo según su naturaleza jurídica o zonificación es la siguiente:

56.1.- Zonas de uso residencial:

Las zonas de uso residencial tienen el propósito de albergar las edificaciones habitacionales, con sus respectivos servicios y equipamientos. La delimitación precisa de estas zonas se encuentra en el Mapa de Zonificación de este Plan Regulador.

Dentro de la categoría de uso residencial, se distinguen cinco intensidades de uso que son: muy baja densidad, baja densidad, media densidad, alta densidad y muy alta densidad.

Los parámetros de aprovechamiento para cada intensidad de uso, son los siguientes:

(hab/ha = habitantes por hectárea)

- a)- Muy baja densidad equivaldrá a menos de 100 hab/ha
- b)- Baja densidad equivaldrá de 100 a 300 hab/ha
- c)- Media densidad equivaldrá de 300 a 450 hab/ha
- d)- Alta densidad equivaldrá de 450 a 600 hab/ha
- e)- Muy alta densidad equivaldrá a más de 600 hab/ha

Para la aplicación urbana de dichos parámetros, se ha optado por convertirlos en viviendas por hectárea (viv/ha) para lo cual se ha utilizado como referencia el dato recogido en el último censo del INEC (Instituto Nacional de Estadística y Censo) del año 2000 que establece en 3,9 el número de habitantes por vivienda. Por lo tanto, el rango de densidades es el siguiente:

- a)- Muy baja densidad equivaldrá a menos de 26 viv/ha
- b)- Baja densidad equivaldrá de 26 a 77 viv/ha
- c)- Media densidad equivaldrá de 77 a 115 viv/ha
- d)- Alta densidad equivaldrá de 115 a 154 viv/ha
- e)- Muy alta densidad equivaldrá a más de 154 viv/ha

Dentro de esta categoría y con el fin de consolidar el modelo urbanístico de ciudad compacta y densificada, así como para liberar el mayor porcentaje de cobertura posible de los suelos y mantener de esa forma la mejor condición ambiental dentro de los criterios establecidos por el Estudio de Viabilidad ambiental se recomienda y se especifica a continuación dos formatos particulares para alcanzar los rangos y los parámetros de desarrollo de esta categoría, correspondiente a la Zona de Muy Alta Densidad.

56.1.1.- Desarrollo en Muy Alta Densidad Horizontal. Corresponde a este desarrollo el fraccionamiento en predios de menores dimensiones para lograr mayores densidades en baja altura. La dimensión mínima de estos lotes corresponde a los siguientes criterios:

1. El lote mínimo de 140 m² en desarrollo horizontal obedece a un sistema de manejo de desechos líquidos a través de tanque séptico, sin embargo la posibilidad de reducir ese lote mínimo radica en la implementación de plantas de tratamiento, manteniendo una cobertura máxima del 70%, en cuyo caso, se permitiría un lote mínimo de 90 m².

56.1.2.- Desarrollo en Muy Alta Densidad Vertical. Corresponde a este desarrollo el incentivo al desarrollo de mayor altura promoviendo de tal forma alta densidad en menor área de cobertura de suelo. Para lograr este patrón de desarrollo se requiere de un dimensionamiento mayor de los lotes para asegurar su adecuado aprovechamiento considerando áreas de retiro y porcentajes de cesión.

2. En el caso del desarrollo vertical de muy alta densidad y para lograr la factibilidad de proyectos en varios niveles, la superficie mínima del lote se establece a un mínimo de 1500 m² con una altura máxima de 14 pisos considerando los retiros sobre el derecho de vía respectivos, los retiros laterales si proceden, y una cobertura máxima del 70%.

56.2.- Zonas de uso mixto.

Las zonas de uso mixto corresponden a las áreas comprendidas en este Plan que se encuentran en centros urbanos y corredores viales en los que se mezclan la residencia el comercio y los servicios, o en áreas de transición por crecimiento urbano.

56.3.- Zonas de uso comercial y de servicios.

Las zonas de uso comercial y de servicios corresponden a los centros urbanos comerciales, las radiales y corredores viales distritales, cantonales y nacionales de comercio y servicios.

56.4.- Zonas de uso público institucional.

Las zonas de uso público institucional corresponden a las áreas destinadas para albergar los servicios institucionales y aquellas áreas donde se deseen establecer edificaciones propias de los servicios institucionales, tales como Correos, Escuelas, Telecomunicaciones, la Cruz Roja, colegios o universidades, bibliotecas, museos, clínicas, policía, bomberos, servicios y oficinas gubernamentales, tribunales de justicia , ministerios, salones comunales, entre otros.

56.5.- Zonas de uso industrial.

Las zonas de uso industrial corresponden a las áreas del cantón definidas en este Plan Regulador como zonas industriales y en las cuales se pueden desarrollar procesos fabriles que no son permitidos en áreas de uso mixto. Tales como instalaciones industriales, talleres de mantenimiento y reparación de equipo industrial, maquinaria, vehículos y estructuras metálicas, grandes bodegas de almacenamiento o distribución, almacenes fiscales, talleres mecánicos, venta de maquinaria y equipo pesado, entre otros. Las zonas industriales son tipificadas por el Reglamento de la GAM en tres categorías de acuerdo al grado de riesgo o impacto ambiental:

1. Tipo 1
2. Tipo 2
3. Tipo 3

Lo anterior sin perjuicio de las regulaciones especiales en la materia vigente. En el caso de la zona industrial del Valle de Coris bajo la zonificación de este Plan Regulador la categoría será de tipo 2, quedando la zona industrial de Ochomogo tipificada en categoría 3. En la colindancia o límite jurisdiccional con el cantón de El Guarco, en un rango de 1 kilometro la categoría industrial será de tipo 1.

56.6. - Zonas de uso recreativo y deportivo.

Las zonas de uso recreativo y deportivo corresponden a las áreas destinadas a proveer los espacios requeridos por los habitantes, para la recreación, el ocio, el esparcimiento y la práctica de deportes.

56.7.- Zonas agropecuarias.

Las zonas agropecuarias corresponden a las áreas designadas para el desarrollo de carácter productivo ligados a los recursos agrícolas, avícolas, pecuarios, de reforestación y cultivo.

56.8 .- Zonas de protección.

Las zonas de protección corresponden a las áreas destinadas a la protección y conservación de terrenos de diversa topografía, con cobertura boscosa, que cuenten con más de un 30% de pendiente, o bien que por su situación topográfica sean terrenos inestables y sujetos a la erosión, condición que las define como zonas de vocación eminentemente forestal. Zonas que siendo o no boscosas tienen un alto índice de fragilidad ambiental. Áreas cuya superficie no es apta para el desarrollo de infraestructura y que por sus condiciones físicas, legales o estratégicas deben ser objeto de protección.

56.9.- Zonas de protección de ríos y quebradas.

Las zonas de protección de ríos y quebradas corresponden a las áreas destinadas a la protección y conservación de las riberas de ríos o quebradas.

Según la Ley Forestal No.7575, se declara área de protección una franja de quince metros en zona rural y de diez metros en zona urbana, medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano (pendiente hasta el 40%), y de cincuenta metros horizontales, si el terreno es quebrado (pendiente mayor al 40%). En estas franjas regirá lo estipulado en dicha Ley Forestal.

Las zonas de protección de ríos y quebradas comprenden, además de las anteriores, aquellas áreas destinadas a la protección debido a la muy alta fragilidad ambiental que presentan, la cuál es evaluada siguiendo la metodología de IFA según lo define el Decreto Ejecutivo N° 32967-MINAE en su Anexo I (*Procedimiento Técnico de la SETENA para la Introducción de la Variable Ambiental en los Planes Reguladores u otra Planificación de Uso del Suelo*). Según lo estipulado en dicho Decreto, los lineamientos de uso de suelo que pudieran derivarse a partir de los mapas de IFA se mantendrán, hasta tanto no existan lineamientos derivados de estudios técnicos que apliquen la metodología IFA a menor escala. Los lineamientos de uso del suelo, a menor escala, solo podrán modificar los lineamientos de mayor escala, si justifican técnicamente las razones del cambio.

56.10.- Zonas de protección del recurso hídrico. (pozos y manantiales.)

Las zonas de uso de protección del recurso hídrico corresponden a las áreas que contemplan regulaciones especiales con el objeto de proteger áreas de recarga acuífera, mantos acuíferos, cuerpos de agua, pozos y manantiales. En todos los casos se aplicará lo establecido en la Ley Forestal y en la Ley de Aguas.

56.11.- Zonas de protección por cercanía a fallas.

Corresponden a las áreas afectadas por fallas sísmicas, y por ende limitadas a los índices de fragilidad ambiental y sujetos a estudios técnicos especializados. Todo proyecto de construcción dentro de las áreas consideradas por este Plan Regulador como área de falla sísmica debe acompañarse de un estudio sísmico o de mitigación que determine la viabilidad de la construcción de conformidad con el Código Sísmico.

56.12.- Zonas de producción eléctrica.

Las zonas de uso de producción eléctrica corresponden a las áreas designadas para la transportación (subestaciones eléctricas y cableado de alta tensión) y la generación de electricidad por vías hidráulicas, térmicas, eólicas o cualquier otro tipo de energía renovable.

56.13.- Zonas de renovación urbana.

En el caso de aplicación de este reglamento el término de renovación se interpretará para todos los casos bajo los alcances del concepto de rehabilitación y/o regeneración urbana. Son aquellas áreas urbanas defectuosas, deterioradas o en decadencia, tomando en cuenta la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de servicios y facilidades comunales, o cualquier otra condición adversa a la seguridad, salubridad y bienestar general. En definitiva, es el proceso de mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso y la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro.

56.14.- Zonas de interés histórico o arquitectónico.

Corresponde a las áreas que por sus valores arquitectónicos, de espacio público o de reconocimiento y valoración colectiva ameritan un tratamiento especial de protección y/o recuperación. Se hace referencia a monumentos, sitios, conjuntos, centros históricos e inmuebles de interés histórico.

En caso de duda sobre algún aspecto relacionado con la protección o conservación de los bienes patrimoniales, sobre el valor de un bien patrimonial o sobre el uso que se deba dar al mismo, se consultará al Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura y Juventud.

Artículo 57.- Justificación de la propuesta de Zonificación de los Usos del Suelo.

De conformidad con el análisis de la tierra urbanizada y urbanizable del cantón, los usos predominantes de la tierra por área son los que se describen a continuación. Dichas zonas vienen graficadas en el mapa de zonificación propuesta y los parámetros establecidos acorde a las características de cada zona y uso correspondiente se detallan en las fichas urbanísticas incluidas al final de este documento, compuestas por tablas de parámetros y de mapas con los sectores donde se aplican estos.

Los parámetros establecidos para cada sector y recogidos en las tablas mencionadas son los siguientes:

Uso, simbología, superficie total, densidad de viviendas por hectárea (viv/ha), superficie mínima de lote, altura máxima de la edificación, número de niveles, frente mínimo, cobertura máxima y retiros (frontal, posterior y lateral).

El sector se define como un área donde, en toda su superficie, los parámetros antes mencionados tienen el mismo valor.

Para establecer algunos de los parámetros como la densidad, altura máxima y número de niveles, cobertura máxima, usos, se han aplicado los lineamientos establecidos en este Plan Regulador, según la estructura de jerarquización de centros urbanos al que pertenecen los distritos que componen el cantón y los niveles de prioridad de densificación.

Para la elaboración del mapa de zonificación propuesta, además de todos los lineamientos establecidos en las Directrices Metropolitanas que forman parte de este Plan Regulador, se han incorporado los estudios y mapas de Índice de Fragilidad Ambiental (IFA) y los estudios de Capacidad de Carga y Efectos Acumulativos aprobados por la SETENA, en la *RESOLUCION N°195-2010-SETENA*.

Artículo 58.- Descripción de las zonas de usos y sus parámetros:

A continuación, se detallan las características y los parámetros particulares referidos a cada zona y uso:

58.1.- Zona de uso residencial.

1) Objetivos.

Albergar la población existente y futura del cantón. Promover la densificación, el aprovechamiento del suelo y el crecimiento en altura de los centros urbanos; y controlar los crecimientos lineales y dispersos. Evitar la expansión innecesaria de los límites urbanos y promover el crecimiento ordenado de los núcleos urbanos.

2) Parámetros.

Se establecen parámetros específicos para cada uno de los cinco grados de densidad establecidos para el uso residencial, que se describen a continuación.

En las nuevas urbanizaciones, se aplicarán las disposiciones que se encuentren vigentes en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, relativa a los servicios comunales y particulares.

El área de estacionamiento para proyectos residenciales bajo el concepto de condominio o de urbanización, será el área que las leyes y reglamentos vigentes determinen para cada caso.

Para cualquier categoría de densidad de uso residencial, el diseño de la infraestructura básica debe calcularse en función de la máxima densidad de la zona correspondiente, ya sea para una nueva urbanización o por renovación urbana.

El equipamiento urbano se regirá por lo establecido en el Reglamento de Control de Fraccionamiento y Urbanizaciones de este Plan Regulador y supletoriamente por el Reglamento Nacional para el Control de Fraccionamiento y Urbanizaciones emitido por el INVU o cualquier otra disposición en esta materia.

58.1.1. - Zona residencial muy baja densidad (ZRMBD)

Densidad de menos de 26 viv/ha.

Sector que la compone	S-1.
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>

Usos no conformes	Todos aquellos que no sean el uso residencial y no se puedan autorizar como uso condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.
Usos condicionales	Se podrán autorizar usos tales como servicios públicos, centros comunales, comercio básico, siempre y cuando estos cumplan con los correspondientes requisitos previstos en ese uso y previa evaluación de la Municipalidad. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>

58.1.2.- Zona residencial baja densidad (ZRBD)

Densidad de 26 a 77 viv/ha

Sector que la compone	S-2 (A-B).
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar, el multifamiliar en algunos sectores (dentro del Límite

	<p>Urbano Cantonal de Crecimiento - LUC).</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes	<p>Todos aquellos que no sean el uso residencial y no se puedan autorizar como uso condicional.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes tolerados	<p>Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.</p>
Usos condicionales	<p>Se podrán autorizar usos tales como servicios públicos, centros comunales, comercio básico, siempre y cuando estos cumplan con los correspondientes requisitos previstos en ese uso y previa evaluación de la Municipalidad.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Parámetros	<p><i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i></p>
NOTA	<p>S-2A Dentro del Límite Urbano Cantonal de Crecimiento (LUC).</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p> <p>S-2B Fuera del Límite Urbano Cantonal de Crecimiento (LUC).</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>

58.1.3- Zona residencial media densidad (ZRMD)

Densidad de 77 a 115 viv/ha

Sector que la compone	S-3.
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar y multifamiliar. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no sean el uso residencial y no se puedan autorizar como uso condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.
Usos condicionales	Se podrán autorizar usos tales como servicios públicos, centros comunales, comercio básico, siempre y cuando estos cumplan con los correspondientes requisitos previstos en ese uso y previa evaluación de la Municipalidad. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>

58.1.4.- Zona residencial alta densidad (ZRAD)

Densidad de 115 a 154 viv/ha

Sector que la compone	S-4.
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar y multifamiliar. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no sean el uso residencial y no se puedan autorizar como uso condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.
Usos condicionales	Se podrán autorizar usos tales como servicios públicos, centros comunales, comercio básico, siempre y cuando estos cumplan con los correspondientes requisitos previstos en ese uso y previa evaluación de la Municipalidad. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>

58.1.5.- Zona residencial muy alta densidad (ZRMAD)

Densidad de más de 154 viv/ha

Sector que la compone	S-5 (A-B)
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar y multifamiliar. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no sean el uso residencial y no se puedan autorizar como uso condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.
Usos condicionales	Se podrán autorizar usos tales como servicios públicos, centros comunales, comercio básico, siempre y cuando estos cumplan con los correspondientes requisitos previstos en ese uso y previa evaluación de la Municipalidad. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>

58.1.6.- Zona de uso mixto (ZM)

Sector que la compone	S-6 (A-B).
Objetivos	Con el fin de conservar la dinámica urbana durante todo el día, favorecer el uso comercial y de servicios en espacios también ocupados por vivienda. Consolidar estas zonas como los principales centros de actividad comercial y de servicios, compatibles con la vivienda.
Usos conformes	<p>Vivienda unifamiliar y multifamiliar.</p> <p>Aquellos usos relacionados con actividades comerciales y de servicios públicos y privados que no produzcan ruido ni malos olores o contaminación visual y que atiendan las necesidades primarias de sus clientes o usuarios. Se incluyen en esta categoría talleres artesanales y de micro y pequeña industria inofensiva de acuerdo con el reglamento de Higiene Industrial y la legislación sobre PYMES.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes	<p>Todos aquellos que no correspondan a los usos conformes o que produzcan alteraciones ambientales o perturbación social. Industria peligrosa, insalubre e incómoda.</p> <p>Todos aquellos que no sean el uso residencial y no se puedan autorizar como uso condicional.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes tolerados	Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.

	Para la renovación o trámite de licencia para locales de uso no conforme tolerado, se aplicará lo establecido en la ley vigente en dicha materia.
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>
NOTA	<p>S-6A Dentro del cuadrante central.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p> <p>S-6B Todo aquel uso mixto que no este presente en los distritos de Oriente y Occidente.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>

58.1.7.- Zona de uso comercial y de servicios (ZCS)

Sector que la compone	S-7.
Objetivos	Delimitar las zonas que en la actualidad se conciben como especializadas en comercio y servicios e identificar aquellas otras que por su ubicación en nodos o vías principales son aptas para dichos usos.

Usos conformes	<p>Aquellos usos relacionados con actividades comerciales y de servicios públicos y privados que no produzcan ruido ni malos olores o contaminación visual y que atiendan las necesidades primarias de sus clientes o usuarios. Se incluyen los mismos usos de la zona de uso mixto, excepto la vivienda.</p> <p>Incluyen servicios a las empresas y personas tales como servicios financieros, servicios de reparación y mantenimiento de electrodomésticos y equipos menores de oficina y electrónica, servicios profesionales (legales, médicos, de ingeniería, arquitectura, económico-contables, y de consultoría en general); servicios personales (tiendas de ropa, bazares, zapaterías, farmacia, abarrotes, salones de belleza y peluquería, fotografía, librería, servicios de Internet, centros de copiado, sastrería, seguros, lavandería, servicios funerarios), sodas, servicios de comida y bebida, hoteles y comercio en general, servicios turísticos, recreativos y diversión, consultorios médicos, actividades religiosas y de culto, cementerios privados. Servicios administrativos, informáticos y de enseñanza. Universidades privadas, entre otros y que no incumplan otras disposiciones reglamentarias de entes estatales.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes	<p>Todos aquellos que no correspondan a los usos conformes o que produzcan alteraciones ambientales o perturbación social. Industria peligrosa, insalubre e incómoda.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes tolerados	<p>Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador. Para la renovación o trámite de patentes para locales de uso no conforme tolerado, se aplicará lo establecido en la ley vigente en dicha</p>

	materia.
Parámetros	<p><i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i></p> <p>Las zonas de retiro podrán utilizarse como estacionamiento. Se exigirá un espacio de 18 m² (3 por 6 metros) por cada 150 m² de área construida y un espacio para carga y descarga de 5 por 12 metros, si el área construida supera los 500 m²: aumentándose un espacio por cada 500 m² adicionales de área construida. No se permitirá el uso de la aceras para estacionamiento.</p> <p>En casos puntuales la Comisión de Seguimiento del Plan podrá analizar la posibilidad de ampliar la cobertura hasta el 100%, siempre y que se cuente con red de alcantarillado y las necesidades de parqueo se resuelvan dentro de la propiedad o mediante estacionamientos privados existentes a menos de 100 mts de distancia.</p>

58.1.8.- Zona de uso público institucional (ZPI)

Sector que compone	S-8.
Objetivos	Consolidar los usos institucionales que ofrecen servicios públicos y comunales. Propiciar su ubicación en centros urbanos con el fin de concentrar la actividad en ellos.
Usos conformes	Aquellos que presten servicios institucionales y comunales, tales como centros de salud, educativos, seguridad, centros universitarios, bibliotecas, museos, centros de reunión, instituciones públicas, municipalidades e instalaciones comunales y culturales, tribunales de

	<p>justicia, correos, telecomunicaciones, la Cruz Roja, policía, bomberos, entre otros.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes tolerados	Se permitirán aquellos que se encontraban funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.
Usos condicionales	<p>Se podrán permitir usos tales como restaurantes, sodas y servicios personales afines a los servicios señalados como uso conforme. Instituciones bancarias e instalaciones recreativas y culturales como cines y teatros, entre otros, previa aprobación de la Municipalidad.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Parámetros	<p>No se establecen parámetros específicos para este tipo de edificaciones. Se aplicarán los definidos para cada tipo de edificación en el Reglamento de Construcciones del INVU. La delimitación de la zona se indica en el mapa de zonificación propuesta.</p> <p>Los edificios públicos construidos por el Gobierno de la República o por otras dependencias del Estado no necesitan licencia Municipal, siempre que sean autorizados y vigilados por el MOPT.</p> <p>Para este tipo de proyectos, se exigirá la aprobación de los estudios que exija la SETENA.</p>

58.1.9.- Zona de uso industrial (ZI)

Sectores que la componen	S-9 (A-B-C).
--------------------------	--------------

Objetivos	Delimitar y ordenar las zonas aptas para concentrar las actividades de producción industrial no contaminantes con el fin de proteger los otros usos. Promover la reubicación de aquellos talleres o centros de producción ubicados en zonas donde se consideren como usos no conformes.
Usos conformes	<p>Instalaciones industriales, talleres de mantenimiento y reparación de maquinaria, equipo y vehículos, grandes bodegas de almacenamiento o distribución, almacenes fiscales, talleres mecánicos, venta de maquinaria y equipo pesado y otros, que por sus condiciones, deben instalarse en sitios de poco impacto ambiental y baja interacción social.</p> <p>Actividades complementarias como sodas, restaurantes, estacionamientos, centros de exposición, sala de conferencias, puestos de vigilancia. Talleres de mecánica, de reparación, pintura, hojalatería, tornos, etc. Se permitirá el establecimiento de áreas recreativas y zonas de esparcimiento.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes	<p>Aquellos relacionados con actividades agrícolas, residencias, actividades comerciales y de servicios no asociados a la industria, servicios turísticos y recreativos.</p> <p>Museos y teatros. Bibliotecas, centros de enseñanza primaria, secundaria y universitaria. Kinder, guarderías infantiles. Hogares y albergues de adultos mayores, etc.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.

Parámetros	<p><i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i></p> <p>Estacionamientos: se exigirá un espacio de 18 m² (3 por 6 metros) por cada 150 m² de área construida, y un espacio para carga y descarga de 5 por 12 m, si el área construida sobrepasa los 400 m²; aumentándose un espacio por cada 400 m² adicionales de área construida.</p>
NOTA	<p>(A-B-C). Se refieren a zonas industriales de distinto tipo.</p> <p>S-9.A Zona Industrial Tipo 3 (según lo establecido en las clases de industrias según reglamento de zonificación parcial de áreas industriales en la GAM). INVU (6 mayo1985)</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p> <p>S-9.B Zona Industrial Tipo 2 (según lo establecido en las clases de industrias según reglamento de zonificación parcial de áreas industriales en la GAM). INVU (6 mayo1985)</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p> <p>S-9.B Zona Industrial Tipo 1 (según lo establecido en las clases de industrias según reglamento de zonificación parcial de áreas industriales en la GAM). INVU (6 mayo1985)</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>

58.1.10.- Zona de uso recreativo y deportivo (ZRD)

Objetivos	Reservar y dotar al cantón de zonas de ocio y esparcimiento, tales como zonas verdes, parques regionales, urbanos, áreas recreativas, parques, plazas, instalaciones deportivas, zonas de encuentro, áreas comunales, entre otros.
Usos conformes	Instalaciones deportivas, piscinas, gimnasios, vestidores, canchas deportivas y todas aquellas actividades que faciliten el esparcimiento espiritual, turístico, deportivo y el tránsito peatonal. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no estén incluidos como uso conforme o condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos condicionales	Todas aquellas facilidades que complementan el uso conforme como sodas, casetas de vigilancia, núcleos de servicios sanitarios, oficinas institucionales, hotelería, actividades comunales, siempre que la Municipalidad los apruebe.
Parámetros	Serán fijados en cada caso por la Municipalidad en coordinación con el Departamento de Urbanismo Municipal, siempre aplicando la normativa vigente. En todas aquellas instalaciones públicas, las obras serán propiedad municipal, quien las podrá dar en arriendo según la legislación correspondiente. La cesión y el uso de las áreas será regulado de conformidad al artículo 40 de la Ley de

	Planificación Urbana y al Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, emitido por el INVU.
--	--

58.1.11.- Zona agropecuaria (ZAG)

Sector que la compone	S-10.
Objetivos	Preservar y consolidar la actividad agrícola, pecuaria y forestal existente o futura. Cumplir funciones de contención del crecimiento urbano o para el aprovechamiento de áreas muy restrictivas para ser urbanizadas, así como del fortalecimiento del paisaje, de la calidad ambiental del cantón.
Usos conformes	Todos aquellos usos relacionados con la actividad agrícola, pecuaria y forestal y actividades complementarias: comercio de la actividad agrícola, agroindustria, bodegas, instalaciones de riego, granjas avícolas, porcinas y vivienda unifamiliar aislada (siempre ligada a la actividad agropecuaria) y proyectos eco turísticos de muy baja densidad <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	No se permitirán urbanizaciones, condominios ni conjuntos residenciales. Industria que no sea agroindustria, comercio diferente de la actividad, ni otro uso que no se haya mencionado como uso conforme.

	<i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos que se encuentren funcionando y debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador.
Parámetros	<p><i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i></p> <p>Los lotes o fincas y las obras existentes con dimensiones diferentes a las señaladas no se verán afectados, si su segregación ocurrió antes de la vigencia de este Plan Regulador, presentando las evidencias de rigor.</p> <p>Para el desarrollo de actividades agropecuarias y agroindustriales con alto riesgo de contaminación ambiental, como las granjas avícolas y porcinas o aquellas que generen grandes cantidades de desechos orgánicos y/o químicos, así como los que señale el Ministerio de Salud, deberán duplicar los retiros señalados en sus obras o plantaciones. En estos casos se exige el Estudio de Impacto Ambiental.</p> <p>Las actividades agro-forestales en sitios de riesgo o de altas pendientes, deberán emplear técnicas adecuadas por la conservación de suelos y agua. Las edificaciones sobre estos terrenos deberán presentar estudios de estabilidad del terreno.</p> <p>En caso de la construcción de vivienda (ligada a la actividad agropecuaria) queda sujeta a un área máxima de 150 m², el resto de la cobertura permitida en la zona, será la destinada para las edificaciones y estructuras requeridas por la actividad agropecuaria o forestal.</p> <p>La Municipalidad podrá establecer políticas para incentivar a los propietarios a promover proyectos forestales y de mejoramiento ambiental, mediante cánones que pueden pagar los vecinos de zonas urbanas beneficiados por el esfuerzo de los ocupantes de estas áreas.</p>

	Respecto al uso residencial de muy baja densidad, no ligada a la actividad agropecuaria, queda supeditada al cumplimiento de todos los parámetros establecidos en este Plan Regulador, como parcela mínima agrícola frente a vía pública.
--	---

58.1.12.- Zona de protección (ZP)

Objetivos	Al ser terrenos no aptos para el emplazamiento de infraestructuras debido a sus condiciones físico-ambientales, se destinarán a conservación, regeneración y protección de los recursos existentes, pudiendo ser en parte utilizados para la recreación y para actividades turísticas de baja densidad.
Usos conformes	Protección y conservación, reforestación, investigación y manejo paisajístico. Se podrá autorizar el emplazamiento de obras de infraestructura de interés público (tanques de almacenamiento, casetas de vigilancia, caminos, servidumbres, miradores, refugios, obras de retención o similares), así como edificios educativos, de recreación y turismo naturalista de bajo impacto, previa aprobación municipal y del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, aprobado por la SETENA. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Aquellos que se encontraban debidamente establecidos al entrar en vigor el presente Plan Regulador y que no presenten gran impacto en la zona, de conformidad con un estudio de impacto ambiental.
Usos no conformes prohibidos	Cualquiera que no sea de protección, conservación y recreación.

Parámetros	<p>Las obras a realizar en estas zonas deben cumplir con el trámite previo ante la SETENA (MINAE), según lo dispuesto para cada caso, así como cumplir con el estudio de estabilidad del terreno en aquellos sectores con pendientes mayores al 30%. En estos casos, se deberán presentar estudios técnicos suscritos por un geólogo y un ingeniero civil, donde se garantice que las personas y obras no estarán expuestas a riesgo o representen una amenaza. La Municipalidad se reserva la potestad de solicitar otros estudios, autorización de entidades u órganos públicos y compromisos con el objeto de salvaguardar el interés general.</p> <p>Para el emplazamiento de infraestructura turística de baja densidad, se exigirá la aprobación del Instituto Costarricense de Turismo, así como la aplicación de la normativa vigente para los proyectos relacionados con servicios para atender al turismo del Ministerio de Salud, la Ley de Construcciones y la aprobación de la SETENA.</p> <p>Será de aplicación toda la reglamentación específica referida a la zona de protección del Cerro de La Carpintera, Cordillera Volcánica Central y Zona de Protección de Río Navarro - Río Sombrero.</p>
------------	---

58.1.13.- Zona de protección paisajística (ZPP)

Objetivos	<p>Recuperación y regeneración del área de actuación, protegiendo los recursos existentes a su alrededor, incluido el paisaje.</p> <p>Potenciar la recreación y actividades turísticas de baja densidad.</p>
-----------	--

	<p>Son zonas con desgaste por actuación del hombre en explotaciones mineras.</p> <p>Los impactos ambientales de este tipo de usos son bajos ya que son los que se encuentran más en equilibrio con el medio natural.</p>
Usos conformes	<p>Protección y conservación, reforestación y manejo paisajístico. Se podrá autorizar el emplazamiento de obras de infraestructura de interés público (tanques de almacenamiento, casetas de vigilancia, caminos, servidumbres, miradores, obras de retención o similares), así como edificios educativos, de recreación y turismo naturalista de bajo impacto, previa aprobación municipal y del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, aprobado por la SETENA.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i></p>
Usos no conformes tolerados	<p>Los usos existentes podrán mantenerse en tanto presenten y les sea aprobado un plan de manejo del paisaje para su respectiva recuperación</p>
Usos no conformes prohibidos	<p>Cualquiera que no sea de protección, conservación y recreación o los indicados como usos conformes o no conformes tolerados.</p>
Parámetros	<p>Las obras a realizar en estas zonas deben cumplir con el trámite previo ante la SETENA (MINAE), según lo dispuesto para cada caso, así como cumplir con el estudio de estabilidad del terreno. En estos casos, se deberán presentar estudios técnicos suscritos por un geólogo y un ingeniero civil, donde se garantice que las personas y obras no estarán expuestas a riesgo o representen una amenaza. La Municipalidad se reserva la potestad de solicitar otros estudios, autorización de entidades u órganos públicos y compromisos con el</p>

	<p>objeto de salvaguardar el interés general.</p> <p>Para el emplazamiento de infraestructura turística de baja densidad, se exigirá la aprobación del Instituto Costarricense de Turismo, así como la aplicación de la normativa vigente para los proyectos relacionados con servicios para atender al turismo del Ministerio de Salud, la Ley de Construcciones y la aprobación de la SETENA.</p>
--	---

58.1.14.- Zona de protección de ríos y quebradas (ZPRQ)

Objetivos	Recuperar, regenerar, disfrutar y proteger todos los bordes y riberas de ríos y quebradas.
Usos conformes	Zonas de esparcimiento y ocio, paseos peatonales, ciclovías, siempre que las dimensiones y condiciones del terreno lo permitan y estas actividades de ocio no repercutan en la erosión de dichas zonas de protección.
Usos no conformes	Todo tipo de construcción o edificación de cualquier uso
Usos no conformes tolerados	Aquellos que tengan que ver con producción agrícola con la autorización previa de las instancias públicas correspondientes.

Usos no conformes prohibidos	Construcciones y asentamientos informales de todo tipo.
Parámetros	<p>En esta zona no se permitirá ningún tipo de construcción, excepto la asociada a seguridad, recreación, tránsito peatonal y protección del usuario.</p> <p>La Municipalidad deberá hacer las gestiones pertinentes a fin de recuperar las zonas de protección de ríos y quebradas invadidas por asentamientos informales.</p> <p>Las construcciones consolidadas en estas áreas no podrán aumentar la altura y el volumen del área construida, ni podrán hacer remodelaciones y reparaciones en la edificación existente.</p> <p>Estos parámetros regirán en todo caso en la zona sujeta a protección según art. 33 de la Ley Forestal No.7575, que comprende una franja de 15 metros en zona rural y de 10 metros en zona urbana, medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano, y de 50 metros horizontales, si el terreno es quebrado.</p> <p>En las zonas no sujetas a la Ley Forestal, pero que han sido declaradas de protección en base a los IFA, se mantendrán estos parámetros, a no ser que mediante un estudio IFA a menor escala se demuestre la ausencia de factores ambientales que justifiquen las restricciones. En este último caso se podrán aplicar los parámetros correspondientes al sector urbanístico más cercano.</p>

58.1.15.- Zona de protección de recurso hídrico (ZPRH)

Objetivos	Proteger áreas de recarga acuífera, mantos acuíferos, cuerpos de agua, pozos y nacientes, con el objeto de preservar la calidad y cantidad de agua. Para ello se han señalado en el mapa de zonificación, los cuerpos de agua (sean naturales o artificiales) y las áreas de protección entorno a pozos y manantiales. En caso de error en la ubicación u omisión de algún pozo o nacimiento en lo graficado en el mapa, en todos los existentes en el cantón se cumplirá con lo establecido en la Ley de Aguas y en la Ley Forestal. También se regulan las zonas en la que existen servidumbres de agua potable.
Parámetros	Estas áreas tendrán las siguientes regulaciones: a)- El área necesaria para el establecimiento de servidumbre de agua potable, tendrá como mínimo un ancho de seis metros pudiendo ser mayor si así lo estableciera el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, o la entidad que brinde el servicio de abastecimiento en el cantón. b)- Tales áreas no podrán edificarse pero si podrán dedicarse a parques y juegos infantiles. El tipo de arborización en este caso deberá escogerse rigurosamente para que las raíces no afecten las tuberías, pudiendo computarse estas áreas para los efectos del artículo cuarenta de la Ley de Planificación Urbana, siempre que estén integradas razonablemente a las áreas principales de parque. c)- Igualmente podrán dedicarse a la construcción de calles y alamedas con las especificaciones que fije el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, o la entidad que brinde el servicio.

d)- Para el trámite de planos constructivos de urbanizaciones afectadas por servidumbres, de este tipo, se deberá aportar la aprobación del anteproyecto por parte del ICAA o la entidad que brinde el servicio.

e)- Sobre las áreas de servidumbre de ICAA no podrán realizarse ningún tipo de edificación.

f)- Dichas servidumbres no podrán considerarse vías públicas para efectos de segregación de propiedades enfrentando a ellas, salvo que queden establecidas previamente como calles en los proyectos de Urbanización.

g)- Cuando en fincas atravesadas o aledañas a ríos o quebradas cuyo cauce se pretende entubar, el área de servidumbre de no construcción será determinada por la Dirección de Urbanismo del INVU previa autorización de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos o MINAE según corresponda, no pudiendo ser menores a las que se establecen en el artículo 33 de la Ley Forestal Número Siete mil quinientos. Las características de diseño del entubamiento serán establecidas por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, quien tendrá que resolver dicha revisión dentro de los quince días siguientes a la presentación de los respectivos planos.

h)- Toda construcción que se haga alrededor de las zonas de pozos públicos de agua potable debe guardar los retiros establecidos por Ley. Ley de Aguas establece que las nacientes permanentes con uso poblacional deben protegerse un radio de 200 m, y si tiene otros aprovechamientos o ninguno, deben protegerse en un radio de 100 m según la Ley Forestal. En el caso de las nacientes intermitentes según la Ley de Aguas, deben protegerse con un radio de 60 m cuando nacen en cerros y 50 m cuando nacen en terrenos planos.

i)- Las construcciones existentes ya consolidadas que se encuentren dentro del radio de protección de pozos y manantiales, no podrán realizar ningún tipo de actuación que pudiera

	repercutir o afectar en la calidad del agua. La Municipalidad se reserva el derecho a solicitar estudios de filtración o aquellos estudios técnicos que considere necesarios para asegurar la no afectación de los pozos y manantiales con el objetivo de preservar el bien común.
--	--

58.1.16.- Zona de protección por cercanía a fallas (ZPF)

Objetivos	Identificar las zonas que teniendo un uso definido están afectadas por la influencia y cercanía de fallas activas. Para delimitar estas áreas de afección se han considerado las señaladas en los Estudios de Fragilidad Ambiental como fallas activas, generando un área de influencia por fallamiento de 100 metros a cada lado de la línea de falla.
Parámetros	<p>Las zonas afectadas por cercanía a fallas activas, estarán supeditadas en su desarrollo urbano a la elaboración de estudios técnicos especializados.</p> <p>Todo proyecto de construcción dentro de las áreas consideradas por este Plan Regulador como zonas de protección por cercanía a fallas, deberá ir acompañado por un estudio de mitigación, firmado por técnico competente, que determine la viabilidad de la construcción de conformidad con el Código Sísmico. Esto es aplicable tanto en zonas consolidadas como en nuevos desarrollos.</p> <p>Para aplicar los parámetros correspondientes al sector al que pertenecen (cobertura, niveles, altura máxima, etc.) el estudio de mitigación determinará la factibilidad en cada</p>

	caso, y las medidas técnicas y constructivas que son necesarias para subsanar el riesgo existente.
--	--

58.1.17.- Zona de producción eléctrica (ZPE)

Objetivos	Identificar aquellas superficies ocupadas por las subestaciones eléctricas del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) u otras entidades legalmente autorizadas para ello, instalaciones hidráulicas, térmicas, eólicas o cualquier otro tipo de energía renovable, además de señalar el trazado de las líneas de alta tensión eléctrica de transmisión del ICE para establecer el área de afección de la misma. Según el decreto N° 25902 MIVAH, la servidumbre de paso y mantenimiento de uso exclusivo del ICE se delimita generando un corredor de 3 metros a cada lado de la misma.
Parámetros	Las áreas del Cantón por las cuales discurran Líneas Eléctricas de Transmisión del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) o de cualquier empresa pública, mixta o privada que brinde servicios de electricidad tendrán las siguientes regulaciones: a) - El área necesaria para las servidumbres eléctricas, será como mínimo de seis metros o mayor si así lo estableciera el Instituto Costarricense de Electricidad según el voltaje de la línea de transmisión, además, en tales áreas no se podrá edificar, pero si podrán dedicarse á parques con arbustos y árboles bajos, pudiendo computarse para efectos del artículo cuarenta de la Ley de Planificación Urbana, siempre que estén integradas razonablemente a las áreas principales de parque.

- b)-** Podrán utilizarse para la construcción de calles sean, paralelas o transversales a las líneas eléctricas. En el caso de calles paralelas el diseño será bulevar, dejándose para jardinera central como mínimo la que requiera el ICE para la debida protección de las torres, a éstas adicionalmente deberá hacerseles las obras de protección que dicte el ICE.
- c)-** Las urbanizaciones afectadas por servidumbres eléctricas deberán ser presentadas al ICE a nivel de anteproyecto para su debida aprobación. Si se propusiera algún tipo de arborización en las servidumbres las especies deberán indicarse en esta etapa.
- d)-** Para el trámite de planos constructivos de Urbanizaciones afectadas por servidumbres eléctricas, se deberá aportar la aprobación del ICE indicada en el inciso anterior o la entidad que brinde el servicio.
- e)-** Toda construcción que se haga alrededor de las zonas de conducción de redes eléctricas o subestaciones eléctricas debe guardar los retiros establecidos por el Instituto Costarricense de Electricidad o la JASEC.
- f)-** El Instituto Costarricense de Electricidad y cualquier empresa o institución no podrán instalar redes eléctricas de alta tensión en zonas urbanas consolidadas. En caso de ser necesario deberán establecer los procesos de expropiación para las construcciones que se encuentren en el área con restricción para construir y coordinar de previo con la Municipalidad.
- g)-** El Instituto Costarricense de Electricidad y cualquier empresa o institución que instale redes eléctricas de alta tensión en zonas urbanas o urbanizables no construidas deberá indemnizar a los propietarios de los lotes afectados por la instalación de dichas redes y coordinar de previo con la Municipalidad.
- h)-** De previo a cualquier instalación de redes eléctricas de alta tensión, el ICE y cualquier empresa o institución de energía, deberá contar con los estudios y autorización que

	aseguren la viabilidad del proyecto ambiental y sanitariamente.
--	---

58.1.18.- Zona de renovación urbana (ZRU)

Descripción	<p>Esta zona se ubica en el sector noroeste de la ciudad, corresponde al entorno del Eje Ferroviario desde Los Diques del Río Reventado hasta el sector del Mercado de Víveres Municipal, el cual esta graficado en el mapa de zonificación propuesto, y corresponde al sector urbanístico S-3.</p> <p>Esta zona es un umbral entre los barrios netamente residenciales y los usos mixtos característicos de la trama urbana, que debido a su antigüedad, la desaparición del tren y por falta de un mantenimiento adecuado han ido perdiendo calidad con el paso del tiempo y en la actualidad presenta un alto grado de deterioro a nivel urbano, social y económico.</p> <p>Al plantearse la posibilidad de reactivación del tren, se pretende fomentar la regeneración de estas áreas como impulsador turístico, generando ingresos económicos al sector, e integrándolas en la vivencia urbana diaria de los habitantes del cantón.</p> <p>De igual manera, la zona definida como centro histórico de Cartago y delimitada en el mapa de zonificación a de considerarse a su vez zona de rehabilitación urbana, por sus malas condiciones de infraestructura, principalmente lo referente a el estado de las aceras, canalización de aguas pluviales, estado de las redes sanitarias y en general todo lo referente a accesibilidad.</p> <p>En el sector norte a las afueras de la ciudad, existe un asentamiento conocido como el Alto de San Blas que surgió a partir de la subdivisión de dos fincas en varios derechos, a partir de las cuales se establecieron viviendas irregulares que en la actualidad no pueden ser puestas a derecho por la carencia de servicios e infraestructuras publicas adecuadas, afectaciones legales como las que son propias de la ley forestal articulo 33, servidumbres eléctricas, inundaciones, etc.</p>
-------------	---

Objetivos	<p>Mediante un proyecto de renovación urbana específico para la zona, regularizar la situación actual, tanto a nivel urbano como a nivel social.</p> <p>Existe un plan para reactivación del tren como parte de la vivencia urbana de los habitantes del cantón, con esto se pretende regenerar estas áreas a nivel comercial y servicios, impulsando el turismo, generando así ingresos económicos al sector.</p>
Parámetros y usos	<p><i>Los parámetros a aplicar serán los correspondientes al sector al que pertenece esta zona, (ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector) siempre y cuando el proyecto de rehabilitación urbana que se ponga en marcha no establezca otro tipo de parámetros específicos para el sector.</i></p>

58.1.19.- Zona de interés histórico o arquitectónico (ZIHA)

Sector que la compone	S-11.
Objetivos	<p>Consolidar y proteger el patrimonio histórico arquitectónico de la zona delimitada como Centro Histórico de Cartago, siendo el área comprendida al este desde la calle 18 situada en las cercanías de la Basílica de Nuestra Señora de los Ángeles, hacia el oeste hasta la calle 15 (Iglesia de María Auxiliadora); y al norte desde la avenida 6 (incluyendo la Antigua Comandancia de Cartago y el Parque Jesús Jiménez Zamora), hacia el sur sobre la avenida 7 en las cercanías del Colegio de San Luis Gonzaga, incluyendo el Hospital Max Peralta Jiménez.</p>
Usos conformes	Vivienda, actividades de educación formal (escuelas, colegios, universidades) y no formal

	<p>(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.)</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2).</i></p>
Usos condicionales	<p>Se podrán permitir usos tales como restaurantes, sodas y servicios personales afines a los servicios señalados como uso conforme, previa aprobación de la Municipalidad.</p> <p>Paradas de autobuses y taxis.</p> <p><i>Ver tabla de usos (Anexo 2).</i></p>
Parámetros	<p>No se establecen parámetros específicos para este tipo de edificaciones puesto que en la zona delimitada se aplicará todo lo recogido en la Declaratoria del Centro Urbano de la Ciudad de Cartago como "Centro Histórico Patrimonial", que fue aprobada en sesión ordinaria por el Concejo Municipal del Cantón Central de Cartago, el 15 de abril de 2008. (ACTA N° 151-08) y en los posteriores decretos, reglamentos o documentos específicos que el Concejo Municipal pueda aprobar para la zona delimitada.</p>

La delimitación precisa de estas zonas se encuentra en el Mapa de Zonificación Propuesta de este Plan Regulador y los parámetros establecidos para cada sector vienen recogidos en las tablas de parámetros por distrito. También se incluyen las tablas detalladas con los usos conformes, no conformes y condicionados para cada sector.

TABLA DE PARAMETROS PARA DISTRITO ORIENTAL												
CANTON:		CARTAGO										
SECTOR	USO	SIMBOLOGIA	DENSIDAD	S.MINIM LOTE	ALT.MAX	NIVELES	FRENTE MIN	COBERT.MAX	FRONTAL	RETIROS		
										POSTERIOR	LATERAL	
S-3	Zona residencial media densidad	ZRMD	108 viv/ha	280 m2	11m	3 pisos	8m	70%	4m	3m		Reglamento de construcción
S-4	Zona residencial alta densidad	ZRAD	144 viv/ha	200 m2	14,5m	4 pisos	8m	70%	4m	3m		Reglamento de construcción
S-5 (A)	Zona residencial muy alta densidad (Desarrollo horizontal)	ZRMAD	216 viv/ha	140 m2	11m	3 pisos	7m	70%	3m	3m		Reglamento de construcción
S-5 (B)	Zona residencial muy alta densidad (Desarrollo vertical)	ZRMAD	300 viv/ha	1500 m2	28m	6 pisos	30m	70%	3m	3m		Reglamento de construcción
S-6 (A-B)	Zona de uso mixto	ZM		140 m2	14,5m	4 pisos	7m	70%	3m	3m		Reglamento de construcción
S-7	Zona de uso comercial y de servicios	ZCS		280 m2	11m	3 pisos	10m	70%	3m	3m		Reglamento de construcción
S-8	Zona de uso público institucional	ZPI		500 m2	14,5m	4 pisos	15m	70%	3m	3m		Reglamento de construcción
S-11	Zona de interés histórico o arquitectónico	ZIHA		140 m2	11m	3 pisos	8m	70%	3m	3m		Reglamento de construcción

ALTURA MÁXIMA: La altura de las edificaciones tendrá el máximo establecido en la tabla, sin embargo, en casos puntuales se podrá construir un número de pisos mayor al establecido, hasta una altura máxima que se determinará en función de la relación del ancho de vía multiplicado por uno punto cinco (1.5), siempre y cuando los parámetros ambientales lo permitan (IFA adecuado), y exista la infraestructura urbana necesaria para el desarrollo que se propone (servicios tales como abastecimiento de agua potable, cobertura de alcantarillado sanitario, dimensión de vías y disponibilidad de aceras de ancho adecuado, acceso a transporte público, electricidad, y otros servicios básicos. Esta condición será aplicable a zonas de control especial en tanto medie la reunificación de fincas en centro de manzana, con al menos dos accesos contrapuestos a vía pública.

RETIRO LATERAL: En aquellos casos en los que la tabla remite este parámetro al reglamento de construcciones, y exclusivamente en dichos casos, regirá la siguiente norma:

- Un metro y medio (1,50 m) para unidades habitacionales de un piso.
- Tres metros (3,00 m) para las de dos pisos.
- Por cada piso adicional deberá agregarse un metro (1,00 m) de retiro lateral.

TABLA DE PARAMETROS PARA DISTRITO OCCIDENTAL												
CANTON:		CARTAGO										
SECTOR	USO	SIMBOLOGIA	DENSIDAD	S.MINIM LOTE	ALT.MAX	NIVELES	FRENTE MIN	COBERT.MAX	FRONTAL	RETIROS		
										POSTERIOR	LATERAL	
S-3	Zona residencial media densidad	ZRMD	108 viv/ha	280 m2	11m	3 pisos	8m	70%	4m	3m		Reglamento de construcción
S-4	Zona residencial alta densidad	ZRAD	144 viv/ha	200 m2	14,5m	4 pisos	8m	70%	4m	3m		Reglamento de construcción
S-5 (A)	Zona residencial muy alta densidad (Desarrollo horizontal)	ZRMAD	216 viv/ha	140 m2	11m	3 pisos	7m	70%	3m	3m		Reglamento de construcción
S-5 (B)	Zona residencial muy alta densidad (Desarrollo vertical)	ZRMAD	300 viv/ha	1500 m2	28m	6 pisos	30m	70%	3m	3m		Reglamento de construcción
S-6 (A-B)	Zona de uso mixto	ZM		140 m2	14,5m	4 pisos	7m	70%	3m	3m		Reglamento de construcción
S-7	Zona de uso comercial y de servicios	ZCS		280 m2	11m	3 pisos	10m	70%	3m	3m		Reglamento de construcción
S-8	Zona de uso público institucional	ZPI		500 m2	14,5m	4 pisos	15m	70%	3m	3m		Reglamento de construcción
S-11	Zona de interés histórico o arquitectónico	ZIHA		140 m2	11m	3 pisos	8m	70%	3m	3m		Reglamento de construcción

ALTURA MÁXIMA: La altura de las edificaciones tendrá el máximo establecido en la tabla, sin embargo, en casos puntuales se podrá construir un número de pisos mayor al establecido, hasta una altura máxima que se determinará en función de la relación del ancho de vía multiplicado por uno punto cinco (1.5), siempre y cuando los parámetros ambientales lo permitan (IFA adecuado), y exista la infraestructura urbana necesaria para el desarrollo que se propone (servicios tales como abastecimiento de agua potable, cobertura de alcantarillado sanitario, dimensión de vías y disponibilidad de aceras de ancho adecuado, acceso a transporte público, electricidad, y otros servicios básicos. Esta condición será aplicable a zonas de control especial en tanto medie la reunificación de fincas en centro de manzana, con al menos dos accesos contrapuestos a vía pública.

RETIRO LATERAL: En aquellos casos en los que la tabla remite este parámetro al reglamento de construcciones, y exclusivamente en dichos casos, regirá la siguiente norma:

No se exigirá retiro lateral cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exigirá:

- Un metro y medio (1,50 m) para unidades habitacionales de un piso.
- Tres metros (3,00 m) para las de dos pisos.

58.1.20: Tablas de Parámetros por Distrito

En las zonas de renovación Urbana (ZRU) aplicarán las mismas condiciones de la Zona de Uso Mixto (ZM)

TABLA DE PARAMETROS PARA DISTRITO EL CARMEN											
CANTON:		CARTAGO									
SECTOR	USO	SIMBOLOGIA	DENSIDAD	S.MINIM LOTE	ALT.MAX	NIVELES	FRENTE MIN	COBERT.MAX	FRONTAL	RETIROS	
										POSTERIOR	LATERAL
S-2 (A-B)	Zona residencial baja densidad (*)	ZRBD	66 viv/ha	300 m2	7m	2 pisos	14m	25%	4m	4m	Reglamento de construcción
S-3	Zona residencial media densidad	ZRMD	108 viv/ha	210 m2	11m	3 pisos	12m	30%	4m	3m	Reglamento de construcción
S-5 (A)	Zona residencial muy alta densidad (Desarrollo horizontal)	ZRMAD	216 viv/ha	140 m2	11m	3 pisos	7m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción
S-5 (B)	Zona residencial muy alta densidad (Desarrollo vertical)	ZRMAD	300 viv/ha	1500 m2	28m	6 pisos	30m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción
S-6 (A-B)	Zona de uso mixto	ZM		300 m2	14,5m	4 pisos	7m	50%	3m	3m	Reglamento de construcción
S-7	Zona de uso comercial y de servicios	ZCS		280 m2	11m	3 pisos	10m	60%	3m	3m	Reglamento de construcción
S-8	Zona de uso público institucional	ZPI		500 m2	14,5m	4 pisos	15m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción
S-10	Zona agropecuaria	ZAG		5000 m2	7m	2 pisos	30m	10%	10m	6m	6m

ALTURA MÁXIMA: La altura de las edificaciones tendrá el máximo establecido en la tabla, sin embargo, en casos puntuales se podrá construir un número de pisos mayor al establecido, hasta una altura máxima que se determinará en función de la relación del ancho de vía multiplicado por uno punto cinco (1.5), siempre y cuando los parámetros ambientales lo permitan (IFA adecuado), y exista la infraestructura urbana necesaria para el desarrollo que se propone (servicios tales como abastecimiento de agua potable, cobertura de alcantarillado sanitario, dimensión de vías y disponibilidad de aceras de ancho adecuado, acceso a transporte público, electricidad, y otros servicios básicos.

RETIRO LATERAL: En aquellos casos en los que la tabla remite este parámetro al reglamento de construcciones, y exclusivamente en dichos casos, regirá la siguiente norma:
 No se exigirá retiro lateral cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exigirá:
 - Un metro y medio (1,50 m) para unidades habitacionales de un piso.
 - Tres metros (3,00 m) para las de dos pisos.
 - Por cada piso adicional deberá agregarse un metro (1,00 m) de retiro lateral.

En las zonas de renovación Urbana (ZRU) aplicarán las mismas condiciones de la Zona de Uso Mixto (ZM)

* Estas densidades pueden aumentar en tanto las propuestas habitacionales se proyecten en vertical y se mantengan las áreas de cobertura prevista en los Índices de Fragilidad Ambiental.

TABLA DE PARAMETROS PARA DISTRITO SAN NICOLÁS											
CANTON:		CARTAGO									
SECTOR	USO	SIMBOLOGIA	DENSIDAD	S.MINIM LOTE	ALT.MAX	NIVELES	FRENTE MIN	COBERT.MAX	FRONTAL	RETIROS	
										POSTERIOR	LATERAL
S-2 (A-B)	Zona residencial baja densidad (*)	ZRBD	66 viv/ha	300 m2	7m	2 pisos	14m	50%	4m	4m	Reglamento de construcción
S-3	Zona residencial media densidad	ZRMD	108 viv/ha	280 m2	11m	3 pisos	12m	60%	4m	3m	Reglamento de construcción
S-5 (B)	Zona residencial muy alta densidad (Desarrollo vertical)	ZRMAD	300 viv/ha	1500 m2	28m	6 pisos	30m	50%	3m	3m	Reglamento de construcción
S-6 (A-B)	Zona de uso mixto	ZM		280 m2	14,5m	4 pisos	7m	60%	3m	3m	Reglamento de construcción
S-7	Zona de uso comercial y de servicios	ZCS		280 m2	11m	3 pisos	10m	60%	3m	3m	Reglamento de construcción
S-8	Zona de uso público institucional	ZPI		500 m2	14,5m	4 pisos	15m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción
S-9 (A)	Zona de uso industrial	ZI		1000 m2	13,5m	3 pisos	20m	60%	6m	5m	3m
S-9 (B)	Zona de uso industrial	ZI		700 m2	13,5m	3 pisos	20m	60%	6m	5m	3m
S-9 (C)	Zona de uso industrial	ZI		400 m2	13,5m	3 pisos	15m	50%	6m	5m	3m
S-10	Zona agropecuaria	ZAG		5000 m2	7m	2 pisos	30m	10%	10m	6m	6m
S-11	Zona de interés histórico o arquitectónico	ZIHA		140 m2	11m	3 pisos	8m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción

ALTURA MÁXIMA: La altura de las edificaciones tendrá el máximo establecido en la tabla, sin embargo, en casos puntuales se podrá construir un número de pisos mayor al establecido, hasta una altura máxima que se determinará en función de la relación del ancho de vía multiplicado por uno punto cinco (1.5), siempre y cuando los parámetros ambientales lo permitan (IFA adecuado), y exista la infraestructura urbana necesaria para el desarrollo que se propone (servicios tales como abastecimiento de agua potable, cobertura de alcantarillado sanitario, dimensión de vías y disponibilidad de aceras de ancho adecuado, acceso a transporte público, electricidad, y otros servicios básicos.

RETIRO LATERAL: En aquellos casos en los que la tabla remite este parámetro al reglamento de construcciones, y exclusivamente en dichos casos, regirá la siguiente norma:
 No se exigirá retiro lateral cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exigirá:
 - Un metro y medio (1,50 m) para unidades habitacionales de un piso.
 - Tres metros (3,00 m) para las de dos pisos.
 - Por cada piso adicional deberá agregarse un metro (1,00 m) de retiro lateral.

En este distrito, en las zonas de baja y media densidad se podrán presentar proyectos de Alta y muy alta densidad en tanto sean de carácter vertical, lógicamente se debe mantener las coberturas preestablecidas

TABLA DE PARAMETROS PARA DISTRITO SAN FRANCISCO											
CANTON: CARTAGO											
SECTOR	USO	SIMBOLOGIA	DENSIDAD	S.MINIM LOTE	ALT.MAX	NIVELES	FRENTE MIN	COBERT.MAX	FRONTAL	POSTERIOR	LATERAL
S-1	Zona residencial muy baja densidad (*)	ZRMDB	20 viv/ha	500 m2	7m	2 pisos	15m	50%	5m	5m	2m
S-2 (A-B)	Zona residencial baja densidad (*)	ZRBD	66 viv/ha	300 m2	7m	2 pisos	10m	60%	4m	4m	Reglamento de construcción
S-3	Zona residencial media densidad	ZRMD	108 viv/ha	280 m2	11m	3 pisos	8m	60%	4m	3m	Reglamento de construcción
S-4	Zona residencial alta densidad (**)	ZRAD	144 viv/ha	200 m2	14,5m	4 pisos	8m	60%	4m	3m	Reglamento de construcción
S-5 (A)	Zona residencial muy alta densidad (Desarrollo horizontal) (**)	ZRMAD	216 viv/ha	175 m2	11m	3 pisos	7m	60%	3m	3m	Reglamento de construcción
S-5 (B)	Zona residencial muy alta densidad (Desarrollo vertical)	ZRMAD	300 viv/ha	1500 m2	28m	6 pisos	30m	50%	3m	3m	Reglamento de construcción
S-6 (A-B)	Zona de uso mixto	ZM		280 m2	14,5m	4 pisos	7m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción
S-7	Zona de uso comercial y de servicios	ZCS		280 m2	11m	3 pisos	10m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción
S-8	Zona de uso público institucional	ZPI		500 m2	14,5m	4 pisos	15m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción
S-9 (A)	Zona de uso industrial	ZI		1000 m2	13,5m	3 pisos	20m	60%	6m	5m	3m
S-9 (B)	Zona de uso industrial	ZI		700 m2	13,5m	3 pisos	20m	60%	6m	5m	3m
S-9 (C)	Zona de uso industrial	ZI		400 m2	13,5m	3 pisos	15m	50%	6m	5m	3m
S-10	Zona agropecuaria	ZAG		5000 m2	7m	2 pisos	30m	10%	10m	6m	6m
S-11	Zona de interés histórico o arquitectónico	ZIHA		140 m2	11m	3 pisos	8m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción

ALTURA MÁXIMA: La altura de las edificaciones tendrá el máximo establecido en la tabla, sin embargo, en casos puntuales se podrá construir un número de pisos mayor al establecido, hasta una altura máxima que se determinará en función de la relación del ancho de vía multiplicado por uno punto cinco (1.5), siempre y cuando los parámetros ambientales lo permitan (IFA adecuado), y exista la infraestructura urbana necesaria para el desarrollo que se propone (servicios tales como abastecimiento de agua potable, cobertura de alcantarillado sanitario, dimensión de vías y disponibilidad de aceras de ancho adecuado, acceso a transporte público, electricidad, y otros servicios básicos.

RETIRO LATERAL: En aquellos casos en los que la tabla remite este parámetro al reglamento de construcciones, y exclusivamente en dichos casos, regirá la siguiente norma:
 No se exigirá retiro lateral cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linterna. En caso contrario se exigirá:
 - Un metro y medio (1,50 m) para unidades habitacionales de un piso.
 - Tres metros (3,00 m) para las de dos pisos.
 - Por cada piso adicional deberá agregarse un metro (1,00 m) de retiro lateral.

* Estas densidades pueden aumentar en tanto las propuestas habitacionales se proyecten en vertical y se mantengan las áreas de cobertura prevista en los Índices de Fragilidad Ambiental.
 ** El tamaño del lote mínimo aplica en la zona de Muy alta y Alta densidad, siempre y cuando se contruya plantas de tratamiento de aguas negras unificadas.

TABLA DE PARAMETROS PARA DISTRITO GUADALUPE											
CANTON: CARTAGO											
SECTOR	USO	SIMBOLOGIA	DENSIDAD	S.MINIM LOTE	ALT.MAX	NIVELES	FRENTE MIN	COBERT.MAX	FRONTAL	POSTERIOR	LATERAL
S-3	Zona residencial media densidad (*)	ZRMD	108 viv/ha	280 m2	11m	3 pisos	12m	60%	4m	3m	Reglamento de construcción
S-5 (A)	Zona residencial muy alta densidad (Desarrollo horizontal) (**)	ZRMAD	216 viv/ha	140 m2	11m	3 pisos	7m	60%	3m	3m	Reglamento de construcción
S-5 (B)	Zona residencial muy alta densidad (Desarrollo vertical) (**)	ZRMAD	300 viv/ha	1500 m2	28m	6 pisos	30m	50%	3m	3m	Reglamento de construcción
S-6 (A-B)	Zona de uso mixto	ZM		280 m2	14,5m	4 pisos	7m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción
S-7	Zona de uso comercial y de servicios	ZCS		280 m2	11m	3 pisos	10m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción
S-8	Zona de uso público institucional	ZPI		500 m2	14,5m	4 pisos	15m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción
S-9 (A)	Zona de uso industrial	ZI		1000 m2	13,5m	3 pisos	20m	60%	6m	5m	3m
S-9 (B)	Zona de uso industrial	ZI		700 m2	13,5m	3 pisos	20m	60%	6m	5m	3m
S-9 (C)	Zona de uso industrial	ZI		400 m2	13,5m	3 pisos	15m	50%	6m	5m	3m
S-10	Zona agropecuaria	ZAG		5000 m2	7m	2 pisos	30m	10%	10m	6m	6m
S-11	Zona de interés histórico o arquitectónico	ZIHA		140 m2	11m	3 pisos	8m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción

ALTURA MÁXIMA: La altura de las edificaciones tendrá el máximo establecido en la tabla, sin embargo, en casos puntuales se podrá construir un número de pisos mayor al establecido, hasta una altura máxima que se determinará en función de la relación del ancho de vía multiplicado por uno punto cinco (1.5), siempre y cuando los parámetros ambientales lo permitan (IFA adecuado), y exista la infraestructura urbana necesaria para el desarrollo que se propone (servicios tales como abastecimiento de agua potable, cobertura de alcantarillado sanitario, dimensión de vías y disponibilidad de aceras de ancho adecuado, acceso a transporte público, electricidad, y otros servicios básicos.

RETIRO LATERAL: En aquellos casos en los que la tabla remite este parámetro al reglamento de construcciones, y exclusivamente en dichos casos, regirá la siguiente norma:
 No se exigirá retiro lateral cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linterna. En caso contrario se exigirá:
 - Un metro y medio (1,50 m) para unidades habitacionales de un piso.
 - Tres metros (3,00 m) para las de dos pisos.
 - Por cada piso adicional deberá agregarse un metro (1,00 m) de retiro lateral.

* Estas densidades pueden aumentar en tanto las propuestas habitacionales se proyecten en vertical y se mantengan las áreas de cobertura prevista en los Índices de Fragilidad Ambiental.
 ** El tamaño del lote mínimo aplica en la zona de Muy alta y Alta densidad, siempre y cuando se contruya plantas de tratamiento de aguas negras unificadas.

TABLA DE PARAMETROS PARA DISTRITO TIERRA BLANCA												
CANTON:		CARTAGO										
SECTOR	USO	SIMBOLOGIA	DENSIDAD	S.MINIM LOTE	ALT.MAX	NIVELES	FRENTE MIN	COBERT.MAX	FRONTAL	RETIROS		
										POSTERIOR	LATERAL	
S-1	Zona residencial muy baja densidad	ZRMBD	20 viv/ha	500 m2	7m	2 pisos	15m	50%	5m	5m	2m	
S-2 (A-B)	Zona residencial baja densidad	ZRBD	66 viv/ha	300 m2	7m	2 pisos	14m	60%	4m	4m	Reglamento de construcción	
S-6 (A-B)	Zona de uso mixto	ZM		280 m2	14,5m	4 pisos	7m	60%	3m	3m	Reglamento de construcción	
S-7	Zona de uso comercial y de servicios	ZCS		280 m2	11m	3 pisos	10m	60%	3m	3m	Reglamento de construcción	
S-8	Zona de uso público institucional	ZPI		500 m2	14,5m	4 pisos	15m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción	
S-10	Zona agropecuaria	ZAG		5000 m2	7m	2 pisos	30m	10%	10m	6m	6m	
S-11	Zona de interés histórico o arquitectónico	ZIHA		140 m2	11m	3 pisos	8m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción	

ALTURA MÁXIMA: La altura de las edificaciones tendrá el máximo establecido en la tabla, sin embargo, en casos puntuales se podrá construir un número de pisos mayor al establecido, hasta una altura máxima que se determinará en función de la relación del ancho de vía multiplicado por uno punto cinco (1.5), siempre y cuando los parámetros ambientales lo permitan (IFA adecuado), y exista la infraestructura urbana necesaria para el desarrollo que se propone (servicios tales como abastecimiento de agua potable, cobertura de alcantarillado sanitario, dimensión de vías y disponibilidad de aceras de ancho adecuado, acceso a transporte público, electricidad, y otros servicios básicos.

RETIRO LATERAL: En aquellos casos en los que la tabla remite este parámetro al reglamento de construcciones, y exclusivamente en dichos casos, regirá la siguiente norma:
 No se exigirá retiro lateral cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exigirá:
 - Un metro y medio (1,50 m) para unidades habitacionales de un piso.
 - Tres metros (3,00 m) para las de dos pisos.
 - Por cada piso adicional deberá agregarse un metro (1,00 m) de retiro lateral.

TABLA DE PARAMETROS PARA DISTRITO DULCE NOMBRE												
CANTON:		CARTAGO										
SECTOR	USO	SIMBOLOGIA	DENSIDAD	S.MINIM LOTE	ALT.MAX	NIVELES	FRENTE MIN	COBERT.MAX	FRONTAL	RETIROS		
										POSTERIOR	LATERAL	
S-2 (A-B)	Zona residencial baja densidad (*)	ZRBD	66 viv/ha	300 m2	7m	2 pisos	10m	60%	4m	4m	Reglamento de construcción	
S-3	Zona residencial media densidad (*)	ZRMD	108 viv/ha	280 m2	11m	3 pisos	8m	70%	4m	3m	Reglamento de construcción	
S-4	Zona residencial alta densidad	ZRAD	144 viv/ha	200 m2	14,5m	4 pisos	8m	70%	4m	3m	Reglamento de construcción	
S-5 (A)	Zona residencial muy alta densidad (Desarrollo horizontal) (**)	ZRMAD	216 viv/ha	140 m2	11m	3 pisos	7m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción	
S-5 (B)	Zona residencial muy alta densidad (Desarrollo vertical) (**)	ZRMAD	300 viv/ha	1500 m2	28m	6 pisos	30m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción	
S-6 (A-B)	Zona de uso mixto	ZM		280 m2	14,5m	4 pisos	7m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción	
S-7	Zona de uso comercial y de servicios	ZCS		280 m2	11m	3 pisos	10m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción	
S-8	Zona de uso público institucional	ZPI		500 m2	14,5m	4 pisos	15m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción	
S-9 (A)	Zona de uso industrial	ZI		1000 m2	13,5m	3 pisos	20m	60%	6m	5m	3m	
S-9 (B)	Zona de uso industrial	ZI		700 m2	13,5m	3 pisos	20m	60%	6m	5m	3m	
S-9 (C)	Zona de uso industrial	ZI		400 m2	13,5m	3 pisos	15m	50%	6m	5m	3m	
S-10	Zona agropecuaria	ZAG		5000 m2	7m	2 pisos	30m	10%	10m	6m	6m	
S-11	Zona de interés histórico o arquitectónico	ZIHA		140 m2	11m	3 pisos	8m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción	

ALTURA MÁXIMA: La altura de las edificaciones tendrá el máximo establecido en la tabla, sin embargo, en casos puntuales se podrá construir un número de pisos mayor al establecido, hasta una altura máxima que se determinará en función de la relación del ancho de vía multiplicado por uno punto cinco (1.5), siempre y cuando los parámetros ambientales lo permitan (IFA adecuado), y exista la infraestructura urbana necesaria para el desarrollo que se propone (servicios tales como abastecimiento de agua potable, cobertura de alcantarillado sanitario, dimensión de vías y disponibilidad de aceras de ancho adecuado, acceso a transporte público, electricidad, y otros servicios básicos.

RETIRO LATERAL: En aquellos casos en los que la tabla remite este parámetro al reglamento de construcciones, y exclusivamente en dichos casos, regirá la siguiente norma:
 No se exigirá retiro lateral cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exigirá:
 - Un metro y medio (1,50 m) para unidades habitacionales de un piso.
 - Tres metros (3,00 m) para las de dos pisos.
 - Por cada piso adicional deberá agregarse un metro (1,00 m) de retiro lateral.

* Estas densidades pueden aumentar en tanto las propuestas habitacionales se proyecten en vertical y se mantengan las áreas de cobertura prevista en los Indices de Fragilidad Ambiental.
 ** El tamaño del lote mínimo aplica en la zona de Muy alta y Alta densidad, siempre y cuando se contruya plantas de tratamiento de aguas negras unificadas.

TABLA DE PARAMETROS PARA DISTRITO LLANO GRANDE												
CANTON: CARTAGO												
SECTOR	USO	SIMBOLOGIA	DENSIDAD	S.MINIM LOTE	ALT.MAX	NIVELES	FRENTE MIN	COBERT.MAX	FRONTAL	RETIROS		
										POSTERIOR	LATERAL	
S-1	Zona residencial muy baja densidad	ZRMBD	20 viv/ha	500 m2	7m	2 pisos	15m	50%	5m	5m	2m	
S-2 (A-B)	Zona residencial baja densidad	ZRBD	66 viv/ha	300 m2	7m	2 pisos	10 m	60%	4m	4m	Reglamento de construcción	
S-6 (A-B)	Zona de uso mixto	ZM		280 m2	14,5m	4 pisos	8 m	60%	3m	3m	Reglamento de construcción	
S-7	Zona de uso comercial y de servicios	ZCS		280 m2	11m	3 pisos	10m	60%	3m	3m	Reglamento de construcción	
S-8	Zona de uso público institucional	ZPI		500 m2	14,5m	4 pisos	15 m	60%	3m	3m	Reglamento de construcción	
S-10	Zona agropecuaria	ZAG		5000 m2	7m	2 pisos	30m	10%	10m	6m	6m	

ALTURA MÁXIMA: La altura de las edificaciones tendrá el máximo establecido en la tabla, sin embargo, en casos puntuales se podrá construir un número de pisos mayor al establecido, hasta una altura máxima que se determinará en función de la relación del ancho de vía multiplicado por uno punto cinco (1.5), siempre y cuando los parámetros ambientales lo permitan (IFA adecuado), y exista la infraestructura urbana necesaria para el desarrollo que se propone (servicios tales como abastecimiento de agua potable, cobertura de alcantarillado sanitario, dimensión de vías y disponibilidad de aceras de ancho adecuado, acceso a transporte público, electricidad, y otros servicios básicos.

RETIRO LATERAL: En aquellos casos en los que la tabla remite este parámetro al reglamento de construcciones, y exclusivamente en dichos casos, regirá la siguiente norma:
 No se exigirá retiro lateral cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exigirá:
 - Un metro y medio (1,50 m) para unidades habitacionales de un piso.
 - Tres metros (3,00 m) para las de dos pisos.
 - Por cada piso adicional deberá agregarse un metro (1,00 m) de retiro lateral.

* Estas densidades pueden aumentar en tanto las propuestas habitacionales se proyecten en vertical y se mantengan las áreas de cobertura prevista en los Indices de Fragilidad Ambiental.

TABLA DE PARAMETROS PARA DISTRITO QUEBRADILLA												
CANTON: CARTAGO												
SECTOR	USO	SIMBOLOGIA	DENSIDAD	S.MINIM LOTE	ALT.MAX	NIVELES	FRENTE MIN	COBERT.MAX	FRONTAL	RETIROS		
										POSTERIOR	LATERAL	
S-1	Zona residencial muy baja densidad (*)	ZRMBD	20 viv/ha	500 m2	7m	2 pisos	15m	50%	5m	5m	2m	
S-2 (A-B)	Zona residencial baja densidad (*)	ZRBD	66 viv/ha	300 m2	7m	2 pisos	10m	60%	4m	4m	Reglamento de construcción	
S-5 (A)	Zona residencial muy alta densidad (Desarrollo horizontal)**)	ZRMAD	216 viv/ha	140 m2	11m	3 pisos	7m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción	
S-5 (B)	Zona residencial muy alta densidad (Desarrollo vertical)**)	ZRMAD	300 viv/ha	1500 m2	28m	6 pisos	30m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción	
S-6 (A-B)	Zona de uso mixto	ZM		280 m2	14,5m	4 pisos	10m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción	
S-7	Zona de uso comercial y de servicios	ZCS		280 m2	11m	3 pisos	10m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción	
S-8	Zona de uso público institucional	ZPI		500 m2	14,5m	4 pisos	15m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción	
S-9 (A)	Zona de uso industrial	ZI		1000 m2	13,5m	3 pisos	20m	60%	6m	5m	3m	
S-9 (B)	Zona de uso industrial	ZI		700 m2	13,5m	3 pisos	20m	60%	6m	5m	3m	
S-9 (C)	Zona de uso industrial	ZI		400 m2	13,5m	3 pisos	15m	50%	6m	5m	3m	
S-10	Zona agropecuaria	ZAG		5000 m2	7m	2 pisos	30m	10%	10m	6m	6m	
S-11	Zona de interés histórico o arquitectónico	ZIHA		140 m2	11m	3 pisos	8m	70%	3m	3m	Reglamento de construcción	

ALTURA MÁXIMA: La altura de las edificaciones tendrá el máximo establecido en la tabla, sin embargo, en casos puntuales se podrá construir un número de pisos mayor al establecido, hasta una altura máxima que se determinará en función de la relación del ancho de vía multiplicado por uno punto cinco (1.5), siempre y cuando los parámetros ambientales lo permitan (IFA adecuado), y exista la infraestructura urbana necesaria para el desarrollo que se propone (servicios tales como abastecimiento de agua potable, cobertura de alcantarillado sanitario, dimensión de vías y disponibilidad de aceras de ancho adecuado, acceso a transporte público, electricidad, y otros servicios básicos.

RETIRO LATERAL: En aquellos casos en los que la tabla remite este parámetro al reglamento de construcciones, y exclusivamente en dichos casos, regirá la siguiente norma:
 No se exigirá retiro lateral cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exigirá:
 - Un metro y medio (1,50 m) para unidades habitacionales de un piso.
 - Por cada piso adicional deberá agregarse un metro (1,00 m) de retiro lateral.

* Estas densidades pueden aumentar en tanto las propuestas habitacionales se proyecten en vertical y se mantengan las áreas de cobertura prevista en los Indices de Fragilidad Ambiental.
 ** El tamaño del lote mínimo aplica en la zona de Muy alta y Alta densidad, siempre y cuando se contruya plantas de tratamiento de aguas negras unificadas.

TABLA DE LOS USOS SEGÚN LAS ZONAS Y LOS SECTORES DEL PLAN REGULADOR DE CARTAGO

usos conformes: SI usos no conformes: NO usos condicionales, complementarios: CO

USO GENERAL	ZONAS ----- SECTORES -----	ZR		ZM		ZCS		ZPI		ZI		ZRD		ZAG		ZP		ZHA
		S1, S2B	S2A, S3, S4, S5	S6B	S6A	S7	S8	S9C	S9B	S9A	EN TODA LA ZONA	EN TODA LA ZONA	EN TODA LA ZONA	EN TODA LA ZONA	EN TODA LA ZONA	EN TODA LA ZONA	EN TODA LA ZONA	
AGROPECUARIA	Agricultura extensiva	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Agricultura intensiva	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Bodegas de agroquímicos	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Clinicas veterinarias	NO	NO	NO	CO	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Empacadoras y procesadoras	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Granja avícola	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Granja porcina	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Lecherías	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Pecuario estabulado	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Piscicultura	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Plantales y otros con tecnologías limpias	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Producción de abono orgánico pequeño	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Viveros de insumos agrícolas	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Viveros de producción (2500 m2)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Centro de acopio de hortalizas	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Bodegas de materiales inocuos	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Bodegas de materiales no inocuos, de contenedores, depósitos, bodega:menaje	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	CO	CO	NO	NO	NO	NO	
Bodegas de reciclaje de materiales inocuos, cementerio de chatarra, huesseras, cementerio de vehículos	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	CO	NO	NO	NO	NO	
ALMACEN	Acuarios	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Boticas, farmacias	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Cafeterías	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	CO	CO	CO	CO	CO	NO	NO	NO	NO
	Cristalerías	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Floristerías y viveros	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Heladerías, refresquerías y golosinas	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Librerías, revistas, periódicos	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Ópticas	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Panaderías pequeñas, pastelerías y reposterías	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Pasamanerías	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Puestos de venta de golosinas	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Pulperías	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Sastrería y costura	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Tiendas, bazares	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Vendulerías	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Joyerías, bisutería y alhajas	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Zapaterías	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Carnicerías y pescaderías	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Ferreterías	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Fotocopiadoras y fax	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Licorerías	NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Mueblerías, carpintería (taller artesanal)	NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	NO	NO	CO	CO	CO	CO	NO	NO	NO	NO
	Servicios de internet	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Tiendas de equipo de cómputo	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Venta de artesanías	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Venta de equipos de oficina	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Almacén de artículos para el hogar	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Centros comerciales	NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Depósitos de materiales pequeño	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	CO	CO	CO	CO	NO	NO	NO	NO	
Restaurantes	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	CO	CO	CO	CO	CO	NO	NO	NO	NO	
Soda mediana	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	CO	CO	CO	CO	CO	NO	NO	NO	NO	
Soda pequeña < 150 m2	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	CO	CO	CO	CO	CO	NO	NO	NO	NO	
Supermercados	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Ventas de vehículos	NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Parques, plazas y plazolelas	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	
Salones Comunitales y multiusos	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	CO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Sitios para Monumentos e hitos	CO	CO	CO	CO	CO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Auditorio	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Biblioteca	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Recinto para conciertos	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Kiosco de información	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Museo	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Sala de exhibiciones / exposiciones	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Teatros	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Campos de Golf	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Estadios	NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Gimnasios y academias deportivas	NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Pistas de carreras	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Polideportivos, plazas, canchas	NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Academia pequeña	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Centro técnico pequeño	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Dirección 1 (de 51 a 180 alumnos)	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Dirección 2 (de 181 a 300 alumnos)	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Escuela y centro de artes pequeño	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Guardería pequeña	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Unidocente (de 1 a 50 alumnos)	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	

EDUCACIÓN A
(menos de 300
alumnos)

USO GENERAL	ZONAS -----			ZM	ZCS	ZPI	ZI			ZRD	ZAG	ZP	ZHA
	S1, S2B	S2A, S4, S5	S3, S4, S5				S6A, S6B	S7	S8				
EDUCACIÓN B (de 300 a 900 alumnos)	USO DETALLADO	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Academia mediana	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Centro Educación Superior pequeño	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Centro Enseñanza Especial	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
EDUCACIÓN C (mas de 900 alumnos)	Centro técnico mediano	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Dirección 3. (de 301 a 600 alumnos)	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Dirección 4. (de 601 a 900 alumnos)	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Escuela y Artesanías y/o manualidades	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
HABITACIÓN	Escuela y centro de artes mediano	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Academia grande	NO	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Centro Educación Superior grande	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Centro Educación Superior mediano	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
INDUSTRIA	Centro de Investigación	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Centro Técnico grande	NO	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Dirección 5. (más de 900 alumnos)	NO	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Escuela y Centro de artes grande	NO	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
PROTECCIÓN AMBIENTAL	Condominio	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Multifamiliar	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Vivienda unifamiliar	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Tipo uno (ver anexo)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO
RECREACIÓN	Tipo dos (ver anexo)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Tipo tres (ver anexo)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Parque público (parque ambiental)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
	Zonas protegidas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	CO	CO	SI	NO
SALUD	Áreas de recreación comunal y áreas verdes	NO	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO
	Balneario	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO
	Boliches	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO
	Cines	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
SERVICIOS	Club Campeste	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Club social	NO	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO
	Juegos de video	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
	Parque de diversiones	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
SALUD	Parque de multitos	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
	Parque de toros	NO	NO	NO	NO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
	Salas de Billar	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
	Salones de juegos infantiles	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
SALUD	Salones de patines	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
	Salones para fiestas	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
	Mariposario	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
	Centros ecuestres	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
SALUD	Exhibición de animales e insectos	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Cantina, taberna o barr / karaokes	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Casinos	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
	Clubes nocturnos	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
SALUD	Salones de Baile	NO	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
	Puestos de Salud Rural	CO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO
	Centros de Educación (CINAI)	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO
	Centros de Nutrición (CEN)	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO
SALUD	Equipo Básico de Atención Integral en Salud (EBAIS)	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO
	Centros odontológicos	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO
	Centros de Salud (Ministerio de Salud)	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO
	Clinicas (COSS)	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO
SALUD	Hospitales Nacionales	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO
	Hospitales Especializados	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO
	Alquiler de películas / video clubes	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Alquiler y reparación de bicicletas	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
SALUD	Peluquerías / salones de belleza	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO
	Reparadoras de calzado	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Agencias de viajes / tours	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Cajeros automáticos	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
SALUD	Funerarias	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Lavado de automóviles	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Lavanderías	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Oficina de correos	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
SALUD	Oficina grande	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	CO	CO	CO	SI
	Oficina mediana	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	CO	CO	CO	SI
	Oficina pequeña	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	CO	CO	CO	SI
	Oficinas bancarias	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	CO	CO	CO	SI
SALUD	Oficinas gubernamentales	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	CO	CO	CO	SI
	Organismos Internacionales	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI
	Venta e instalación de accesorios para automóviles	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO
	Alquiler de maquinaria	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO
SALUD	Alquiler de vehículos	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO
	Lugares de culto religiosos grandes	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	CO	NO	NO	SI
	Lugares de culto religioso medianos	NO	NO	NO	CO	SI	SI	SI	SI	CO	NO	NO	SI
	Lugares de culto religioso pequeños	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	SI	CO	NO	NO	SI
SALUD	Reencuchadoras	NO	NO	NO	CO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI
	Reparación de baterías, llantas	NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO
	Taller de Audio y Video	NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO
	Taller mecánico automotriz, de precisión y lubricantes	NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO
SALUD	Talleres artesanales y de ebanistería	NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO
	Talleres de enlucado y pintura	NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO
	Talleres de estructuras metálicas	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO
	Talleres de tapicería, forja, hojalatería y plomería	NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO
SALUD	Talleres eléctricos grandes	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO
	Talleres eléctricos medianos	NO	NO	NO	CO	CO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO
	Talleres eléctricos pequeños	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO
	Taller eléctrico pequeños	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO

USO GENERAL	SECTORES -----	ZONAS -----		ZR		ZM		ZCS	ZPI	ZI			ZRD	ZAG	ZP	ZIHA
		S1, S2B	S2A	S3, S4, S5	S6B	S6A	S7	S8	S9C	S9B	S9A	EN TODA LA ZONA	S10	EN TODA LA ZONA	S11	
TRANSPORTE	Estacionamientos de autobuses	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	
	Estacionamientos públicos comerciales	NO	NO	NO	CO	CO	SI	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	
	Estacionamiento vehículo pesado	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	
	Expendio de combustible / Estación de servicio	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	
	Terminal de autobuses	NO	NO	CO	CO	CO	SI	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO	
	Terminal de taxis	NO	NO	CO	CO	CO	SI	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	CO	
TURISMO A (alojam. servic. completo)	Hoteles	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	
TURISMO B (alojam.servic. limitado)	Albergues	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	SI	
	Bed & breakfast	CO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	SI	
	Hosterías	NO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	SI	
TURISMO C (alojam. servic. mínimo)	Cabañas o cabinas	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	NO	
	Moteles	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
	Escampaderos y áreas de acampar	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	CO	SI	
TURISMO (servicios auxiliares)	Alquiler de equipo	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	CO	NO	CO	NO	
	Alquiler de vehículos	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
	Canopy	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	CO	NO	
	Senderos naturales	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	CO	NO	
	Tiendas de souvenirs	CO	CO	CO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	CO	CO	CO	SI	
VARIOS	Antenas de micro / celular	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	CO	CO	NO	
	Campos feriales	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	
	Canteras / tajos	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	
	Cementerios	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	
	Centrales telefónicas	NO	NO	NO	CO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	CO	CO	NO	
	Estaciones y antenas de radio y televisión	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	CO	CO	NO	
	Feria de orgánicos y agricultor	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	
	Líneas de transmisión de alta tensión	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	CO	CO	NO	
	Plantas hidroeléctricas	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	CO	CO	NO	
	Centro de acopio de desechos sólidos	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	
	Repetidores de radio, televisión, telefonía	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	CO	CO	NO	
	Subestaciones	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	CO	CO	NO	

La Municipalidad o el Organismo Oficial correspondiente (según el uso) podrá permitir el uso de los terrenos y edificios para cualquier tipo de actividad que tenga características y efectos similares a los de los usos indicados en la lista anterior, siempre previa revisión y valoración del impacto.

ZR	Zona de uso residencial			ZRD	Zona de uso recreativo y deportivo		
ZM	Zona de uso mixto			ZAG	Zona agropecuaria		
ZCS	Zona de uso comercial y servicios			ZP	Zona de protección		
ZPI	Zona de uso público institucional			ZIHA	Zona de interés histórico y arquitectónico		
ZI	Zona de uso industrial						

Título VIII

Del Reglamento de Vialidad

Artículo 59.- Ámbito y carácter de estas disposiciones

Las presentes disposiciones sobre vialidad serán de aplicación geográfica dentro de los límites del cantón de Cartago, sin perjuicio de lo que estipula y reglamenta la Ley General de Caminos Públicos (Ley N° 5060), y de cualquier otra normativa nacional o cantonal aplicable.

El "Reglamento de Vialidad en el cantón de Cartago", es el documento en el que se recogen los parámetros de aplicación para el diseño y construcción de la red vial cantonal competencia de la Municipalidad, documento al que habrán de ajustarse todos los planes y proyectos en los que se definan las características de los elementos viales. En otras palabras es el conjunto de parámetros y normas para el ordenamiento y la operatividad de los sistemas de vialidad del Cantón de Cartago y en cuanto no se le opongan, de los demás cantones de la Provincia de Cartago.

Sin embargo, por la naturaleza propia de la materia regulada y en cuanto no contravenga la normativa adoptada o que se adopte por parte de otro ayuntamiento de la provincia de Cartago en los límites de su jurisdicción, la presente reglamentación será aplicable en la circunscripción territorial de otras Municipalidad es, dado que se parte de un concepto de vialidad integral y unificado y no desintegrado.

Artículo 60.- Fuentes normativas

Todo lo correspondiente a vialidad se regirá por lo establecido en el Plan regulador de Cartago y sus reglamentos, la Ley General de Caminos Públicos, el Reglamento de Planificación urbana, el Reglamento de Construcciones y demás normativa conexa, emitida a nivel nacional o municipal. Los planes municipales que se llegasen a adoptar por parte de otros ayuntamientos de la Provincia de Cartago, también servirán como fuente de aplicación e interpretación de la presente reglamentación, en cuanto no resulten abiertamente opuestos.

Ningún reglamento nacional de planificación urbana podría surtir efectos sino se establecen los elementos de desarrollo de cada gestión.

Artículo 61.- Carácter e interpretación de las normas de esta reglamentación

La Municipalidad denegará la aprobación a aquellos planes y proyectos que no se ajusten a las disposiciones contenidas en el presente reglamento. En caso que se detecten discrepancias, en cuanto a parámetros cuantitativos o cualitativos o bien especificaciones técnicas contenidas en el articulado del presente reglamento en relación con un proyecto, proyectos o bien otra disposición reglamentaria, prevalecerán lo estipulado por el primero, salvo en los casos, en que expresamente se indique lo contrario en este Reglamento.

Artículo 62.- Fines del Reglamento de Vialidad del cantón de Cartago

La propuesta vial para el cantón de Cartago propuesta como Anexo de este Plan Director, busca mejorar la conectividad externa mediante la red regional (Paraíso-Coris) que propone el MOPT que discurriría por el sector sur del cantón, que se uniría a la ruta nacional 2 proporcionando la continuidad vial hacia el oeste, cruzando la zona industrial y llevando los flujos hacia el cantón de Desamparados, facilitando la conexión vehicular de oeste a este que liberaría el centro histórico y permitiría la salida y entrada de insumos en las zonas industriales.

Internamente se busca mejorar la accesibilidad del norte del cantón con la cuadrícula central, así como las vías nacionales, en especial la ruta 2, potencializando rutas cantonales subutilizadas, creando enlaces entre vías existentes principales por medio de vías secundarias y terciarias, proponiendo dar continuidad a los tramos viales existentes y de esta manera completar la malla vial cantonal. Potenciar la ruta nacional 218, que comunica a Llano Grande y continúa hacia Goicoechea, tratándose de una ruta turística propuesta por el Plan PRUGAM.

Por medio de las ciclovías propuestas se pretende brindar un soporte para el traslado del sector laboral, en concreto hacia las zonas industriales, que complementarían el transporte existente, proponiendo este tipo de transporte alternativo entre los cantones de Paraíso y Tejar, y a la vez culturizar a la población en la utilización de este medio.

Los fines del Reglamento de Vialidad son las directrices que proporcionarían a la Municipalidad y al desarrollador un panorama general de las exigencias en cuanto a planificación y diseño. Dentro de esos fines se ubican:

- Consolidar la conectividad del territorio del Cantón de Cartago en relación con los de los cantones de la Provincia en general.
- Clasificar todos los elementos de la red vial, asignando a cada uno una clase y un tipo de los establecidos en el presente reglamento
- Administrar las vías de la red vial cantonal y dictar medidas que logren la seguridad, eficiencia y equidad en su uso y disfrute.
- Considerar que los diversos elementos de la red vial ofrezcan una adecuada funcionalidad a cada tipo de vías del presente reglamento.
- Las actuaciones sobre la red vial nacional que exceda de los límites municipales deberán realizarse en coordinación conjunta entre la Municipalidad, el INVU y el MOPT.

Artículo 63.- Funciones de la red vial.

La red Vial cumple en el cantón de Cartago un conjunto de funciones, entre otras:

- Servir de cauce al tráfico rodado local y conexión interurbana.
- Clasificar la trama y el espacio urbano.
- Contribuir a formalizar el paisaje y el ambiente al que se abren los edificios.
- Acoger la circulación peatonal y los trazados para las bicicletas.
- Dotar de acceso rodado y peatonal a edificios e instalaciones.

- Servir de espacio de estancia y relación social.
- Servir de referencia al fraccionamiento y la disposición de la edificación.
- Acoger el estacionamiento de vehículos.

Fuera de la zona de concentración urbana autorizada, la red vial cumple, entre otros, el objetivo prioritario de conectividad. Lo anterior, tendiente a la generación de desarrollo socioeconómico de la respectiva zona.

Artículo 64.- Deslinde de las Competencias

Los caminos públicos según su función se clasificarán en Red Vial Nacional y Red Vial Cantonal. Corresponde al Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) en coordinación con la Municipalidad definir la Red Vial Nacional y Cantonal, según los requisitos del artículo 3º de la Ley General de Caminos Públicos.

Los retiros sobre las Vías Nacionales serán determinados por el MOPT, y los que corresponden a Vías Cantonales, los definirá la Municipalidad.

Es competencia de la Municipalidad el uso racional de las vías pertenecientes a la Red Vial Cantonal y dictar las medidas necesarias tendientes a lograr que el espacio público ofrezca seguridad, salubridad, comodidad y ornato, para lo cual: dictará el alineamiento sobre éstas y autorizara los permisos a título precario de ocupación de la vía pública con elementos urbanos tales como casetas, bancas, basureros, teléfonos públicos, torres de telecomunicación, posteria eléctrica, árboles, entre otros, la nomenclatura, los mensajes publicitarios, las obras provisionales, las ferias y los espectáculos públicos.

La red vial Cantonal prevista por el Plan Regulador deberá quedar integrada en el dominio público mediante los mecanismos de gestión legalmente establecidos. En consecuencia, tanto el uso de su superficie como del subsuelo estarán sujetos al régimen general del dominio público.

En superficie únicamente podrán autorizarse, además de las instalaciones propias de la vialidad rodada y peatonal, las públicas relativas a elementos urbanos, tales como señalización vial, lámparas de iluminación, semáforos, bancos, jardineras, escampaderos para buses o similares de transporte colectivo, entre otros, y, excepcionalmente otras de uso especial y privativo tales como buzones de correos, instalaciones de teléfonos, quioscos de venta de prensa o de cupones para el transporte público, entre otros, siempre que respondan a una autorización previa emitida por la Municipalidad, o previa coordinación técnica efectiva, en tratándose de entes públicos. Lo relativo a rótulos se regulara en el Reglamento municipal de publicidad exterior.

Para efectos viales, en el subsuelo del dominio público únicamente podrán autorizarse los usos relativos a infraestructura urbana, transportes colectivos y estacionamientos en régimen de concesión.

Para efectos viales, los pasos a desnivel, tales como puentes peatonales, las bandas transportadoras o cualquier elemento que pretenda aprovechar la vía de forma aérea deberá ser autorizada o coordinada por la Municipalidad a través de su Concejo Municipal previo dictamen técnico; el MOPT, y/o cualquier otra institución según proceda.

Artículo 65.- Objetivos

Este Reglamento busca establecer un adecuado sistema vial para asegurar la funcionalidad y disfrute del territorio, en estrecha coordinación con las instituciones competentes. Se pretende, fundamentalmente, encauzar los distintos flujos de personas, de acuerdo a las necesidades del transporte. Los objetivos específicos de reglamentar la vialidad y el transporte son:

- a. Lograr una relación directa entre el sistema vial y los diferentes usos del suelo, establecidos en el Reglamento de Zonificación del Uso de Suelo del Plan Regulador, para mejorar la movilidad en cada una de las zonas de la ciudad.
- b. Lograr un sistema de desplazamientos integrado, eficiente y acorde con los intereses de todos los usuarios del espacio público: peatones, transporte público, transporte privado, bicicleta y otros.
- c. Jerarquizar las vías, con base en parámetros de ingeniería de tránsito y urbanísticos, para lograr una mayor eficiencia del sistema; respetando los derechos de cada uno de sus usuarios.
- d. Integrar, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, las redes viales del Cantón de Cartago con el resto de los cantones de la provincia de Cartago, en aras de lograr una visión de ordenamiento territorial regional.
- e. Potenciar las vías que integran la red vial de Cartago, entendiéndose por ello, la ampliación, mejora y/o perfeccionamiento de dichas vías, en concordancias con los parámetros de funcionalidad de vías, incluido en el presente reglamento.
- f. Desarrollar una ruta turística en consonancia con el Plan Nacional de Turismo planteado por el Instituto Costarricense de Turismo, que involucre todos los cantones de la provincia de Cartago, de manera tal que se establece un eje de recorrido periférico a las zonas urbanas.

Artículo 66.- De las Vías Nacionales.

De acuerdo con la Ley de Tránsito y Ley General de Caminos Públicos, éstas se categorizan de la siguiente forma:

- a. **Primarias:** Son aquellas que interconectan las principales carreteras nacionales dentro del Gran Área Metropolitana y sirven de enlace, principalmente, entre los centros urbanos

(cabeceras cantónales principales), aeropuertos, zonas industriales, comerciales y recreativas de importancia nacional.

- b. **Secundarias.** Son aquellas que sirven de enlace entre los principales centros urbanos del Área Metropolitana, no servidos por las vías primarias.
- c. **Terciarias.** Son aquellas que sirven de colectoras de tránsito para las vías primarias y secundarias, así como de enlace entre los centros urbanos de segundo orden (cabeceras de cantones pequeños y distritos grandes).
- d. **Rutas de Travesía.** Conjunto de carreteras públicas nacionales que atraviesan el cuadrante de un área urbana o de calles que unen dos secciones de carretera nacional en el área referida, de conformidad con el artículo 3º de la Ley General de Caminos Públicos. La red de rutas de travesía se establece, para hacer más expedito el tránsito en el centro de la ciudad, de norte a sur y de este a oeste.

Artículo 67.- De las Vías Locales.

De acuerdo con el Plan Urbano del Cantón de Cartago, se categorizan de la siguiente forma:

- a. **Primarias.** Son aquellas vías que sirven para canalizar el tránsito entre los distritos de acuerdo al Mapa de Vialidad.
- b. **Secundarias.** Son aquellas vías que sirven para canalizar los flujos de tráfico de los barrios, hacia las vías de rango superior, de acuerdo con el Mapa de Vialidad. Estas vías, junto a las vías de rango superior, descritas anteriormente, conforman la macro trama que estructura al Cantón.
- c. **Terciarias.** Son aquellas que atienden los movimientos vehiculares dentro de los barrios. Son de continuidad limitada y de tránsito restringido.

Artículo 68.- De las Vías para usos especiales.

Son aquellas cuya función es definida por diseños especiales, preferentemente peatonales o de transporte público, así como vías con zonas para carga y descarga, estacionamiento o parquímetros y ciclovías.

- a. **Vías peatonales.** Son aquellas que están diseñadas exclusiva o preferiblemente para el uso peatonal.
- b. **Vías para transporte público.** Son aquellas reservadas para el tránsito exclusivo o preferente de transporte público.
- c. **Zonas para estacionamiento bajo cobro.** La Municipalidad podrá determinar zonas en las que se permita usar parte de la calzada para estacionamiento, estos sitios serán definidos por el área competente de la Municipalidad, con la aprobación formal de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito del MOPT.
- d. **Vías de uso mixto:** Son aquellas vías que por sus características de funcionalidad, sirven para los desplazamientos peatonales combinados con otro tipo de uso, tales como transporte público, zonas asignadas para carga y descarga, estacionamiento y parquímetros.
- e. **Vías para transporte de carga de materiales peligrosos:** Son aquellas vías establecidas por la Dirección de Ingeniería de Tránsito y el Decreto N° 24715-S-MINAE-MOPT-MEIC "Reglamento para el Transporte Terrestre de Productos Peligrosos".

Artículo 69.- Espacios reservados en la vía pública

69.1.- Definición y clasificación

Se trata de aquellos espacios pertenecientes a la vía pública los cuales serán diseñados y destinados con el propósito de ser utilizados por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.

En función del grado de segregación con otros tráficos, estos espacios se encuentran integrados en la propia red vial, sin separación física del resto del tráfico, de forma que la reserva se demarcará mediante señalización horizontal o vertical que distinga la preferencia de utilización. Su implantación responderá a criterios de demanda o de gestión del sistema de transportes, que no exijan cambios constructivos profundos en la red Vial.

Desde el punto de vista del modo de transporte o tipo de vehículo al cual va destinado la plataforma reservada se distinguen los siguientes tipos:

- a. **Espacios reservados para sistemas de alta capacidad:** Son aquellos sistemas que ofreciendo un alto nivel de servicio son capaces de servir volúmenes de demanda, tales como los trenes y tranvías.
- b. **Vías exclusivas:** Reservado al tránsito de vehículos destinados al transporte colectivo de personas.
- c. **Ciclovia:** Constituido por aquellas bandas reservadas a la circulación de bicicletas y otros medios de transporte que se autoricen en ese espacio.
- d. **Otros carriles reservados:** Que serán aquellos que puntualmente y sin constituir norma, demanden algún modo de transporte especial, o alguna actividad específica, tales como carriles exclusivos para ambulancias en zonas hospitalarias, bomberos, carga y descarga en zonas comerciales o industriales, y cualquier otro que se defina en el futuro.

Los espacios reservados que han sido descritos anteriormente, se identifican claramente en la propuesta del sistema vial de Cartago, expuesta en los Anexos de este Plan Director.

69.2.- Espacio para uso de bicicletas

El espacio para el uso exclusivo de las bicicletas se procurará en dos formas:

- a. **Ciclovía:** Estos espacios serán trazados en los recorridos netamente urbanos y se diseñarán ligados a la calzada y al nivel de la misma, protegidos cuando así se requiera, de los espacios destinados a la circulación de los vehículos automotores por elementos fijos infranqueables para éstos.
- b. **Pista-Bici:** Espacios trazados en los recorridos suburbanos a través de parques u otras áreas publicas diferentes a la red vial. Se diseñarán completamente segregadas de la calzada pero como parte de los derechos viales existentes.
- c. **Cicloruta:** Espacio destinado a la circulación de bicicletas dentro de la superficie de rodamiento preexistente, la cual se definirá con el adecuado trazo de señalización horizontal y/o vertical que la identifique.
- d. **Mixtas:** Cuando los requerimientos técnicos o de diceno así lo demanden, no se establecerá limitación alguna para que coexistan los espacios indicados en los puntos a), b) y c) anteriores, en una misma zona o ruta.

Artículo 70.- Ocupación del Espacio Público

En las vías, parques y plazas de su administración, la Municipalidad podrá otorgar permisos precarios onerosos, revocables en cualquier momento por motivos de oportunidad o conveniencia, vía acuerdo del Concejo Municipal, debidamente fundamentado en criterios técnicos. Lo anterior, con el fin de propiciar el aprovechamiento de los espacios públicos con el objeto de promover el concepto de ciudad viva. Las actividades que podrán autorizarse serán: cafeterías, heladerías, floristerías, casetas de seguridad, servicios bancarios, servicios sanitarios, y mobiliario urbano, y similares.

La decisión para este tipo de otorgamiento de permisos debe respaldarse en programas integrales de renovación y embellecimiento de la ciudad.

En caso de vías, propuestas por el Plan Regulador, como peatonales, en su diseño se contemplarán los elementos antes mencionados.

La Municipalidad debe definir o autorizar el diseño de la respectiva ocupación del espacio público, diseño que deberá estar en concordancia con los parámetros del entorno urbano; y deberá ubicar en un mapa previo las zonas donde se autorizaran esas actividades.

Artículo 71.- Pago por ocupación del espacio público.

Todo permiso precario de espacio público conllevará el pago por su ocupación, el cual se calculará de la siguiente manera:

$R_t = A * V * T_p$, donde:

R_t = renta trimestral.

A = área del permiso precario calculada en metros cuadrados.

V = valor del metro cuadrado del área del permiso precario otorgado, de acuerdo a los datos del sistema municipal de bienes inmuebles.

T_p = tasa básica pasiva de los depósitos a seis meses plazo, de los Bancos del Estado.

Dicho pago se realizará trimestralmente por adelantado.

Artículo 72.- Obras en el espacio público.

Las siguientes disposiciones regulan la construcción de obras en el espacio público para fines de interés común, tales como: aceras, casetillas y postes de seguridad, vallas, verjas y cercas, arborización de las calles, mobiliario urbano, ruptura de pavimento, instalaciones provisionales, canoas y bajantes.

72.1.- Aceras: Es obligación del propietario construir aceras, o reconstruir las existentes frente a sus predios, así como cercar los lotes baldíos e instalar y mantener en buen estado las canoas y bajantes del inmueble, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 75 y 76 del Código Municipal. Los parámetros técnicos a cumplir en la construcción de aceras, sus elementos complementarios y sus requisitos mínimos de diseño, son los siguientes:

a) Materiales: Se permite el concreto, chorreado o prefabricado, con un acabado antideslizante. Asimismo, se permite cualquier otro material similar con las condiciones técnicas suficientes y que cumpla con los parámetros de tránsito, seguridad y accesibilidad.

b) Diseño de las Aceras: Dentro del sector delimitado por la Municipalidad como casco histórico, el diseño se adecuara al patrón colonial heredado en las aceras de piedra canteadas. En el resto del territorio, se adecuara a lo estipulado en el inciso anterior. Asimismo, se tomaran como referencia las recomendaciones dispuestas en el Manual del Espacio Urbano del Instituto Costarricense del Concreto y Cemento y Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

c) Pendiente: La pendiente transversal no podrá ser mayor del 3% ni menor del 2%, hacia el cordón de cano; la pendiente longitudinal será igual a la pendiente de la calzada y no se permiten gradas, rampas ni elementos que obstaculice el libre tránsito peatonal, salvo lo indicado en el inciso siguiente.

d) Acceso vehicular a los predios: Este debe salvarse con rampas, ocupando la franja de acera de hasta 0,50 m. de ancho, medido desde el borde del cordón de caño. No podrá en ningún caso el área de circulación peatonal. Se prohíbe el acceso vehicular en predios que enfrenten la vía férrea.

Los desniveles que se generan en los costados de las rampas transversales a las aceras en los accesos vehiculares, también deberán resolverse con rampas longitudinales, con pendientes de acuerdo a las normas de accesibilidad contenidas en la Ley 7600 y su Reglamento. En sitios donde el nivel de acera y calzada generen dificultad para lograr el acceso a los predios, podrán colocarse rejillas de materiales permitidos que no obstruyan la escorrentía, y deberán ser removibles o abatibles para facilitar la limpieza y mantenimiento del cordón de caño.

El propietario debe asegurar el parqueo de los vehículos dentro de los límites de su predio y no obstaculizar el paso de los peatones por la acera. En caso de no poder hacerlo por falta de espacio, el propietario debe abstenerse de modificar el cordón de caño, la acera o la línea de construcción, para rampas de acceso al predio. Caso contrario, se aplicará la multa que establece el artículo 76 del Código Municipal, pudiendo incluso la Municipalidad procederá la demolición de las obras.

72.2.- Cajas y pozos de registro: Estos elementos de conexión a las redes de servicios públicos, cuando se ubiquen en el espacio público, deben cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) **Nivelación:** Por todos sus lados tendrán un nivel igual al nivel final de la superficie de rodamiento o circulación.
- b) **Material:** La tapa de la caja o pozo, debe ser de un material antideslizante y deberá soportar las cargas sin que se produzcan vibraciones, hundimientos o ambos.

72.3.- Junta: La junta de construcción entre la tapa y la superficie de acera o calzada, debe ser mínima.

72.4.- Rampas para personas con discapacidad. Los espacios públicos, aceras, parques, calles, puentes peatonales, plazas y otros, deben disponer de rampas para el acceso de personas con discapacidad. Estas tendrán gradiente máxima de un 10%, ser construidas del mismo material que las aceras y acompañarse con una barandilla a una altura de 90 cm. La acera, así como la rampa para personas con discapacidad deberán tener un ancho mínimo de 1.20 metros. Para estos efectos, se tomarán como referencia las recomendaciones dispuestas en el Manual del Espacio Urbano del Instituto Costarricense del Concreto y Cemento y Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

72.5.- Elementos de seguridad y Casetillas para Guardas: La Municipalidad podrá autorizar la instalación de casetillas para guardas y postes de seguridad en aceras, áreas de parque y franjas verdes, previa solicitud formal

ante la Sección de Permisos de Construcción de la Dirección de Urbanismo, lo cual se adecuara al Reglamento a la ley...

72.6.- Arborización de las calles y mobiliario urbano: Para plantar árboles o instalar cualquier tipo de mobiliario urbano (bancas, basureros, casetas telefónicas, casetas de paradas de autobús, postes de alumbrado, pasamanos y barreras de protección) en los espacios públicos, se tomarán en cuenta los siguientes lineamientos:

a) El paso libre entre la línea de propiedad y el elemento a instalar no puede ser menor de 1,20 m. (Equivalente de ancho de acera mínimo óptimo según Ley N° 7600).

b) En las esquinas debe respetarse una distancia libre de siete metros en ambas direcciones, desde la esquina, espacio en el cual no se permite la instalación de ningún elemento.

c) La alineación del mobiliario o arborización deberá concentrarse siempre del mismo lado de la acera, especialmente sobre zona verde o su equivalente en 0,50 m desde el cordón de caño, dejando libre de obstáculos y continuo el ancho de la acera o ancho no inferior a 1,20 metros.

72.7.- Arborización en vías publicas: Con la finalidad de generar boulevares y ejes verdes se podrán realizar programas de arborización en los centros de las vías publicas o en sus laterales, de acuerdo con el diseño proyectado de ciudad. La arborización será únicamente la que permita el programa correspondiente de la Municipalidad, la cual indicará las especies nativas a fomentar en las zonas verdes o aceras del cantón que lo permitan, y dará el mantenimiento respectivo al proyecto. Para remover un árbol o notificar la necesidad de poda u otro, deberá solicitarse la autorización a la misma dependencia. Ninguna entidad publica o privada podrá sembrar arboles sin la debida autorización municipal.

72.8.- Rotura de pavimento y aceras: La rotura de pavimento y aceras en la vía pública local para la ejecución de obras privadas requiere expresa licencia de la Municipalidad, la cual fijará, en cada caso, las condiciones bajo las cuales la concede. El solicitante de la licencia de rotura en las calles locales estará obligado a ejecutar la reparación correspondiente y para garantizarlo deberá depositar, a la orden de la Municipalidad, el valor correspondiente a la reparación. Todo trabajo u obra deberá ser realizado según las disposiciones de prevención

contenidas en las Normas para la Colocación de Dispositivos de Seguridad para Protección de Obras, contenidas en el Decreto Ejecutivo N° 26041-MOPT y normativa conexas.

En cuanto la rotura de pavimento y aceras en la vía pública local para la ejecución de obras públicas, sea con personal público o privado contratado por la respectiva administración pública, deberá necesariamente coordinarse de forma previa el inicio de obra, los dispositivos de seguridad que se utilizaran durante el proceso de construcción y el cierre de la misma. Asimismo, se deberá presentar planos constructivos y programación de obra, y tendrán la obligación de dejar la vía pública en las mismas o mejores condiciones en que se encontraba.

La coordinación deberá hacerse por el profesional responsable de la obra, directamente con los técnicos municipales, los cuales podrán formular las observaciones que consideren oportunas. La Administración Municipal cuenta con las facultades para solicitar toda la información necesaria durante el proceso al profesional responsable de las obras.

En caso de que no se coordine efectivamente conforme las disposiciones del presente Reglamento, la administración municipal dispondrá de las facultades para detener o suspender las obras, hasta tanto se materialice efectivamente el cumplimiento de las presentes disposiciones, y se comunicara al jerarca de la respectiva institución lo sucedido.

72.9.- Instalaciones provisionales, materiales y escombros en la vía. Para colocar estructuras provisionales de cualquier tipo, depositar los materiales de construcción y escombros o hacer instalaciones de carácter provisional en las vías públicas de administración municipal, es obligatorio obtener la expresa autorización de la Municipalidad. Para autorizaciones en vías nacionales, dicha aprobación debe contar de previo con el visto bueno de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito del MOPT.

Todo trabajo deberá ser realizado de acuerdo con las Normas para la colocación de Dispositivos de Seguridad para Protección de Obras, contenidas en el Decreto Ejecutivo N° 26041-MOPT.

El interesado, a efectos de obtener la autorización deberá presentar de forma previa al área municipal, el respectivo plan de manejo de la obra que deberá incluir hasta la adecuada disposición final de los desechos; contando la

administración municipal con facultades suficientes para hacer las observaciones necesarias que serán de acatamiento obligatorio para el interesado.

De no cumplirse con estas disposiciones, la Municipalidad procederá a la clausura de la obra y/o la eliminación de los obstáculos, cargando a la cuenta del propietario los costos generados.

Artículo: 73.- Espacio de estacionamiento de los vehículos

El espacio de estacionamiento de los vehículos está diferenciado por el régimen del suelo, donde se encuentran aquellos espacios de estacionamiento sobre la vía pública local y aquellos en suelo privado.

Las disposiciones sobre estacionamiento de vehículos deben cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones Municipal y en forma supletoria el Reglamento de Construcciones del INV, y con la ubicación donde lo permita el Plan Regulador.

Artículo 74.- Estacionamiento en vía pública

Los Estacionamientos en vía pública, son las plazas de estacionamiento que se sitúan sobre vía pública y pueden ser libres o sujetos a condiciones de pago mediante el sistema que defina la Municipalidad para esos efectos.

La Municipalidad definirá lo relativo al diseño de los espacios de estacionamiento, a partir de lo dispuesto en la Ley numero 3580, Ley de Instalación de Estacionómetros (Parquímetros); y el Reglamento municipal de Estacionómetros.

Artículo 75.- Estacionamiento en suelo privado o en concesión

Son los establecimientos de estacionamiento que se sitúan sobre propiedad privada.

En el diseño de espacios de estacionamiento se atenderá a los siguientes criterios de anchuras:

Los estacionamientos podrán ser construidos en superficie, en el subsuelo y en altura.

Se entiende por sitio de estacionamiento una porción de suelo de fácil acceso con las siguientes dimensiones mínimas, según el tipo de vehículo o usuario que se prevea.

	Longitud	Anchura
Vehículos de dos ruedas	2,5 metros	1,5 metros
Automóviles	5,5 metros	2,5 metros
Plaza discapacitados	5,5 metros	3,3 metros
Vehículos industriales ligeros	5,7 metros	2,5 metros
Vehículos industriales grandes	12,0 metros	3,5 metros

Las anchuras deberán incrementarse en 25 centímetros por cada lado que linde con una pared.

La pendiente máxima de la plaza será del tres por ciento (3%).

A los efectos del cumplimiento de medidas de evacuación y de seguridad para la protección contra incendios se aplicará la legislación y reglamentación existente para tal efecto según los requerimientos de la Ley Numero 8228 del Cuerpo de Bomberos de Costa Rica y legislación y reglamentación conexas emitida o que emita el Instituto Nacional de Seguros. Lo anterior, sin perjuicio de cualquier otra normativa técnica aplicable.

Se debe respetar la cobertura máxima establecida en el Reglamento de Zonificación y en concordancia con los índices de fragilidad ambiental. Para tales efectos la cobertura se entiende como sellamiento de pisos y no necesariamente como área edificada.

Artículo 76.- Tipología de estacionamientos

Se distinguen tres tipos de estacionamientos: públicos, privados y municipales en áreas públicas:

76.1.- Estacionamiento Público: Son los establecimientos en propiedad privada, que ofrece servicio de estacionamiento a todo público, como actividad lucrativa.

76.2.- Estacionamiento Privado: Son aquellos estacionamientos o espacios ubicados en propiedad privada, que forman parte del funcionamiento de un establecimiento comercial, de servicios, industrial o institucional, en donde el servicio que prestan es enteramente complementario a la actividad principal, y su utilización no genera actividad lucrativa, por lo que no necesita patente municipal.

76.3.- Estacionamientos Municipales en Areas Publicas: Son aquellos establecidos con fundamento en la Ley No. 3580, y la Reglamentación Municipal aplicable.

Artículo 77.- Condiciones de diseño de los Estacionamientos

Entre otras dispuestas en la normativa aplicable, se definen las siguientes condiciones de diseño de los estacionamientos:

- a. No se permiten accesos a estacionamientos a menos de ocho metros de la esquina más cercana.
- b. Para la construcción de espacios de estacionamiento frontales al inmueble, se permitirá usar como máximo dos tercios del frente del lote, manteniendo el resto como zona verde y paso peatonal. El retiro de la línea de construcción con este objetivo no puede ser menor a 5,5 metros de la línea de propiedad. Dicho acceso se resolverá por medio de una única rampa sobre la acera con un ancho máximo de cinco metros. Lo anterior, respetando lo indicado en el Reglamento de Construcciones Municipal sobre el particular.
- e. Las zonas de parqueo frente a calle pública, tributan como área libre de cobertura o antejardín, en tanto los materiales utilizados permitan asegurar en todo momento una adecuada permeabilidad, equivalente a lo previsto a las fichas técnicas del Reglamento de Zonificación.
- f. En caso de remodelación, o cambio de jardines a estacionamientos, se deberá solicitar el permiso municipal de construcción correspondiente.
- g. Debe marcarse claramente la separación entre los espacios de estacionamiento y la acera, lo cual se materializara a través de texturas.

La contravención a estas normas será fiscalizada y sancionada por la Municipalidad, en cumplimiento de las facultades conferidas por el Código Municipal y legislación conexas.

Artículo 78.- Diseño de Estacionamientos Municipales en áreas publica

De conformidad con las facultades que le otorga la Ley N° 3580, sobre la autorización a las Municipalidades a cobrar una tarifa por el estacionamiento en las vías públicas, la Municipalidad designará y controlará las zonas en espacios públicos para que funjan como estacionamientos regulados bajo cobro, y su ubicación deberá estar acorde con los lineamientos establecidos para el funcionamiento de la vialidad y el tráfico en el cantón, bajo lineamientos de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito y la Dirección de Policía de Tránsito del MOPT, y de acuerdo a las siguientes normas técnicas:

- a. **Señalización y Dimensiones:** Cada zona de estacionamiento deberá estar demarcada y numerada, su longitud mínima será de 5,5 m. y su ancho de 2,6 m.
- b. **Control y Cobro:** El control (vigilancia y seguridad) y cobro se realizará a través de estacionómetros, boletas, tiquetes u otro mecanismo con tecnología diferente.
- c. **Horario:** Para la aplicación de esta normativa queda autorizado un horario de domingo a domingo de 7 a. m. a 6 p. m. No se exceptúan de esta regulación los días domingos y feriados por ley.
- d. **Tarifas:** La tarifa por servicio de estacionamiento será establecida por la Municipalidad, y será actualizada cada año, tomando como referencia entre otros, la variación de la tasa de inflación. El procedimiento para el cobro se hará de acuerdo con las siguientes modalidades: (Debemos incluir una motivación en la parte introductoria, que lo que se pretende es desestimular
- e. La ocupación de las zonas oficiales de estacionamiento debe ser cancelada de previo, según el tiempo de permanencia en la misma, a través del mecanismo de cobro que en ese momento exista a nivel municipal.
- f. La Municipalidad podrá establecer límites de tiempo de estacionamiento en las zonas que considere pertinente, y deberá hacer del conocimiento de los usuarios por medio de avisos visiblemente ubicados.

Artículo 79.- Sanciones y procedimientos.

Cuando un vehículo se estacione sin hacer el pago correspondiente, se mantenga estacionado después de vencido el tiempo por el cual pagó o se estacione en zona no autorizada, el propietario incurrirá en infracción, y la multa será definida municipalmente a través de los mecanismos legales y reglamentarios vigentes. Dicha multa deberá ser cancelada dentro de los plazos y disposiciones dispuestas por la Municipalidad de Cartago.

Si no hiciere la cancelación dentro del plazo dicho, el monto adeudado tendrá un recargo del 2% mensual que no podrá exceder, en ningún caso, el 24% del monto adeudado. La multa o la acumulación de multas no canceladas durante el período de un año o más, constituirán un gravamen sobre el vehículo con el cual se cometió la infracción, el cual responderá, además, por los gastos que demande la eventual acción de cobro judicial.

La cancelación total de estas multas será requisito indispensable para retirar los derechos de circulación cada año, a los cuales se adjuntarán los comprobantes de la infracción.

Excepcionalmente y solo en zonas no céntricas, la Municipalidad podrá autorizar el uso de espacios en las calles de su administración, para suplir necesidades de estacionamiento en establecimientos comerciales, industriales, de servicios o instituciones, para lo cual la Municipalidad elaborará un reglamento específico.

Lo que se recaude por concepto de impuestos autorizados por la Ley de Parquímetros, será invertido, preferentemente, en todo lo inherente al sistema de tránsito y vialidad del Cantón.

Para lograr el cumplimiento de este objetivo, la Municipalidad y las Direcciones de Policía de Tránsito e Ingeniería de Tránsito del MOPT, trabajarán en estrecha y efectiva colaboración.

Artículo 80.- Establecimiento de Estacionamientos

Con el propósito de utilizar espacio de forma intensiva, los proyectos de nuevas zonas de estacionamiento que superen un área de 5,000m² (o capacidad de más de 200 sitios de estacionamiento) se deberán buscar en la medida de las posibilidades, otras soluciones de desarrollo como pueden ser los aparcamientos subterráneos o en altura.

Se podrán construir estacionamientos en el subsuelo de toda la ciudad, siempre que exista compatibilidad de usos según las normas correspondientes al Plan Regulador de Cartago.

Con los proyectos de nuevos estacionamientos, se presentará la siguiente documentación adicional:

- Estudio de tráfico que justifique la contribución del nuevo estacionamiento a la mejora de la movilidad general.
- Informe ambiental que justifique el respeto del nuevo estacionamiento por el ambiente urbano de las zonas de interés y el mantenimiento o la mejora de los recorridos peatonales y ciclistas, su continuidad, claridad de lectura y comodidad.

Título IX

Reglamento de Mapa Oficial

Artículo 81.- Objeto del Mapa Oficial. Conforme al artículo 43 de la Ley de Planificación Urbana, el Mapa Oficial, junto con los planos o el catastro que lo complementa, constituirá registro especial fehaciente sobre propiedad y afectación a dominio público de los terrenos o espacios ya entregados a usos públicos.

Artículo 82.- Objetivos del Mapa Oficial. Los objetivos del presente reglamento son:

Definir con claridad los terrenos propiedad pública y el uso que se les debe dar.

Hacer inventario de vías públicas de administración nacional o municipal.

Hacer inventario con la localización de áreas verdes y terrenos propiedad municipal o de interés estatal o municipal.

Impedir el desaprovechamiento de esos bienes, el deterioro o abandono de la infraestructura pública instalada, su apropiación por parte de terceros y

Lograr la mejor explotación de los mismos en función de su naturaleza, uso y potencial.

Localizar áreas de reserva para futuras inversiones públicas.

Potencializar usos públicos en el territorio.

Potenciar encadenamientos de las áreas públicas con las áreas de protección definidas en el artículo 33 de la Ley Forestal o la normativa que eventualmente la derogue, con el fin de lograr una adecuada sostenibilidad del territorio.

Artículo 83.- Categorías de Bienes Públicos Incluidas en este Reglamento. Sin que deba considerarse una categorización cerrada o exhaustiva, se incluyen las siguientes categorías de bienes públicas en este mapa oficial:

Artículo 84.- Consideraciones y Principios sobre terrenos públicos.

Todo terreno público es un bien común que como tal está fuera del comercio de los seres humanos, y a su través se busca el beneficio de la colectividad y no el particular.

Los terrenos e infraestructura pública deben ser un modelo para la forma de crecimiento de cualquier ciudad del país, por lo tanto son los primeros en cumplir con los requisitos mínimos exigidos por el Plan Regulador y sus Reglamentos.

Indicar y detallar los terrenos que estén en propiedad pública (estatal y municipal), sea registralmente, por posesión o en virtud del principio de inmatriculación reconocido en el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana, con el fin de evitar usos ilegales de parte de personas físicas o jurídicas, plantear las acciones administrativas o judiciales que corresponda, hacer efectiva la Ley de Control Interno en cuanto a las actividades de control orientadas a la protección y conservación de todos los activos institucionales, posibilitar el mejor aprovechamiento de esos activos y el diseño y aplicación de políticas e iniciativas públicas.

Debe quedar en claro que los bienes públicos que aparecen enlistados en el anexo de este reglamento (en los mapas y en el inventario), no deben tenerse como un numerus *clausus* sino *apertus*, es decir, que no se trata de un inventario exhaustivo de tales bienes y que por ende, aquellos que conforme al artículo 42 de la Ley de Planificación Urbana y 6 de la Ley de Construcciones ostenten esa condición, no la pierden por no estar contemplados o identificados expresamente en este reglamento.

Artículo 85.- Sobre cumplimiento de las Regulaciones del Plan Regulador.

Toda infraestructura o área pública no municipal está obligada a cumplir con cualquiera de los requisitos, regulaciones y procedimientos administrativos de cualquiera de los Reglamentos del Plan Regulador.

Artículo 86.- Obligación de Inscribir Áreas Pública en el caso de Fraccionamientos con Fines Urbanísticos y Urbanizaciones: Todas las áreas de uso público deberán ser traspasadas al dominio municipal. Tratándose de fraccionamientos con fines urbanísticos y de urbanizaciones, de previo a que la Dirección de Urbanismo Municipal otorgue los visados municipales de segregación a todos y cada uno de los lotes resultantes del proyecto urbanístico y/o fraccionamiento, la persona propietaria o ente desarrollador del proyecto urbanístico deberá traspasar libre de gravámenes hipotecarios a la Municipalidad de Cartago, vía escritura pública debidamente inscrita ante el Registro Público y entregadas al Área Jurídica Municipal, o en su defecto certificaciones originales emitidas por el Registro Público, donde conste la inscripción de las relacionadas áreas públicas a nombre de la Municipalidad de Cartago. Consecuentemente, la Dirección de Urbanismo Municipal no otorgará los referidos visados ni aprobará

permisos de construcción hasta tanto no se cumpla con la obligación dicha, cuyo cumplimiento acreditará mediante certificación original (registral o notarial) vigente con no más de un mes de emitida.

Artículo 87.- Otras Áreas Contempladas en este Reglamento:

87.1.- Áreas de Reserva para Nueva Infraestructura Vial.

Se muestran las propuestas en el Mapa de vialidad, en las tablas se especifican los anchos de las vías. Para detalles específicos ver la Tabla del Reglamento de Vialidad en los anexos de este Plan Regulador.

87.2.- Áreas de Reserva para Ampliación de Red Vial Existente

Se muestran en el Mapa de Vialidad. Para detalles específicos ver el Reglamento de Vialidad

87.3.- Áreas de Reserva para Aceras y Paradas de Autobuses

Se muestran en el Mapa Oficial. Estas son zonas en las que será necesaria la compra de terrenos privados, para ampliar significativamente el ancho de las aceras.

Título Decimo:

Anexos (Fichas Técnicas, Mapas y Tablas)

Artículo 88.-Son anexos del presente Plan Regulador los siguientes:

a. Mapas de Índice de Fragilidad Ambiental: Integrado, Subclases y Sobreuso.

b. Del Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo del Cantón de Cartago

- Mapa de Zonificación Propuesta (Escala 1:40000)
- Mapa de Zonificación Propuesta (Escala 1:5000)
- Mapa de Zonificación Propuesta Distrito El Carmen (Escala 1:5000)
- Mapa de Zonificación Propuesta Distrito Dulce Nombre (Escala 1:5000)
- Mapa de Zonificación Propuesta Distrito Guadalupe (Escala 1:5000)
- Mapa de Zonificación Propuesta Distrito Llano Grande (Escala 1:5000)
- Mapa de Zonificación Propuesta Distrito Occidental (Escala 1:5000)
- Mapa de Zonificación Propuesta Distrito Oriental (Escala 1:5000)
- Mapa de Zonificación Propuesta Distrito Quebradilla (Escala 1:5000)
- Mapa de Zonificación Propuesta Distrito San Francisco (Escala 1:5000)
- Mapa de Zonificación Propuesta Distrito San Nicolás (Escala 1:5000)
- Mapa de Zonificación Propuesta Distrito Tierra Blanca (Escala 1:5000)

c. Del Reglamento de Vialidad

- Mapa de Vialidad (Escala 1:40000)
- Mapa de Vialidad (Escala 1:5000)
- Mapa de Especialización de vías (Escala 1:5000)
- Mapa de Transporte Público
- Tabla de Plan Vial

d. Del Reglamento de Mapa Oficial

- Mapa Oficial (Escala 1:40000)
- Mapa Oficial (Escala 1:5000)
- Tabla de Mapa Oficial

e. Mapa de Identificación de Calles y Avenidas de Cartago (Malla Vial de Correos de Costa Rica, Escala 1:10000)

f. Mapa de Edificios Patrimoniales (Escala 1:2500)