



# **MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ**

**Modificación al  
Plan Regulador  
del Distrito O3 San Rafael  
Cantón de Escazú  
Audiencia Pública  
9 marzo 2024**

**INTRODUCCIÓN.** 5. El Concejo Municipal, mediante acuerdo AC-218-03 de la sesión ordinaria N° 54 del 12 de mayo del 2003, nombró de conformidad con los artículos 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana, la Comisión de Trabajo del Plan Regulador, con la finalidad de que preparara el Plan Regulador para el cantón de Escazú.

9.-Mediante acuerdo AC-570-04 de la sesión extraordinaria N. 54 del 7 de octubre del 2004, el Concejo Municipal, acuerda trasladar a la Dirección de Urbanismo del INVU, el documento de Plan Regulador presentado por la Comisión de Trabajo del Plan Regulador, el día 7 de octubre del presente año, para que ésta procediera conforme a derecho a la aprobación o rechazo del proyecto propuesto para el Plan Regulador que se le remitía, haciendo las recomendaciones, sugerencias, o bien exigencias pertinentes.

10.-De conformidad con el inciso 3) del artículo 7. de la Ley de Planificación Urbana, corresponde a la Dirección de Urbanismo del INVU, "Asesorar y prestar asistencia a las municipalidades y a los demás organismos públicos dedicados a la planificación, en todo cuanto convenga al establecimiento o fomento de esa disciplina;". Lo anterior quiere decir que es a esa Dirección a la que por ley se le ha encomendado la asesoría y la asistencia técnica las municipalidades, haciéndola corresponsable del mejor y más atinado desarrollo de la planificación local, y más puntualmente con los Planes Reguladores. Por su parte el inciso 4) del artículo 8. de la Ley de Planificación Urbana, ordena a la Dirección de Urbanismo que en asocio con la Oficina de Planificación (hoy Ministerio de Planificación) "Resolver y conciliar, en asocio de la Oficina de Planificación, las incongruencias que se adviertan en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, o entre los proyectos propuestos por las diferentes instituciones y dependencias, informando de tales incompatibilidades a las entidades correlacionadas junto con las recomendaciones del caso." El subrayado no es del texto original. El artículo 9 de la Ley de Planificación Urbana dice: "La asesoría y asistencia local enunciada en el inciso 3) del artículo 7., comprenderá la colaboración de la mencionada Dirección con miras a lo siguiente: 1.-Preparar, aplicar y modificar el Plan Regulador y sus reglamentos; 2.-Estudiar y recomendar mejoras a los sistemas administrativos y a los recursos de las municipalidades, con el objeto de posibilitar un mayor desarrollo de los programas locales de planificación; y 3.-Proponer a las municipalidades proyectos de financiación cooperativa, tendientes a efectuar mejoras de especial trascendencia que impulsen la aplicación de los planes reguladores. Por último, con relación a las atribuciones y responsabilidades de la Dirección de Urbanismo, el artículo 10 de la Ley de Planificación Urbana en que interesa dice: "Corresponden así mismo a la Dirección de Urbanismo, dentro de las funciones de control que le asigna el inciso 4) del artículo 7, las siguientes: 1.-Revisar y aprobar los planes reguladores y sus reglamentos, antes de su adopción por las municipalidades; (.)" El subrayado no es del original. 11. Mediante nota oficio N. PU-C-D-1712-2004, de fecha 16 de diciembre del 2004, suscrito por el Arq. Francisco Mora Protti, Director a.i. de Urbanismo, se informa al Secretario Municipal, Señor Manuel Sandí Solís, de la aprobación del Plan Regulador del cantón de Escazú, con excepción de lo contenido en el artículo 5.12, por considerar que los plazos ahí estipulados no son reales. Al no existir ninguna otra indicación, se entiende que es lo único que no queda aprobado por la Dirección dicha. Por lo anterior se mociona: "Se acuerda: Con fundamento en las disposiciones de los artículos 11 y 169 de la Constitución Política, 11 de la Ley General de la Administración Pública, 7., 8., 9., 10, 15, 17, 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana N. 4240, del 11 de noviembre de 1978, y oficio PU-C-D-1712-2004, de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, la adopción formal del Plan Regulador para el cantón de Escazú, en lo aprobado por la Dirección de Urbanismo del INVU. Publíquese en el Diario Oficial La Gaceta, el aviso de la adopción que ha hecho el Concejo Municipal en el presente acuerdo, y el documento. El Plan Regulador rige a partir de la publicación indicada." Acuerdo Firme.

**Artículo 1. Establecimiento.** La Municipalidad de Escazú en adelante nombrada como la Municipalidad, en ejercicio de las facultades que le otorga la Ley de Planificación Urbana N° 4240, del 15 de octubre de 1968 y sus modificaciones, en los artículos 15, 19, siguientes y concordantes; así como el Código Municipal, Ley N° 7794, del 30 de abril de 1998 y sus modificaciones, en el

artículo 4, siguientes y concordantes, promulga el presente Plan Regulador del cantón de Escazú, en adelante llamado Plan Regulador.

Incluye la actualización parcial para el Distrito de San Rafael e incorpora, además, las correcciones de algunas inconsistencias identificadas durante la operación del instrumento.

El Plan Regulador se implanta de conformidad con lo dispuesto en artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana. El procedimiento se describe a continuación:

a. Se convocó a una audiencia pública por medio del Diario Oficial La Gaceta, N. 68 del 6 de abril, 2004. Dicha audiencia se realizó el 15 de mayo del 2004 en la Escuela República de Venezuela, donde se dio a conocer el proyecto de reajuste para el distrito San Rafael y las inconsistencias encontradas en publicación anterior, mismas que se detallaran dentro de la reglamentación propuesta, y sus mapas correspondientes, junto con las observaciones verbales y escritas formuladas por interesados.

b. Se obtuvo la aprobación de la actualización y los ajustes de las inconsistencias por parte del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo mediante el dictamen de la Dirección de Urbanismo del 16 de diciembre del 2004, con el oficio PU-C-D-1712-2004.

c. El Concejo Municipal acordó la adopción formal de sus reglamentos, por mayoría absoluta de votos, en la sesión extraordinaria N° 59, efectuada el 17 de diciembre del 2004, según acuerdo N° AC-693-04.

d. Se publica el presente Reglamento en el Diario Oficial La Gaceta y se informa sobre el acuerdo de adopción y entrada en vigor del Plan Regulador desde esa misma fecha, a menos de que se presenten los casos mencionados en el Capítulo V de Transitorios.

**Artículo 2. Marco conceptual.** El Plan pretende mantener y subrayar conceptualmente la vocación residencial del cantón preservando y reforzando las zonas ecológicas en los Cerros de Escazú y los espacios y construcciones culturales que le otorgan características particulares. Además, se regularizan las áreas comerciales sobre vías primarias.

Se prioriza el uso conforme de vivienda y los usos afines a esta que conlleven a consolidar dicho uso promoviendo la calidad de vida residencial en forma integral con los aspectos urbanos, servicios y amenidades que deben conformarla evitando mezcla de usos no afines a las zonas de vivienda. Por tanto, los usos comerciales conflictivos que no puedan mantener las posibles molestias dentro de su propiedad se confinan en áreas que, por su ubicación, no molesten a los habitantes de las áreas residenciales.

Los preceptos anteriores fueron justificantes para que el Gobierno Local como primera etapa de un posible reajuste del plan regulador a nivel cantonal, pero en lo concerniente a esta nueva actualización, se abocará únicamente para la jurisdicción del distrito San Rafael, con la finalidad de fomentar su vocación residencial - comercial, estableciendo actividades afines sobre las vías (primarias, secundarias y terciarias) que conforman su trama vial, procurando generar nuevas fuentes de ingreso local que vendrían a mejorar la calidad de vida tanto de los nuevos residentes, como de la gran mayoría de propietarios; mediante la integración de la multiplicidad de aspectos urbanos complementarios, para procurar traslados cortos que permitan satisfacer sus necesidades básicas dentro de su misma localidad, pero siempre evitando la mezcla de usos no compatibles con las zonas residenciales. La base reglamentaria para esta nueva propuesta parcial proviene del actual Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), Artículo 55. Que establece las áreas mínimas requeridas para servicios comerciales o particulares en proyectos de uso residencial.

Por otra parte, el uso industrial intenso está descartado en el cantón, y solo se consolidará la zona industrial en Guachipelín, creada por el Plan GAM, con industria liviana o usos complementarios como bodegas pequeñas de alquiler, almacenes de depósito y similares, además de comercio y servicios.

**Artículo 2.1. Objetivos.** La eficiencia del Plan Regulador de Escazú radica en su relación con el resto de la planificación nacional, de la cual forma parte. Este plan debe generarse e implementarse de tal modo que permita que cada nivel gubernamental (central, entes descentralizados y local) conserve su ámbito de competencia. Esto se puede lograr si se actúa coordinadamente con el resto de las instancias

de toma de decisión y el gobierno local, para la regulación y el ordenamiento de los asentamientos humanos.

El Plan Regulador se convierte en un instrumento principal para coordinar la acción pública nacional y local, además de que orienta la acción privada, tanto en la atención a corto plazo, como en las previsiones de espacio y desarrollo en un mediano y largo periodo.

El Plan Regulador tiene los siguientes objetivos fundamentales:

- a. Adecuar los usos del suelo urbano y rural a las necesidades actuales y previsibles.
- b. Conciliar el desarrollo urbano, tanto con las disponibilidades de tierra como con las existencias y posibilidades de suministro de infraestructura.
- c. Anticipar los requerimientos de vivienda, infraestructura y equipamiento urbano que se derivan del tamaño y funciones previstas para cada zona de población en función de las políticas que establezcan los planes regionales Plan GAM-82 mediante Decreto Ejecutivo N° 25902-MIVAH-MP-MINAE, Plan GAM 2013-2030 Decreto Ejecutivo N° 38334-PLAN-MINAE-MIVAH-MOPT-S-MAG, y el Concejo Municipal.

El área de Zonificación de uso de suelo posee los siguientes objetivos:

- a. Delimitar el campo de posibilidades de desarrollo de las distintas zonas del cantón, en función de los lineamientos de la planificación territorial deseada y de las características propias de cada centro de población.
- b. Implantar una planificación integral de la estructura urbana cantonal, en donde se distinguen dos políticas de ordenamiento, a saber:

**Política de consolidación:** Aplica a los centros de población o sistemas urbanos y rurales que, por su nivel de acción de desarrollo, solamente requieren de un ordenamiento en su estructura básica para prevenir los efectos negativos de la concentración poblacional y de las actividades urbanas, sin afectar su dinámica actual, de ahí la determinación de efectuar la nueva propuesta de actualización para el distrito de San Rafael.

**Política de regulación:** Aplica a los centros de población o sistemas urbanos y rurales, con el propósito de disminuir la intensidad actual de los usos y destinos, las acciones de fomento y las actividades y servicios prioritarios.

El área de la reglamentación vial propone lo siguiente:

- a. Definir un sistema vial que contribuya con el ordenamiento urbano y rural. En concordancia con lo dispuesto en Reglamento de Mapa Oficial, que viene a complementar esta nueva actualización de zonificación del Distrito San Rafael.
- b. Mejorar la interacción entre centros poblados y sistemas urbanos y rurales para fortalecer su complementación y sus vínculos de desarrollo.
- c. Propiciar una jerarquía vial que permita establecer mejoras en el uso del suelo, sobre la base del crecimiento poblacional y las actividades de desarrollo.
- d. Restringir el tránsito de vehículos de carga pesada que circulan dentro de zonas residenciales.
- e. Mejorar el acceso de la población a los centros localizadores de actividades de desarrollo y servicios públicos.
- f. Propiciar la ampliación tanto de las redes viales alimentadoras del cantón, como de los caminos vecinales.
- g. Mejorar la conexión entre las diferentes zonas del cantón y el resto de la Gran Área Metropolitana, y entre sus propios sistemas urbanos y rurales.

En cuanto a la administración del desarrollo del cantón, el objetivo es diseñar un sistema informativo para facilitar la gestión municipal en el proceso de crecimiento y desarrollo que permita:

- a. Apoyar sus sistemas de planificación territorial y el proceso de toma de decisiones.
- b. Fortalecer su propia administración.
- c. Facilitar el control, evaluación y seguimiento de la gestión de desarrollo cantonal.
- d. Propiciar una herramienta técnica para la planificación estratégica y la formulación y reformulación de planes de crecimiento y desarrollo.

e. Facilitar reglamentos claros sobre requisitos, incentivos, procedimientos y responsabilidades en materia de uso de suelo, construcción y urbanización.

**Artículo 3. Conformación y ámbito de aplicación.** El Plan Regulador está conformado por:

a. Los mapas que se publican con este documento; es decir: el de "Zonificación, Vialidad e Índices de Fragilidad Ambiental", así como el de "Distritos".

b. Los Reglamentos de Zonificación del Uso del Suelo, Mapa Oficial, Vialidad y Publicidad Exterior, más otros que se incorporen a partir de sus revisiones.

c. Los estudios que respaldan el Plan y que describen la situación físico- territorial, económica y social del cantón, y aquellos otros que puedan implementarse en el futuro, los cuales estarán a la disposición del público para ser consultados en la sede de la municipalidad.

d. La normativa supletoria emitida por el INVU según lo dispuesto en Ley N° 4240, Transitorio II, correspondiente a los Reglamentos de Construcciones, Fraccionamientos y Urbanizaciones, Renovación Urbana, y demás normativa de carácter nacional, regional y local.

El Plan Regulador es de acatamiento obligatorio para toda persona, sea esta física, pública o privada, nacional o extranjera, en todo el territorio del cantón de Escazú. Este Plan Local complementa el texto que el Plan Regional de la Gran Área Metropolitana (Decreto Ejecutivo No. 13583 -VAH-OFIPLAN, La Gaceta No. 95, del 18 de mayo de 1982 y el No. 25902-MIVAH-MP-MINAE, alcance No. 15 a La Gaceta No. 66, del 07 de abril de 1997) señaló para el cantón de Escazú. Asimismo, por actualización de la normativa anterior el presente Reglamento del Plan Regulador sustituye la normativa para la Instalación de Publicidad Exterior en el cantón de Escazú (Alcance No. 36 a La Gaceta No. 100 del 25/05/01).

Supletoriamente, y como se mencionó con anterioridad en lo no expresamente regulado por este Plan, se aplican las normas y reglamentos de rango nacional y regional, concordantes con la legislación urbanística vigente. Sin embargo, preferiblemente deben analizarse en el seno de la Comisión o de la Oficina Municipal del Plan Regulador en conjunto con el Proceso Planificación y Control Urbano de la Municipalidad. Se derogan los anteriores acuerdos del Concejo Municipal del Cantón de Escazú que se opongan a esta nueva versión del Plan Regulador.

**Artículo 4. Aplicación y Modificación.**

**Artículo 4.1. Aplicación.** La administración y aplicación del Plan Regulador estará a cargo de las dependencias administrativas Municipales relacionadas con las materias reguladas por los reglamentos, en especial el Proceso de Planificación y Control Urbano y la Oficina Municipal del Plan Regulador.

El diseño de todo edificio público o privado destinado a la atención de usuarios deberá cumplir con la normativa dispuesta en la Ley 7600, Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con Discapacidad en Costa Rica. De igual manera, se recomienda la observación de esta normativa a todos los demás tipos de proyectos.

Por la obtención de la licencia se cobrará un impuesto de construcción que será utilizado para los fines descritos en la Ley de Planificación Urbana. Este impuesto corresponde al 1% sobre el valor de las construcciones, condominios, fraccionamientos con fines urbanísticos, y urbanizaciones. En los casos de proyectos de interés social, se cobrará hasta el 0,5% sobre su valor.

Las dependencias del Gobierno que ejecuten obras no pagarán impuesto de construcción; sin embargo, deberán realizar los trámites correspondientes ante la Municipalidad, de forma que se establezca una coordinación entre esta y dichas dependencias. De esta forma, las características de la obra podrán ser compatibilizadas con las potencialidades de la infraestructura urbana y de su mantenimiento.

Las licencias municipales siempre mantendrán a salvo los derechos de terceros. El propietario y el profesional encargado serán responsables de los datos estimados en el proyecto, así como de las características estructurales y arquitectónicas del interior de la obra. La Municipalidad vigilará el cumplimiento de los requisitos del Plan Regulador, como son: uso del suelo, densidad, alineamientos, niveles, alturas, coberturas, frentes y áreas de lotes mínimos, entre otros.

No se autorizará ningún permiso de construcción en línea de propiedad si esta no cumple con el derecho de vía propuesto por el Reglamento Vial de este Plan, a menos de que sea trate de una obra existente declarada de interés patrimonial, a nivel local, regional o nacional.

Una vez autorizado el inicio del trámite y entregada la documentación para solicitar el permiso de construcción, así como otros trámites tales como visados, usos de suelo, licencias para rótulos, el interesado contará con noventa días naturales para retirar los documentos; pasado este período, la solicitud e inclusive los planos constructivos entregados se eliminarán de los archivos municipales.

Para proceder con la eliminación de los documentos, una vez fenecido el plazo establecido de noventa días, se remitirá oficialmente al Archivo central el expediente completo informando de la situación y solicitando la eliminación del mismo. En dicha comunicación se incluirá el nombre del propietario o solicitante, el tipo de solicitud, el número del trámite, la fecha de ingreso, y el estado La Comisión del Plan Regulador o la Oficina Municipal del Plan Regulador vigilará por la correcta aplicación de las normas, excepciones, incentivos y sanciones que dictan o autorizan los reglamentos. En caso de implementación de La Comisión, ésta debe estar conformada de acuerdo con los artículos 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana, por regidores, vecinos interesados y funcionarios de la planta administrativa, con un máximo de siete personas en total.

Dicha Comisión u Oficina podrá constituir, junto con los vecinos y expertos en la materia, los Comités Consultivos para las áreas específicas, como el patrimonio arquitectónico, cultural y ambiental.

La Comisión del Plan Regulador o la Oficina Municipal del Plan Regulador por cuenta propia, a solicitud de residentes del cantón o por iniciativa del Concejo Municipal, analizará todas las actualizaciones y revisiones al documento original que sean necesarias conforme transcurran los años, a efecto de mantener el Plan actualizado.

**Artículo 4.2. Modificación.** Para la modificación, suspensión o derogación total o parcial del Plan Regulador, deben observarse los requisitos que indica el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

Excepto para la inclusión de nuevas vías y predios públicos en Mapa Oficial, junto con su respectivo listado, únicamente de los proyectos urbanísticos tramitados y aprobados ante el sistema APC del CFIA, y los fraccionamientos con fines urbanísticos avalados por el INVU y el Municipio.

**Artículo 4.3. Flexibilidad de los límites de zonificación.** Podrá permitirse la variación de los requisitos, pero siempre respetando lo referente a zonas bajo riesgo ambiental o antrópico y la variable ambiental, del presente Plan Regulador en los siguientes casos:

a. Cuando el caso corresponde a un proyecto gubernamental catalogado como de emergencia, de interés social, y/o de interés público a nivel local, regional o nacional.

b. Por la elaboración de proyectos de renovación urbana, para conservar, rehabilitar o remodelar las 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 generales.

Será competencia de la Gerencia de Gestión Urbana, en conjunto con la Comisión Local del Plan Regulador, analizar en los anteriores casos la posibilidad de variar los requisitos, máximos hasta en un veinticinco por ciento adicional, siempre que exista o se incluya dentro del proyecto la infraestructura requerida, no pudiéndose disminuir las áreas destinadas al uso público.

**Artículo 4.4 Incentivos.** En casos de proyectos de edificios comerciales, residenciales o de uso mixto del tipo multifuncional, que provean de espacio público extra tales como plazas, plazoletas, arcadas cubiertas y en fin espacio dedicado al uso público urbano peatonal, se permitirá por cada metro cuadrado que se deje para uso peatonal, un aprovechamiento adicional los cuales podrán ser proyectados verticalmente, siempre que no sobrepase la altura máxima autorizada por la Dirección General de Aviación Civil en el sector.

**Artículo 4.4.1. Disposiciones generales sobre los incentivos.** En el marco del desarrollo sostenible, para lograr el equilibrio entre los intereses privados y públicos, debe buscarse, además del uso de la potestad del Estado de regular la actividad privada, el incentivo de las iniciativas privadas para el beneficio público.

El Plan Regulador contiene los siguientes incentivos, entre los que la legislación nacional permite al respecto:

**Artículo 4.4.2. La flexibilidad de los requisitos.** Está descrita para los proyectos en condiciones y con objetivos especiales, en el artículo 4.3 del capítulo I de este Reglamento. Esta medida no aplica en la Zona Protectora de los Cerros de Escazú.

**Artículo 4.4.3. La condonación del impuesto de bienes inmuebles.** Está descrita para la Zona Protectora de los Cerros de Escazú (ZPCE) y para la Zona de Protección de Fuentes de Agua y Riberas (ZPFAR) en los artículos correspondientes respectivos, a cambio de que sus propietarios cumplan con ciertas normas de uso. Se refiere solo a terrenos que se estén usando para la protección de los recursos naturales, no a construcciones (de ningún tipo) que se realicen en la Zona Protectora.

**Artículo 4.4.4. Entrega de parte de propiedad al uso y disfrute públicos.** A continuación, se describen los beneficios que puede obtener el propietario:

- Galerías interiores: El propietario de un edificio que destine una galería interior con un mínimo de 5 metros de ancho para el uso público peatonal obtendrá el beneficio de aumentar el área máxima permitida de construcción a 3 metros cuadrados por cada metro cuadrado de galería.
- Pórticos: El propietario de un pórtico integrado a la acera, con un mínimo de tres metros de ancho libres, que lo destine para uso peatonal, obtendrá el beneficio de aumentar el área de construcción a 4,5 metros cuadrados por cada metro cuadrado del pórtico.
- Espacios abiertos: El propietario de una planta baja de espacios abiertos o techados con materiales translúcidos, que la destine al uso público (pero no a las ventas y cafeterías), obtendrá el beneficio de aumentar el área de construcción a 6 metros cuadrados por cada metro cuadrado cedido. Estos beneficios permitirán aumentar la altura del predio o su cobertura; esto último con la condición de que los propietarios cumplan con las normas de higiene.
- Cambio de tierra por impuestos: En los casos en que la Municipalidad de Escazú requiera mejorar la condición de áreas públicas cantonales, podrá establecer un convenio con los propietarios afectados, de forma que estos cedan la tierra a la ciudad a cambio de la exoneración de pago de un impuesto de Bienes Inmuebles que compense el valor de la tierra cedida.

**Artículo 4.4.5. Incentivos por Plan Proyecto.** En adición a este plan regulador de la normativa recientemente emitida por el INVU denominada, Reglamento de Renovación Urbana y Guía básica para la Implementación de Procesos de Reajuste de Terrenos Reparcelamiento con Reparto de Cargas y Beneficios, y por el MIVAH en lo referente a Ley Reguladora de la Propiedad en Condominios y su Reglamento, lo anterior supeditado a la previa presentación del Plan Proyecto de Renovación Urbana, ante la Oficina del Plan Regulador Municipal para su análisis y aprobación:

- Reajuste de Terrenos: Instrumento de gestión del suelo que consiste en la agrupación de predios de forma voluntaria por parte de uno o varios propietarios, con el objetivo de redefinir catastral y registralmente sus límites prediales por otros de mayor y mejor conveniencia técnica y funcional, permitiendo una mejor dotación de infraestructura y espacio público, con el fin de mejorar el tejido urbano. Cada persona propietaria aportará una parte o todo su bien inmueble para fusionarlo con los predios colindantes.
- Prácticas Incentivables: El gobierno municipal podrá establecer incentivos para los Planes Proyecto de Renovación Urbana que promuevan alguna de las siguientes prácticas:
- Donación de terrenos al gobierno local para uso público, en demasía de los estipulados por ley.
- Restauración de inmuebles patrimoniales de interés municipal y nacional, así como los declarados bienes inmuebles de interés histórico arquitectónico.
- Mayor cesión de área para espacio público, de lo establecido en la norma.
- Integración de cauces de ríos y quebradas al Proyecto, mediante su reforestación para conformar parques lineales urbanos.
- Provisión de vías peatonales, vehiculares y ciclovías.
- Implementación de usos mixtos en el Proyecto.
- Edificación de equipamiento público para educación o salud.

- Sustitución de actividades no permitidas o no conformes, según lo establecido en el artículo 28 de la Ley N°4240, o normativa vigente en la materia.
- Instalación de equipamiento urbano.
- Implementación de sistemas de ahorro energético, generación de energías limpias, reutilización de agua.
- Y demás lineamientos, a verificar en el Plan Proyecto a valorar tanto por el INVU, como por la Municipalidad.
- Para el desarrollo de condominios aparte de lo dispuesto en esta normativa, aplican las actualizaciones efectuadas por el Poder Ejecutivo (MIVAH) tanto a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominios N° 7933, y su Reglamento emitido mediante Decreto Ejecutivo N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR.

En el caso de que por la aplicación del aumento del área se disponga a incrementar el parámetro de altura máxima permitida en la zona donde se desarrolle el proyecto, la edificación deberá ajustarse como altura máxima con lo establecido por la Dirección de Aviación Civil (DGAC).

**Artículo 5.3.1 Objetivos del visado municipal de planos catastrados.** El visado de planos de agrimensura será obligatorio para autorizar la división o fraccionamiento de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes, incluyendo tanto las particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos, constitución de fincas filiales bajo el régimen de condominio y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño.

Alternativamente, el visado municipal podrá ser requerido por las diversas instancias municipales según los reglamentos específicos que para el efecto se publiquen.

También se pretende que todo proceso de fraccionamiento de predios concuerde con los parámetros sobre densidad dispuestos en Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, Artículo 15. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos simples. Artículo 20. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos con fines urbanísticos. Artículo 26. Dimensiones mínimas de predios en la excepción de fraccionamientos para usos residencial. Y Artículo 54. Número máximo de unidades habitacionales por predio en urbanizaciones de uso residencial, todo lo anterior según lo definido para cada una de las zonas del presente Plan Regulador.

Así como también con lo determinado en Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio Decreto N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR y sus Reformas.

**Artículo 5.3.2 Requisitos para solicitar el visado de planos catastrados.** Planos por visar en original y dos copias. De no tener el plano original, el interesado deberá presentar una copia certificada y actualizada por el Catastro Nacional. En ninguna circunstancia se aceptarán fotocopias de planos en reducción, unidas con cinta adhesiva o en papel térmico (fax).

a. Alineamientos a ríos, manantiales, pozos perforados para aprovechamiento de agua y en general a cauces de agua de dominio público, emitido por el Departamento de Urbanismo del INVU, o la Dirección de Aguas del MINAE.

**Artículo 5.3.3 Información que debe mostrar el plano por visar.** Para poder optar por el visado municipal, todo plano catastrado deberá indicar sin excepción la siguiente información:

a. Cuando se desee fraccionar lotes frente a calles públicas existentes que no tengan las dimensiones o ancho de vía que indique el Plan Regulador del cantón de Escazú o el Ministerio de Obras Públicas y Transportes en el caso de Rutas Nacionales, se deberá ceder la ampliación vial que corresponda por parte del fraccionador, no pudiendo el interesado edificar o contar con construcciones de uso privado en ella, adicionalmente no debe considerarse como parte del retiro frontal exigido por zona.

b. Incluir en planos las servidumbres de cualquier tipo que colinden, afecten o se encuentren dentro del lote cuyo plano se desea visar.

**Artículo 5.3.4. Motivos de denegatoria del visado municipal.** Se establecen los siguientes aspectos por los cuales será denegado el visado referido:

b. Cuando del simple fraccionamiento se originen lotes que tengan menos tamaño del permitido en cuanto a frente y área mínima, sin acceso a vía pública o que incumplan alguna o varias de las normas

mínimas establecidas por los reglamentos del Plan Regulador del cantón de Escazú, o con la normativa sobre desarrollo urbano vigente a nivel nacional.

h. Cuando en fraccionamientos con destino urbano con un número de parcelas resultantes mayor de seis lotes o sobrepase áreas mayores a 900 metros cuadrados, se omita ceder a favor de la Municipalidad el 10% del área a fraccionar o urbanizar, para ser dedicada a usos comunales y recreativos, esto sin contar las áreas destinadas a calles públicas, ampliaciones viales o zonas de protección. O cuando el área cedida para el uso público sea menor al 10% o tenga pendiente general mayor al promedio de la finca madre.

**Artículo 5.3.5 Casos especiales de excepción.** Los planos catastrados de lotes que no cumplan con los requisitos de área y/o frente mínimos exigidos para la zona, será aprobados excepcionalmente en los siguientes casos.

b) Cuando los planos a visar hayan sido catastrados y aprobados por el INVU en lo que corresponda, antes de la promulgación del Plan Regulador de Escazú, o bien el interesado demuestre que el trámite de inscripción de dichos planos se inició en el Catastro Nacional antes de la promulgación del citado Plan Regulador, siempre y cuando dichos planos cumplan con las normas sobre fraccionamiento de predios anteriores al Plan Regulador de Escazú.

**Artículo 5.4 Permiso para construcción de obra menor.**

c. Para obras de mantenimiento como las que a continuación se enumeran y/o similares, no se requerirá permiso de construcción:

- Cambios de láminas de zinc en cubiertas de techo, canoas y bajantes sin afectar la estructura de techos.

**Artículo 5.7. Permiso para demolición.** Además de los requisitos previstos para la solicitud de permiso de obra menor descritos en este capítulo, se debe presentar información fotográfica apropiada para entender las calidades del edificio por demoler. Esto, con el propósito de ser comparado con el Inventario de Casas de Adobe existente en el Archivo Municipal. El Departamento de Desarrollo Urbano se reservará la posibilidad de elevar el caso ante la dependencia correspondiente del Ministerio de Cultura.

**Artículo 5.9. Permiso para movimiento de tierra.** Los permisos para movimiento de tierra, en función de obras futuras, estarán sujetos a las autorizaciones que establece la legislación vigente. No se autorizarán movimientos de tierra sin antes contar con el estudio de Viabilidad Ambiental emitida por la SETENA. La realización de movimientos de tierra no obliga a la Municipalidad a conceder los permisos ulteriores. Se prohíben los movimientos de tierra y rellenos en zonas de deslizamientos activos, según el mapa de la Comisión Nacional de Prevención de Desastres, y los mapas de la variable ambiental avalada por SETENA para el presente plan regulador.

La solicitud de movimiento de tierra para otros fines debe cumplir con los requisitos que se estipulan en el artículo 2.10.2 de la publicación en La Gaceta, N. 47 del 7 de marzo del 2003, requisitos que se deben presentar para los diferentes trámites en la Municipalidad de Escazú.

Debiéndose acatar también lo dispuesto en Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, Artículo 44. “Cuando se deba efectuar movimiento de tierras en urbanizaciones que se realicen sobre terrenos con pendientes mayores al 15% se deben cumplir con las siguientes disposiciones:

1. Las hileras de los lotes y las vías deben colocarse preferiblemente paralelas a las curvas de nivel
2. La capa vegetal que se remueva debe colocarse provisionalmente en lugares apropiados a fin de utilizarla después en el tratamiento final de las áreas

Cuando en una urbanización las áreas destinadas a la construcción de viviendas requieran estar ubicadas en zonas de relleno, el urbanizador debe presentar estudios que especifiquen el grado de compactación de los rellenos. Además, los sitios de relleno pueden ser utilizados para parques, en cuyo caso debe especificarse en los planos constructivos los muros de retención, taludes y elementos protectores contra accidentes.

Para los casos anteriores, el profesional responsable debe verificar que se cumplan todas las recomendaciones indicadas en los estudios y especificar en los planos constructivos los elementos de

estabilización de suelos a implementar, así como en la memoria de cálculo y los estudios de compactación de rellenos.

No debe dejarse escombros en el área destinada a futuras construcciones ni en las zonas públicas; estos deben de disponerse conforme a la Ley para la Gestión Integral de Residuos, Ley N°8839, sus reformas o la normativa que la sustituya”.

**Artículo 5.13. Horario de trabajos de construcción.** Todo permiso de construcción aprobado por el Subproceso de Control Constructivo de la Municipalidad podrá ejecutar las actividades propias de la edificación en el período de tiempo comprendido entre las 06 y las 18 horas, de lunes a viernes y de 6 a las 13 horas los sábados. Se prohíbe trabajar en los domingos y los feriados, por ley, de pago obligatorio, salvo que se emita el correspondiente visto bueno de flexibilidad de horario debidamente justificado.

En caso de desacato al horario, se le notificará al responsable de la construcción por escrito, por una única vez, previniéndole que de no acatar el horario establecido se le clausurará la construcción. Esto, siempre y cuando exista denuncia comprobada al respecto por algún vecino de la construcción.

**Artículo 5.14. Molestias a terceros.** Toda molestia generada en propiedad pública o privada durante el proceso de construcción será responsabilidad tanto del profesional encargado, como del desarrollador, debiendo confinarlas siempre dentro de la misma propiedad.

**Artículo 5.16. Amenazas potenciales.** Si un proyecto estuviera afectado por alguna de las amenazas potenciales que indica el Mapa de Amenazas Potenciales del Cantón de Escazú, preparado por la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, el cual se publica como parte del Plan Regulador, deberá contar de previo con dictamen de dicha Comisión (Dirección de Gestión de Desastres), para tomar las medidas de mitigación necesarias, ya sea si se tratara de falla geológica, área inundable, deslizamiento, avalanchas u otra de similar gravedad. No se permitirán construcciones en áreas con pendientes mayores al 30% sin el visto bueno de la Comisión Nacional de Emergencias, pero no se permitirán del todo las construcciones en zonas con propensión a deslizamientos o inundaciones.

**Artículo 5.17. Responsabilidad profesional.** La responsabilidad, tanto por el diseño arquitectónico, estructural, movimientos de tierra, electro - mecánico, así como de cualquier especialidad, es del profesional que funja como responsable en los planos constructivos. El acatamiento a las normas tanto del Reglamento de Construcciones y Leyes conexas, así como de cualquier reglamento o normativa referente a una construcción específica, es plena responsabilidad del profesional, tal como lo indica el Reglamento de Construcciones (Artículo II.1) y el Reglamento respectivo del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica. La responsabilidad municipal se restringe al alineamiento, uso de suelo, cobertura y altura de la construcción. La aprobación por las diferentes instituciones, así como por la Municipalidad en tanto a planos constructivos se refiere, no releva al profesional responsable de errores u omisiones en estos, cuya responsabilidad recae en él. Será obligación de las empresas constructoras o inclusive consultoras fijar domicilio para notificaciones dentro del cantón de Escazú.

**Artículo 6.2. Infracciones.** Se consideran como infracciones las siguientes actividades:

f. Las edificaciones clandestinas dentro de la zona de protección de los cauces fluviales o sobre los mismos, o en las áreas de recarga acuífera deberán ser demolidas por sus dueños por incumplimiento de lo dispuesto en Ley Forestal N° 7575, Artículos 33 y 34.

**Artículo 6.3. Procedimientos.** Cuando una obra se construya sin licencia, la Municipalidad ordenará la suspensión de esta y el levantamiento de la información; fijará un plazo al propietario, según notificación del Departamento de Desarrollo Urbano, para que el propietario se ponga a derecho y obtenga la licencia correspondiente. Una vez que el interesado reciba el permiso, la Municipalidad comprobará si la obra ha sido ejecutada de acuerdo con el proyecto aprobado inicialmente.

Si el interesado no presenta el proyecto o no se llevan a cabo las modificaciones o demoliciones demandadas por la reglamentación vigente, la Municipalidad ordenará la demolición de la obra ilegal, por cuenta del propietario. En ningún caso autorizará el uso de ella y si ya está en uso, impondrá una multa equivalente al 100% del valor del monto pagado como Impuesto de Construcción, y dispondrá

la desocupación y clausura con ayuda de representantes de la Fuerza Pública y del Ministerio de Salud.

La realización de nuevas actividades en edificaciones existentes, que no concuerden con la Zonificación del Plan Regulador y que no puedan catalogarse por medio de medidas de mitigación como un uso condicional se sancionará con la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra.

**Artículo 7. Zonificación por usos.** Con el fin de regular las diferentes actividades que se desarrollen en el cantón y para contribuir a la consolidación, regulación, protección e impulso de las diferentes áreas de crecimiento urbano, el territorio del cantón ha sido dividido en varias zonas residenciales, comerciales y especiales. Esto implica que la Municipalidad deberá modificar los valores del impuesto territorial dependiendo del uso y de las restricciones que cada zona tiene con base en el Plan Regulador.

Estos conceptos de desarrollo urbano locales consideramos primeramente deben aplicarse al distrito San Rafael por su crecimiento urbano acelerado, pero en la próxima actualización de este pretendemos efectuarlo al resto de distritos que conforman el cantón de Escazú. Para ajustarlos a las actualizaciones por parte del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) de sus reglamentos de Construcciones, Fraccionamientos y Urbanizaciones, junto con la promulgación del Reglamento de Renovación Urbana. Adicionalmente el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), le efectúa cambios a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933, y su Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio Decreto Ejecutivo N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR. Asimismo, cumplir con lo prevenido en Ley Orgánica del Ambiente N° 7554, Artículos 29 y 31, que transcribimos textualmente:

*ARTÍCULO 29.- Fines.*

*Para el ordenamiento territorial en materia de desarrollo sostenible, se considerarán los siguientes fines:*

*a) Ubicar, en forma óptima, dentro del territorio nacional las actividades productivas, los asentamientos humanos, las zonas de uso público y recreativo, las redes de comunicación y transporte, las áreas silvestres y otras obras vitales de infraestructura, como unidades energéticas y distritos de riego y avenamiento.*

*b) Servir de guía para el uso sostenible de los elementos del ambiente.*

*c) Equilibrar el desarrollo sostenible de las diferentes zonas del país.*

*d) Promover la participación activa de los habitantes y la sociedad organizada, en la elaboración y la aplicación de los planes de ordenamiento territorial y en los planes reguladores de las ciudades, para lograr el uso sostenible de los recursos naturales.*

*ARTÍCULO 31.- Desarrollo urbanístico.*

*Para lo dispuesto en el artículo 29 anterior, se promoverá el desarrollo y el reordenamiento de las ciudades, mediante el uso intensivo del espacio urbano, con el fin de liberar y conservar recursos para otros usos o para la expansión residencial futura.*

*Como estrategia adicional, se consideraron también estudios realizados por desarrolladores inmobiliarios dentro de la Gran Área Metropolitana de Costa Rica, que han debelado algunos factores como la conectividad vial, el desarrollo urbanístico, la disponibilidad de servicios tanto públicos como privados, entre otros, influenciando el valor de los terrenos. De modo que, aquellas zonas con mucha infraestructura, actividad comercial, buenas vías para el tráfico vehicular tendrán una mayor demanda y un precio más alto.*

Una de estas zonas de mayor plusvalía en la GAM, de acuerdo con datos publicados por desarrolladores urbanos, corresponde al sector de Escazú – Santa Ana; esta zona es de especial interés por parte de los inversores inmobiliarios, gracias a su cercanía con proyectos como Fórum, Multiplaza, Avenida Escazú, el Hospital Cima, los aeropuertos Juan Santamaría y Tobías Bolaños entre muchos otros; que evidencian el elevado índice de desarrollo económico, sin olvidar que tiene Rutas como la 27, que conectan con zonas aledañas como la Guácima, Ciudad Colón, San José – La

Sabana, Rohmoser, Pavas, Belén que también poseen áreas con altos índices de desarrollo inmobiliario.

Esta realidad de cercanía a centros de necesidades básicas y entretenimiento, infraestructura, clima propicio, plusvalía, topografía, y características propias del terreno que le son favorables, ha generado dentro del distrito San Rafael del Cantón de Escazú, que el sector localizado entre la Rutas Nacionales N° 105, 121 y 310 en ambos lados hacia el norte, hasta topar con la zona de protección del cauce de los Ríos Torres y Tiribi, sea considerada por el Municipio de Escazú, como una banda de alta demanda inmobiliaria donde se pretende conservar los usos del suelo establecidos por el reglamento de zonificación del plan regulador vigente, pero a la vez permitir entre otras cosas mayores alturas edificables que faciliten densificar los predios existentes, estableciendo nuevos usos complementarios a la actividad predominante residencial.

Justificaciones que motivaron al Gobierno Local a proponer esta nueva actualización parcial del plan regulador, misma que de generar los resultados esperados, se estaría replicando al resto del cantón, conforme lo establece la Ley de Planificación Urbana N° 4240, Artículo 15, del cual se deduce que el Plan Regulador lo emite la municipalidad y en general corresponde a uno por cantón, no obstante, puede darse para cada distrito o incluso solo para los núcleos poblados como en nuestro caso.

Por lo tanto, se reitera que esta nueva actualización parcial del Plan Regulador del Cantón de Escazú, aplica únicamente al Distrito San Rafael, misma que será diferenciada en los lineamientos del reglamento de zonificación, junto con su correspondiente mapa, según se detalla:

**Artículo 7.8. Límites entre zonas.** Cuando un predio (siempre que cumpla con frente y área reglamentaria en la zona en que se ubique) esté ubicado sobre la línea divisoria entre dos o más usos, se puede generalizar únicamente los calificados como permitidos o conformes a solicitud del propietario. Cuando se trata de fincas con dos o más frentes, con atributos de usos diferentes dando uno de los frentes a uso residencial, se permitirá el desarrollo de la actividad ajena a la residencia en un 100% de la finca, bajo el condicionante de que el acceso y/o egreso de esa actividad, no sea con frente a la zona residencial.

**Artículo 8.1. Usos conformes.** Son los que se permiten en cada zona, con base a un plan regulador de ordenamiento o de usos del suelo.

Pueden condicionarse mediante la solicitud de algunos requisitos especiales, tales como su tamaño, organización de la actividad dentro de la propiedad, entradas y salidas, estacionamientos, nivel de ruido permitido, franjas de amortiguamiento, características de acabados, arborización, despliegue de propaganda comercial, rótulos comerciales, horarios de funcionamiento, etc. Las condiciones no pueden ser arbitrarias y deben ser detalladas obligatoriamente por la Municipalidad en el certificado correspondiente al uso del suelo.

**Artículo 8.2. Usos no conformes.** Cualquier uso del suelo que no cumpla con las disposiciones incluidas en este plan de zonificación y que existía de previo al establecimiento de éste.

Para los casos de lotes existentes y legalizados que tienen frente y área que no corresponden a lo reglamentado, se permitirá el desarrollo de actividades siempre que no se contradiga la naturaleza del uso de la zona.

Para las edificaciones existentes que no cumplen con los requisitos de uso, únicamente se permitirán reparaciones en su parte "no conforme", si estas conservan el valor patrimonial; pero si se pretende llevar a cabo algunas modificaciones, estas deberán ajustarse a los requisitos de la zona. Se procederá de igual forma si se pretendiera cambiar el uso del suelo.

**Artículo 8.3. Usos condicionales.** Es el que puede darse en una zona previa autorización especial de la municipalidad, fijándosele restricciones y requisitos específicos adicionales a los establecidos para los usos conformes; debiéndose confinar todas las posibles molestias dentro del predio o edificación existente.

El incumplimiento de las condiciones con que se otorgó la concesión de un uso condicional conlleva a la cancelación de la patente municipal y la clausura del establecimiento comercial.

**Artículo 8.4. Usos no especificados en usos conformes, condicionales y no conformes.** En los casos de usos existentes o nuevos que no estén especificados en las listas de los usos conformes,

condicionales o no conformes, se analizarán considerando los semejantes o parecidos mediante criterio del Departamento de Desarrollo Urbano Municipal su compatibilidad con el uso conforme zonificado en el sector, para determinar si puede otorgarse un uso condicional de acuerdo con lo estipulado en el artículo 8.3. anterior.

**Artículo 9. Requisitos básicos urbanísticos por zona.** Todas las nuevas construcciones, fraccionamientos, urbanizaciones y condominios, así como las actividades por ubicarse en edificaciones existentes, deben cumplir con los requisitos básicos de la zona en donde se ubiquen. Tales requisitos básicos se refieren a: superficie y frente mínimo del lote, altura y cobertura máximas de la construcción, retiros (antejardines y patios) de la construcción, densidad habitacional permitida y condiciones especiales, si las hay (ver artículo 8.1.). En los casos de usos existentes que no sean conformes con la zonificación, deberá analizarse si por medio de normas especiales pueden convertirse en usos condicionales. En caso contrario, deberán trasladarse de lugar en un plazo máximo de cinco años, desde la fecha de aprobación del Plan Regulador.

**Artículo 9.2. Superficie mínima.** La superficie o área de una finca, parcela o predio, se entiende como el espacio de tierra contenido entre sus linderos. Con base en lo anterior, el área mínima permitida en las diferentes zonas corresponde a la superficie mínima permitida que deben tener los lotes para efectos de nuevos fraccionamientos y urbanizaciones.

**Artículo 9.3. Altura máxima.** La altura total de una edificación se define como la distancia medida entre el nivel de piso principal o vestíbulo hasta la viga corona del último piso, sin tomar en cuenta las chimeneas, parapetos, antepechos, casetas de ascensores, tanques de agua, elementos mecánicos y elementos de recreación en las terrazas superiores. La altura máxima de edificación es la altura total máxima permitida para las edificaciones en las distintas zonas de uso.

**Artículo 9.3.1. Altura máxima para el área a actualizar dentro del Distrito San Rafael.** La altura máxima de las zonas de uso residencial y/o comercial ubicadas dentro del distrito de San Rafael fueron actualizadas en la tabla denominada “Tabla N° 2. DENSIDADES PARA DISTRITO SAN RAFAEL”.

No obstante, es importante señalar que dicha altura podrá incrementarse de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 4.4. del reglamento de incentivos, previa valoración y autorización del Subproceso de Control Constructivo o su equivalente.

En el caso de zonas que se encuentren dentro de la influencia de campos de aviación, aeropuertos y aeródromos, se requerirá además la autorización de la Dirección General de Aviación Civil (DGAC). La DGAC, a su vez, establecerá el límite máximo de altura que podrá ser considerado al solicitar la aplicación del incentivo regulado en el artículo 4.4. del presente reglamento."

**Artículo 9.4. Cobertura máxima.**

**Artículo 9.4.1. Cobertura máxima permitida para el Distrito San Rafael.** La cobertura máxima para el distrito de San Rafael encuentra definida para cada una de las zonas, sin embargo, la propuesta de actualización “Tabla N° 2. Densidades para el distrito de San Rafael”, deberá ajustarse y permitir coberturas máximas que no superen el 80% del área del predio.

**Artículo 9.5. Retiros.** Espacios abiertos, no edificados, comprendidos entre una estructura y los linderos del predio donde esta se ubica; se toman en cuenta los retiros frontales, laterales y posteriores.

**Artículo 9.5.1. El retiro frontal o antejardín.** Distancia existente entre la línea de propiedad del frente del terreno y una línea paralela a esta, conocida como línea de construcción. Esta distancia variará según la naturaleza de la vía y las características de la edificación propuesta. Esta información se encuentra fijada en el Reglamento de Vialidad y Transporte del presente Plan Regulador.

El retiro frontal, también conocido como antejardín, sirve a la edificación como una franja de amortiguamiento para los casos de accidentes de tránsito, reduce los niveles de contaminación sónica, mejora la privacidad de sus habitantes, ofrece espacio para la ubicación de cajas de registro y tanque séptico y permite embellecer la ciudad si en él se plantan árboles y arbustos.

No es permitido construir en el retiro frontal, salvo bajo estas excepciones:

a) Balcones: Se permiten siempre y cuando no sobresalgan más de un metro de la línea de construcción y su superficie no sobrepase más de un tercio en su totalidad del área destinada a

antejardín. Deberán ser construidos en voladizo y no ser utilizados como área habitable en ninguna circunstancia.

b) Casetas de seguridad: Se permitirán siempre y cuando no sean piezas habitables completas, sino tipo oficina, con medio servicio sanitario (sin ducha) y no sobrepasen los cuatro metros cuadrados en un solo nivel. No se admite que sobresalgan aleros o cualquier elemento arquitectónico fuera de la línea de propiedad. Para condominios de cualquier tipo (comercial, residencial y/o mixto), mayores de treinta o más filiales, o de más de tres mil quinientos metros cuadrados, incluyendo el área de estacionamientos, se requerirá una caseta o local de vigilancia con un área mínima de seis metros cuadrados, que incluya servicio sanitario y un área para la preparación de alimentos.

c) Basureros: Pueden diseñarse paralelos a la línea de propiedad con acceso directo a la acera, siempre y cuando las puertas sean corredizas y no de abatir. Su tamaño dependerá del volumen de basura que circulará en el proyecto, pero en ningún caso podrá sobrepasar una décima parte del total del antejardín. Además, la altura de estas estructuras no podrá ser mayor a un metro, esto en concordancia con el artículo 9.5 inciso f) del presente reglamento del Plan Regulador de Escazú y el artículo IV.10 del Reglamento a la Ley de Construcciones.

d) Medidores: Podrán ubicarse en línea de propiedad, sin que la estructura salga sobre la acera y sin que esta sobrepase los dos metros de altura, ni que su ancho sobrepase la décima parte del frente de la propiedad.

e) Casos especiales: Cuando por razones de forma del terreno o por tratarse de una estructura no contemplada en los casos anteriores, sea necesario estudiar el caso en particular, este se remitirá a la Comisión u Oficina del Plan Regulador para que lo analice y efectúe recomendaciones. En ningún caso podrán invadirse áreas públicas, propiedad privada o invadir las áreas de protección establecidas en la Ley Forestal No. 7575, Art.33 y 34.

f) Portones: Se permiten portones con su respectiva estructura (columnas y alero) en línea de propiedad siempre que sus hojas tengan más de un 80% de visibilidad; en cuanto a las tapias, estas deben ubicarse en la línea de construcción definida para cada caso. Las puertas y/o portones en línea de propiedad, deben abrir hacia adentro o paralelos a la citada línea de propiedad y nunca hacia afuera.

g) En ningún caso se permitirán espacios habitables fuera de la línea de construcción.

**Artículo 9.5.2. El retiro lateral:** Para construcciones de un piso, el retiro mínimo será de tres metros (3m) distancia que puede disminuirse a un metro con cincuenta centímetros (1,50m) si existe tapia lateral con altura a viga cargador. Para construcciones de dos o más pisos, el retiro lateral mínimo será de tres metros (3m) exista o no tapia; y por cada piso adicional, deberá agregarse un metro adicional (1 m) hasta un máximo de 10 metros de retiro. De no existir ventanas laterales, puede prescindirse del retiro o utilizar retiros escalonados (con ventanas).

**Artículo 9.5.3. El retiro posterior:** Como mínimo, este retiro deberá medir tres metros (3 m) para edificaciones de uno o dos pisos; pero si la edificación supera los dos niveles, el retiro aumentará 1m por cada uno, hasta un máximo de 15 m de retiro.

El retiro posterior puede ser sustituido por un área equivalente en el interior del lote, a fin de obtener una mejor distribución arquitectónica del proyecto, siempre y cuando se cumpla con las normas vigentes sobre ventilación e iluminación naturales, y la edificación no supere los tres pisos.

No se admiten los retiros escalonados. El espacio del retiro posterior debe dejarse abierto de la colindancia a la fachada posterior respectiva.

Los retiros de los ríos y quebradas, para efectos de este artículo, son retiros posteriores, los cuales deben medir al menos 10 metros (Ley Forestal, Art. 33 y 34).

**Artículo 9.6. Densidades.** El Plan GAM-82 establecido mediante Decreto Ejecutivo N° 13583-VAH-OFIPLAN y actualizado mediante Decreto Ejecutivo N° 25902-MIVAH-MP-MINAE, señala como densidades deseables para las áreas de crecimiento prioritario dentro del anillo de contención urbana, las siguientes densidades: Baja de 1 a 69 habitantes por hectárea, media de 70 a 249 habitantes por hectárea, alta de 250 a 499 habitantes por hectárea, y muy alta densidad de 550 y más habitantes por hectárea para desarrollos multifamiliares. En el plano de intensidad de usos de dicho estudio,

únicamente se aprecian las densidades medias y altas, en algunos distritos con alcantarillado sanitario se aceptaría la densidad inmediata superior.

Posteriormente del Plan GAM 2013-2030 promulgado mediante Decreto Ejecutivo N° 38334-PLANMINAE-MIVAH-MOPT-S-MAG, establece las Centralidades Densas Integrales, como un mecanismo práctico para la implementación del modelo urbano territorial regional se denomina Centralidad Densa Integral, en adelante CDI.

La CDI se define como la unidad territorial en la cual se promueve la reconstrucción y fortalecimiento de núcleos urbanos con densidades proporcionales a su capacidad de soporte ambiental, según su fragilidad ambiental, su infraestructura, redes y equipamiento social, con el fin principal de incorporar los usos, servicios y equipamientos sociales de requerimiento básico para la población, a fin de revitalizar física y socialmente zonas urbanas conurbadas y mejorar la calidad de vida.

#### **TABLA N° 1. RANGOS DE DENSIDADES PARA EL MODELO DE CDI.**

1. CDI muy alta densidad. De 500 a 600 habitantes por hectárea.
2. CDI alta densidad. De 300 a 499 habitantes por hectárea.
3. CDI moderada densidad. De 120 a 299 habitantes por hectárea.
4. CI Centralidades Integrales. Menos de 120 habitantes por hectárea.

En ambos planes regionales, el Distrito de San Rafael de Escazú es propenso a densificar por contar con gran cantidad de bienes públicos, de escala cantonal y provincial, buenos servidos de infraestructura pública y privada, con un parque habitacional que en su gran mayoría no requiere inversión de mejoramiento. Todo ello dentro de la zona de potencial urbano, sobre un área donde sólo un mínimo porcentaje presenta restricciones ambientales, según aplicación de la variable ambiental correspondiente a este plan regulador.

Considerando lo anterior, el Gobierno Local establece para la presente actualización, que la densidad puede ser tratada como densidad neta residencial o densidad bruta residencial, medidas ambas en viviendas por hectárea, cuyas definiciones se detallan en el capítulo VI del presente Plan Regulador. No obstante, para efectos de control urbano se aplicará el concepto de densidad bruta residencial, donde el número permitido de unidades de vivienda por lote es el cociente de dividir el área del terreno entre el área del lote mínimo permitido en la zona. En este caso, la fracción entera del cociente dictará el número de viviendas permitido en el terreno y en caso de que la fracción decimal sea igual o mayor que 0.51, entonces se permitirá una unidad de vivienda adicional. Por otra parte, en lotes existentes debidamente segregados registral y catastralmente antes de la promulgación del Plan Regulador, cuya cabida sea menor de la que corresponde al lote mínimo de la zona, se permitirá la construcción de al menos una vivienda siempre y cuando se cumpla con las demás normas de los reglamentos del Plan Regulador.

**Artículo 9.6.1. Densidades para actualización del Distrito de San Rafael de Escazú.** Según lo disponen los planes Regionales vigentes Plan GAM-82 y Plan GAM 2013 – 2030, y el mismo plan regulador actual, el distrito San Rafael de Escazú se sitúa dentro de la zona apta para el desarrollo urbano sin limitantes, lo anterior aunado a lo ya expresado en la Ley Orgánica del Ambiente N° 7554, Artículos N° 28, 29, 30 y 31, que permiten establecer nuevas densidades habitacionales verticales, junto con sus usos conexos donde exista o no, el servicio de alcantarillado sanitario.

Para el cálculo del número máximo de unidades habitacionales en altura por predio se aplican las siguientes tablas:

#### **TABLA N° 2. DENSIDADES PARA DISTRITO SAN RAFAEL.**

Número de viviendas por predio.

##### **Zona Residencial de Baja Densidad (ZRBD):**

Superficie mínima en m<sup>2</sup>: 600 sin red, 300 con red.

Densidad sin red sanitaria: 17 viv/ha solo 1 nivel.

Densidad con planta sanitaria y red \*\*: 50 viv/ha únicamente en vertical.

Cobertura máxima edificable (%): 50 sin red, 50 con red.

Altura máxima (m) \*\*\*: 12 metros o 4 pisos.

Área máxima edificable (m<sup>2</sup>) a aplicar en Tabla N° 3\*: 5100 y 7500.

**Zona Residencial de Media Densidad (ZRMD):**

Superficie mínima en m<sup>2</sup>: 400 sin red, 125 con red.

Densidad sin red sanitaria: 25 viv/ha solo 1 nivel.

Densidad con planta sanitaria y red \*\*: 80 viv/ha únicamente en vertical.

Cobertura máxima edificable (%): 60 sin red, 75 con red.

Altura máxima (m) \*\*\*: 18 metros o 6 pisos.

Área máxima edificable (m<sup>2</sup>) a aplicar en Tabla N° 3\*: 6000 y 7500.

**Zona Residencial de Media Alta Densidad (ZRMAD):**

Superficie mínima en m<sup>2</sup>: 250 sin red, 110 con red.

Densidad sin red sanitaria: 40 viv/ha solo 1 nivel.

Densidad con planta sanitaria y red \*\*: 100 viv/ha únicamente en vertical.

Cobertura máxima edificable (%): 70 sin red, 75 con red.

Altura máxima (m) \*\*\*: 21 metros o 7 pisos.

Área máxima edificable (m<sup>2</sup>) a aplicar en Tabla N° 3\*: 7000 y 8250.

**Zona Residencial de Alta Densidad (ZRAD):**

Superficie mínima en m<sup>2</sup>: 200 sin red, 90 con red.

Densidad sin red sanitaria: 50 viv/ha solo 1 nivel.

Densidad con planta sanitaria y red \*\*: 120 viv/ha únicamente en vertical.

Cobertura máxima edificable (%): 70 sin red, 75 con red.

Altura máxima (m) \*\*\*: 30 metros o 10 pisos.

Área máxima edificable (m<sup>2</sup>) a aplicar en Tabla N° 3\*: 7000 y 8100.

**Zona Residencial de Alta Alta Densidad (ZRAAD):**

Superficie mínima en m<sup>2</sup>: 150 sin red, 75 con red.

Densidad sin red sanitaria: 67 viv/ha solo 1 nivel.

Densidad con planta sanitaria y red \*\*: 150 viv/ha únicamente en vertical.

Cobertura máxima edificable (%): 75 sin red, 80 con red.

Altura máxima (m) \*\*\*: 39 metros o 13 pisos.

Área máxima edificable (m<sup>2</sup>) a aplicar en Tabla N° 3\*: 7537 y 9000.

**TABLA N° 3. DENSIDADES CON INCENTIVOS PARA DISTRITO SAN RAFAEL APLICANDO EL 50% DE COBERTURA EN VIV/HA.**

\*\*N° dormitorios.

3 dormitorios: Área Tributaria Asignada con alcantarillado sanitario o planta de tratamiento = 90 m<sup>2</sup>.

2 dormitorios: Área Tributaria Asignada con alcantarillado sanitario o planta de tratamiento = 75 m<sup>2</sup>.

1 dormitorio: Área Tributaria Asignada con alcantarillado sanitario o planta de tratamiento = 60 m<sup>2</sup>.

\*Formula: Área lote x % cobertura x densidad con o sin red sanitaria.

\*\* Aplica densidad con alcantarillado sanitario y planta de tratamiento en RFU-INVU, Artículo 54.

\*\*\*Cuando corresponda supeditada a determinación de la Dirección General de Aviación Civil.

Las regulaciones en cuanto a sistemas públicos de abastecimiento de agua potable, de recolección, tratamiento y disposición de aguas residuales y pluviales se rigen por las normas que fijen el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA), y por el Ministerio de Salud (MINSAs).

Para los inmuebles localizados dentro del área de influencia del aeropuerto Tobías Bolaños, previo a la presentación de planos ante el sistema APC que administra el CFIA, se deberá consultar a la Dirección General de Aviación Civil las alturas permitidas para las nuevas edificaciones.

Las áreas estipuladas en tabla anterior se complementarán con las disposiciones del IFA integrado subclasificado y su mapa denominado IFAS Subclase Zonificación, la incorporación de estos parámetros restrictivos no prohibitivos contribuirá a definir cuáles serán las zonas más densas y cuales las menos densas.

Cuando los predios no poseen restricciones ambientales significativas y ostenten infraestructura idónea como red de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, servicio de transporte público adecuado, servicios de electricidad, alumbrado público, telefonía, internet, áreas públicas, comercio y servicios afines, y demás facilidades se puede optar por densificar.

Cuando no existe parte de la infraestructura arriba mencionada, y el IFA es permisible entra en juego el criterio técnico municipal como conocedores de su territorio jurisdiccional, para valorar la necesidad del servicio carente (con la excepción obligatoria del alcantarillado sanitario y planta de tratamiento), de tal forma que se establece la densidad menor hasta que el desarrollador lo supla, esta decisión debe basarse con argumentos técnicos fiables.

Por último, cuando el IFA es permisible y no existe la mayoría de la infraestructura requerida, la misma puede implementarse aplicando lo estipulado en párrafo final del Artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 que precisa:

“Los proyectos de urbanización ubicados dentro o fuera del área zonificada que tengan los servicios de acueductos, alcantarillado sanitario y electricidad alejados de sus linderos, deben ser aceptados para su análisis por la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo (INVU), si el urbanizador se compromete a costear las obras ejecutadas fuera de su propiedad, para ofrecer todos los servicios necesarios.

En este caso, todos los proyectos futuros de urbanización que intenten usar los servicios citados en el párrafo anterior en el periodo de cinco años, contado desde la terminación de esas construcciones, abonarán al urbanizador una cantidad por cada unidad de vivienda que contenga el nuevo proyecto. La cantidad por abonar será determinada por la institución que tenga a su cargo el servicio correspondiente y se cubrirá al hacerse la conexión física de cada unidad de vivienda”.

En el mapa y reglamento de zonificación se establecen 5 clases de densidades que vienen recogidas en el Plan Regulador vigente: baja, media, media-alta, alta y alta-alta densidad. Tal y como se viene indicando, estas clases se aplican exclusivamente para el uso de suelo residencial. Así, en dicho plan se definen los rangos de cada clase, tomando como variable el número de viviendas por hectárea, que ha sido adaptado al promedio nacional censal de “3,8” personas/vivienda” para todos los cantones.

De la interrelación de estas densidades y el mapa IFAS Subclase, tenemos las siguientes descripciones:

**Artículo 9.6.2. ZONA IFA I-A:** Mayoritariamente son terrenos colindantes con los principales cauces fluviales que discurren por el distrito, poseen una predominancia de relieves altos a muy pronunciados y la estabilidad de ladera sumamente reducida, terrenos de esta categoría se califican como zonas con altas limitaciones para la ocupación humana permanente, pudiéndose realizar en terrenos con pendiente menor al 30% el desarrollo obras de ocupación humana permanente (residencial, ecoturístico, turístico, principalmente), con cierto grado de ocupación de muy baja densidad (no mayor del 10 % de cobertura), podría darse para ciertos sectores en los que estudios técnicos ambientales (geotecnia, geología, geomorfología, entre otros) definan con mayor precisión (escalas 1:5.000 o menos), las limitantes técnicas del terreno y permitan generar diseños que las superen. Debido a las condiciones ambientales señaladas las edificaciones de altura (más de 2 pisos) no se recomiendan. El desarrollo de edificaciones no deberá contemplar la tala de árboles, por el contrario, de forma paralela al desarrollo de baja densidad de infraestructura deberán ejecutarse intensos programas de reforestación y mejoramiento ambiental y paisajístico de esta zona. Otras obras humanas vinculadas a este tipo de desarrollo deberán adaptarse a esta condición ambiental.

**Artículo 9.6.3. ZONA IFA I-B:** También corresponde a propiedades colindantes con cauces fluviales secundarios, que encauzan la mayoría de las aguas pluviales del distrito hacia los cauces principales con cañones pronunciados, poseen una condición de moderada a alta vulnerabilidad a los procesos de erosión y sedimentación y a las amenazas naturales (sobre todo inundaciones fluviales), se califican como terrenos con limitaciones altas para la ocupación humana. Dentro o en las cercanías de las zonas urbanizadas, es recomendable el establecimiento de corredores de zonas verdes a ambos lados del cauce, que evitará pérdidas económicas, así como de vidas humanas y al mismo tiempo aumentará la calidad de vida para los ciudadanos y de su entorno ambiental. En algunos casos, sería necesario el desarrollo de obras de contención y protección, a fin de disminuir las condiciones de vulnerabilidad, para lo cual se requerirá el desarrollo de estudios técnicos específicos que determinen su conveniencia y diseño.

**Artículo 9.6.4. ZONA IFA II-A:** Esta zona ambiental comprende pequeñas áreas de las residenciales clasificadas de baja y media densidad, donde el desarrollo de infraestructura de ocupación humana podría ser permitido, bajo la condición de que se trate de una densidad baja (no mayor del 20 %) y que la planificación y localización responda al desarrollo de un estudio geotécnico local de estabilidad de taludes y que en el diseño y construcción de la obra se tomen en cuenta, tanto las recomendaciones técnicas emanadas de esos estudios como las limitantes técnicas definidas en el presente documento. La edificación vertical, debida a las condiciones de topografía y condiciones de geoaptitud de las formaciones, debe ser restringida, y cualquier caso no debería superar los 4 pisos.

Como sistemas de tratamiento de aguas negras se sugiere el desarrollo de plantas de tratamiento, no obstante, el tratamiento mediante tanques sépticos podría ser viable siempre y cuando se realicen los estudios técnicos de hidrogeología ambiental local que determinen la viabilidad técnica de la solución propuesta. Lo más recomendable, en el caso de que no sea posible la instalación de plantas de tratamiento de aguas residuales, instalar sistemas de tanques sépticos modificados, a partir de los cuales no se de contaminación al suelo y las aguas subterráneas.

Los terrenos de estas zonas son áreas de recarga acuífera de valor intermedio, lo cual requiere ser considerado en el uso del suelo que se planifique, en particular en lo referente a usos humanos que impliquen actividades del moderado alto y alto riesgo ambiental.

**Artículo 9.6.5. ZONA IFA II-B:** Integra según plan regulador vigente, partes de la Zona Residencia de Alta Densidad y Zona para Construcción de Edificaciones en Altura, debido a la condición de moderada a alta vulnerabilidad a los procesos de erosión y sedimentación y a las amenazas naturales, se califican como terrenos con limitaciones significativas para la ocupación humana permanente. En algunos casos, sería necesario el desarrollo de obras de contención y protección, a fin de disminuir las condiciones de vulnerabilidad, para lo cual se requerirá el desarrollo de estudios técnicos específicos que determinen su conveniencia y diseño.

En el caso de edificaciones existentes se recomienda efectuar un análisis geológico –geomorfológico (escala 1: 5.000 o menos) con el fin de tomar medidas adecuadas para bajar la condición de vulnerabilidad.

En todos los casos, la zona de protección de cauces, establecida por medio de la ley forestal debe que ser respetado de forma estricta.

**Artículo 9.6.6. ZONA IFA II-C:** Abarca dos pequeñas áreas dentro de las zonas de alta y media densidad en estudio, dado la alta importancia de los terrenos de esta categoría como unos de los últimos refugios verdaderos para la flora y fauna silvestre dentro del GAM, es de alta importancia conservar su cobertura boscosa, bajo un régimen de protección según lo establecido en la legislación vigente.

Además, es altamente recomendable extender las áreas de bosque por medio de proyectos de reforestación, dentro de un marco de recuperación de áreas frágiles degradadas por sobreuso. Los terrenos de estas zonas son áreas de recarga acuífera de valor intermedio, lo cual requiere ser considerado en el uso del suelo que se planifique.

**Artículo 9.6.7. ZONA IFA II-E:** Zonas con peligro de rupturas superficiales de fallas activas o potencialmente activas de escala regional, que significan un riesgo grave para cualquier tipo construcciones. Al respecto de la zonificación de Planes Reguladores lo más conveniente sería incluir todos los terrenos de esta categoría de IFA en una zona propia, donde cualquier tipo de proyecto de construcción debería elaborar un estudio neotectónico con el fin de analizar la amenaza por eventos sísmicos y fallamiento geológico con más detalle.

Respecto a la infraestructura de ocupación humana que ya exista y que se localice en las cercanías o sobre el trazo de fallas geológicas activas, se recomienda el desarrollo de actividades encaminadas a revisar la estabilidad de la estructura, la identificación de puntos vulnerables o críticos, la información a los ocupantes y la elaboración de planes emergencia ante sismos, que tomen en cuenta los resultados de los análisis locales de las edificaciones.

**Artículo 9.6.8. ZONA IFA II-F:** Se presenta en pequeñas dimensiones dentro de la Zona Mixta de Pequeña Industria y Comercio y Zona de Comercio Puntual Trejos Montealegre, lo esencial sería la

prevención de daños al ambiente en la cercanía directa, así como en el área de influencia, mediante el establecimiento de una serie de reglamentos con el fin de iniciar prácticas de manejo responsable para las diferentes actividades con un alto grado de impacto o riesgo ambiental.

**Artículo 9.6.9. ZONA IFA II-G:** Corresponde en su gran mayoría, a las áreas destinadas al uso público, mismas que efectúan una función clave para mantener el equilibrio social, así como ecológico dentro de zonas densamente urbanizadas. En este contexto es esencial establecer planes de mantenimiento tanto a nivel municipal y los residentes permanentes con el fin de salvar estas zonas a largo plazo en una forma atractiva para los ciudadanos, así como las partes residuales de la flora y fauna silvestre.

**Artículo 9.6.10. ZONA IFA III-A:** Contenida dentro de las Zonas Residenciales de Baja y Media Densidad, donde es posible el desarrollo urbanístico de diverso tipo, residencial, comercial, industrial, mixto o similares. Este tipo de terrenos presenta capacidad de carga para asimilar densidades poblacionales altas a muy altas, pero con porcentajes de ocupación restringidos a valores no mayores del 50 %. En consideración de ello, es posible plantear desarrollo de edificaciones verticales que consideren como parte intrínseca de su diseño, el existencia de áreas verdes que permitan la infiltración de aguas al subsuelo, disminuyan la impermeabilización del terreno y la generación de aguas de escorrentía superficial y además, utilicen sistemas de tratamiento de aguas residuales tales como Plantas de Tratamiento o alcantarillado sanitario que disponga de plantas subregionales como parte del proceso. Como sistemas de tratamiento de aguas negras se sugiere el desarrollo de plantas de tratamiento, no obstante, el tratamiento mediante tanques sépticos sería viable siempre y cuando se realicen los estudios técnicos de hidrogeología ambiental local que determinen la viabilidad técnica de la solución propuesta. En los casos en que dichos estudios determinen que el uso de tanques sépticos convencionales no es viable, desarrollar soluciones alternativas con sistemas de tanques sépticos modificados que disminuyan la contaminación del suelo y del agua subterránea.

**Artículo 9.6.11. ZONA IFA III-B:** Presente principalmente en la Zona de Comercio Puntual Trejos Montealegre y Zona Mixta Lineal de Desarrollo Sostenible, posee terrenos con pocas limitantes técnicas para el desarrollo de infraestructura de ocupación humana, excepto a la sustitución geotécnica del suelo con limitada capacidad soportante incluyendo presencia de suelos expansivos y el hecho de que existe un grado moderado a alto de vulnerabilidad a la contaminación acuífera.

Es posible el desarrollo urbanístico de diverso tipo, residencial, comercial, industrial, mixto o similares. Este tipo de terrenos presenta capacidad de carga para asimilar densidades poblacionales altas a muy altas, con porcentajes de ocupación con valores de hasta un 60 % a 70%. Puede plantearse desarrollo vertical como horizontal, siempre y cuando se establezcan medidas apropiadas para el manejo de aguas de escorrentía superficial.

Como sistemas de tratamiento de aguas negras se sugiere el desarrollo de plantas de tratamiento, no obstante, el tratamiento mediante tanques sépticos sería viable siempre y cuando se realicen los estudios técnicos de hidrogeología ambiental local que determinen la viabilidad técnica de la solución propuesta. En este sentido obligatorio analizar si existe un peligro que una contaminación de la capa superficial puede afectar los acuíferos importantes que se encuentra abajo de la capa superficial de los lahares.

Es importante analizar el comportamiento geotécnico del suelo en el marco de estudios geotécnicos para cualquier tipo de proyecto de construcción con el fin de tomar medidas apropiadas que garanticen su estabilidad y seguridad a largo plazo.

Terrenos con pocas limitantes técnicas para el desarrollo de infraestructura de tipo industrial o comercial. Tampoco se presentan limitantes técnicas significativas, excepto las ya señaladas sobre vulnerabilidad acuífera.

**Artículo 9.6.12. ZONA IFA III-C:** Áreas con buena aptitud para la producción agropecuaria. Esta clasificación ambiental alberga zonas residenciales de alta densidad en su mayoría, disminuyendo su presencia en las zonas con densidades medias y bajas. La única limitante técnica de consideración se refiere a la importancia de la mayoría de los terrenos en cuestión como zonas de recarga acuífera.

Dado su entorno rural, los terrenos en cuestión no son aptos para proyectos urbanísticos de una densidad alta. Su ocupación no debería superar el 30 %. Dependiendo de las condiciones de topografía podría plantearse el desarrollo vertical, pero no mayor de 4 pisos.

Independientemente del uso del suelo que se plantee en estos terrenos, dadas las condiciones de fragilidad desde el punto de vista hidrogeológico, se deberán plantear como solución al manejo de las aguas residuales, plantas de tratamiento o en su defecto sistemas de tanques sépticos modificados que prevengan cualquier tipo de contaminación del suelo y de las aguas subterráneas.

**Artículo 10. Disposiciones generales sobre los incentivos** Ver lo dispuesto en Artículo 4.4 Incentivos del presente reglamento, las densidades habitacionales expresadas en tabla N° 3, solo podrán desarrollarse alcanzando un 50% de cobertura del predio a desarrollar, el 50% restante será destinado a fines de utilidad pública para beneficio de la generalidad escazucoña.

Se Traslado al Artículo 4.4. Incentivos del Presente Reglamento.

Se Traslado al Artículo 4.4. Incentivos del Presente Reglamento.

Se Traslado al Artículo 4.4. Incentivos del Presente Reglamento.

**Artículo 11. Zonas residenciales.** Las siguientes normas incluyen las urbanizaciones y condominios habitacionales existentes ubicadas en las zonas de baja, media y alta densidad, así como las zonas definidas como residenciales por este plan.

**Artículo 11.1. Usos conexos o complementarios a vivienda** Las zonas residenciales son los terrenos destinados predominantemente al uso de vivienda; sin embargo, se contempla dentro del Plan Regulador que existan algunos usos complementarios o conexos a los sectores de vivienda, que llenen las necesidades cotidianas de la comunidad, pero bajo ciertas restricciones de tamaño y ubicación, así como de uso, para que no vayan a producir problemas de estacionamiento, ruido u olores, permitiendo como máximo un uso conexo por finca. Se contemplan dentro de estos usos condicionales los siguientes:

- Salón de belleza.
- Tienda.
- Bazar.
- Librería.
- Pulpería.
- Venta de repostería.
- Hogar de Ancianos.
- Hoteles tipo cama y desayuno.

En general, comercio y servicios pequeños que puedan mantener confinadas las molestias dentro de la propiedad.

Estos usos solo se podrán ubicar en terrenos frente a las calles primarias y secundarias con un derecho vial no menor de 8,50 metros de la zona residencial, y no podrán tener más de 30 metros de área comercial. Solo se permitirán estos usos siempre y cuando tengan como mínimo dos espacios de parqueo dentro del lote para uso exclusivo del comercio.

Se permitirán también dentro de esta categoría una oficina de servicios profesionales, siempre que dispongan como mínimo de un espacio de parqueo interno para uso exclusivo de los clientes, tales como:

- Abogado.
- Ingeniero.
- Arquitecto.
- Dentista.
- Médico.
- Otras oficinas profesionales relacionadas con teletrabajo, únicamente para profesionales independientes que no requieran atención de público.

Igualmente, en estos casos las oficinas no podrán tener más de 30 m<sup>2</sup> de área. No se admitirán dentro de zonas residenciales los siguientes usos: clínicas de servicio médico, clínicas veterinarias, pools o billares y juegos electrónicos, iglesias, juzgados, alcaldías, sitios de reunión pública privados y

espectáculos privados, teatros, sedes corporativas, clubes nocturnos y diurnos, salas de fiesta, salas de masajes, bares, cafeterías, panaderías y similares.

En urbanizaciones nuevas deberá quedar definido en el plano de conjunto aprobado por la Municipalidad, el uso conforme con el Plan Regulador que se le dará a cada lote, los cuales solo podrán reunirse para fomentar en altura sus usos previamente establecidos.

Cuando la actividad comercial sea complemento de una residencia y no el único fin para la edificación, no se otorgará la patente sin antes asegurar la total independencia funcional y espacial entre ambas actividades.

En las zonas residenciales únicamente se permiten los rótulos funcionales, con un área no mayor a 0,5 metro cuadrado (1 metro x 0,50 metros), cuyo propósito sea llamar la atención sobre la actividad que se ofrece en el mismo sitio donde este está ubicado. Se permite un solo aviso por fachada del local; sin embargo, en lotes esquineros se permitirá la instalación de uno por cada costado.

El rótulo debe alinearse paralelamente al frente del terreno y no puede salir de la línea de propiedad. Su altura máxima de colocación será de 3 metros.

En las Zonas Residenciales de Media Alta Densidad (ZRMAD), Zona Residencial de Alta Densidad (ZRAD) y Zona Residencial de Alta Densidad (ZRAAD), en el sector urbano de San Antonio, se permitirán usos comerciales de no más de 100 m<sup>2</sup> y oficinas de no más de 120 m<sup>2</sup>, siempre y cuando tengan un mínimo de un espacio de parqueo por cada 50 m<sup>2</sup> para ambos usos. No se admitirán dentro de estas zonas usos que no sean complementarios al uso residencial tales como bares, video juegos, pools, salas de masaje, salas de fiesta y similares.

**Artículo 11.2.1. Requisitos.** La superficie mínima del lote será de 600 metros cuadrados, pero en caso de existencia de servicio de cloaca, será de 500 metros cuadrados; el frente mínimo es de 15 metros; la cobertura máxima es de 50% y la altura máxima de las edificaciones será de 7 metros.

NOTA: Específicamente para el Distrito San Rafael, con la finalidad de fomentar el crecimiento vertical el área tributaria será de 300 m<sup>2</sup> con alcantarillado sanitario y planta de tratamiento, con frente mínimo de 15 metros, la cobertura del 50% y la altura de las edificaciones será de 12 metros o 4 pisos.

**Artículo 11.2.3. Usos conformes**

a. Residencial unifamiliar.

b. Una única oficina profesional por finca para uso del propietario o arrendante de la vivienda, con un área máxima de 30 metros cuadrados, siempre y cuando la actividad se realice en la misma casa.

**Artículo 11.2.4. Usos condicionales.**

a. Residencias multifamiliares (apartamentos o condominios).

b. Hoteles tipo "cama y desayuno", conforme a normativa del ICT.

c. Hogar de Ancianos conforme a normativa del MINSA y CONAPAM.

d. Usos conexos, ver artículo 11.1.

Los usos "b", "c" y "d" tendrán las siguientes condiciones:

- Tres metros como mínimo de retiro lateral (a ambos lados).
- No utilizar el espacio público (calle, plaza, parque), para el estacionamiento, salvo por permiso expreso de la Municipalidad.
- No sobrepasar el nivel de ruido permitido por el Ministerio de Salud Pública para las zonas residenciales.
- El aprovechamiento máximo de b y c quedará sujeto a aprobación de las instituciones competentes.

**Artículo 11.2.5. Usos no conformes.**

a) Bares.

b) Restaurantes.

c) Discotecas o similares.

d) Oficinas de todo tipo, de más de 30 metros cuadrados.

e) Comercio o servicios de más de 30 metros, de acuerdo con las listas del artículo 11.1.

f) Vallas publicitarias.

g) Talleres automotrices, electromecánicos, etc.

h) Parqueos públicos y privados.

- i) Juegos electrónicos.
- j) Guarderías.
- k) Pooles y billares.
- l) Iglesias.
- m) Escuelas y centros de enseñanza privados.
- n) Planteles.
- o) Moteles y casas de citas.

**Artículo 11.3. Zona Residencial Media Densidad (ZRMD).** Esta zona comprende los siguientes sectores: alrededores del centro de San Antonio, sector oeste del distrito Central, franja al margen oeste de la vía 310, y alrededores del casco central de Escazú, y parte del distrito San Rafael.

**Artículo 11.3.1. Requisitos.** La superficie mínima del lote será de 400 metros cuadrados, pero en casos en que exista servicio de cloaca, será de 350 metros cuadrados; el frente mínimo será de 12 metros; la cobertura máxima, del 60% y la altura máxima de edificaciones, de 10,5 metros. Se maneja una densidad de 25 viviendas por hectárea, para proyectos de desarrollo urbano de un solo nivel.

NOTA: Para la actualización del distrito San Rafael cuando exista red de alcantarillado sanitario con planta de tratamiento se podrá optar por una densidad de 80 viv/ha en vertical para favorecer una densificación del suelo urbano disponible, se mantiene el frente mínimo de 12 metros, la cobertura máxima del 75% se mantiene, el área mínima del lote disminuye a 125 m<sup>2</sup> y la altura de las edificaciones aumenta a 18 metros o 6 pisos.

**Artículo 11.3.3. Usos conformes.**

- a. Residencial unifamiliar.
- b. Una única oficina profesional por finca para uso del propietario o arrendante de la vivienda, con un área máxima de 30 metros cuadrados, siempre y cuando la actividad se realice en la misma casa.

**Artículo 11.3.4. Usos condicionales.**

- a. Residencias multifamiliares (apartamentos o condominios).
- b. Hoteles tipo "cama y desayuno", conforme a normativa del ICT.
- c. Usos conexos, ver artículo 11.1.
- g. Hoteles, siempre que cumplan con los siguientes requisitos:
  - g.1.) El lote mínimo de 2000 m<sup>2</sup>.
  - g.2.) Cobertura 50% máximo.
  - g.3.) Área verde mínima 25% del lote.
  - g.4.) Área máxima de estacionamiento 25%.
  - g.5.) No aplica la densidad residencial establecida por zona.
- i. Hogar de Ancianos conforme a normativa del MINSA y CONAPAM.

**Artículo 11.3.5. Usos no conformes.**

- a. Bares.
- b. Restaurantes.
- c. Discotecas o similares.
- d. Oficinas de más de 30 metros.
- e. Comercio del tipo de la lista del artículo 11.1, de más de 30 metros.
- f. Vallas publicitarias.
- g. Talleres automotrices, electromecánicos, etc.
- h. Parques públicos y privados.
- i. Juegos electrónicos.
- j. Pooles y billares.
- k. Iglesias.
- l. Planteles.
- m. Moteles y casas de citas

**Artículo 11.4. Zona Residencial Media Alta Densidad (ZRMAD).** Esta zona abarca el sector residencial entre el cuadrante urbano de Escazú, de San Antonio y parte del Distrito San Rafael, que tiene lotes promedio de una densidad más alta a las Zonas Residenciales de Media Densidad, por lo

que se hace necesario proveer normativas con parámetros más adecuados a los desarrollos existentes en este sector. La densidad permitida será de 40 unidades de vivienda por hectárea.

**Artículo 11.4.1. Requisitos:**

- Lote mínimo: 250 m<sup>2</sup> sin red de alcantarillado sanitario.
- Frente mínimo: 6 m.
- Altura máxima: 10,5 m.
- Retiro frontal: 2 m.

NOTA: Para la actualización del distrito San Rafael cuando exista red de alcantarillado sanitario con planta de tratamiento se podrá optar por una densidad de 100 viv/ha en vertical para favorecer la densificación del suelo urbano disponible, se mantiene el frente mínimo de 6 metros, la cobertura máxima del 75% se conserva, el área mínima del lote disminuye a 110 m<sup>2</sup> y la altura de las edificaciones aumenta a 21 metros o 7 pisos.

Para las edificaciones dentro de la zona de influencia del aeropuerto Tobías Bolaños, la altura será determinada por Dirección General de Aviación Civil, lotes existentes con áreas menores pueden unirse para conformar fincas que permitan densificar en altura.

**Artículo 11.4.2. Retiros.** El retiro frontal no será menor de 2 metros; para los laterales y el posterior, ver el artículo 9.5.

**Artículo 11.4.3. Usos conformes:**

- a. Residencial unifamiliar.

**Artículo 11.4.4. Usos condicionales:**

- a. Comercio de tipo conexo de no más de 100 m<sup>2</sup> (Debe ubicar un espacio de parqueo por cada 50 m<sup>2</sup> de área comercial).
- b. Oficinas de no más de 120 metros cuadrados (Debe ubicar un espacio de parqueo por cada 50 metros cuadrados de área de oficinas).
- c. Condominios.
- d. Apartamentos.
- e. Hoteles tipo "cama y desayuno", conforme a normativa del ICT.
- f. Hogar de Ancianos conforme a normativa del MINSA y CONAPAM.
- g. Talleres de ebanistería y/o artesanales.
- h. Centros educativos, los cuales deben ajustarse a lo establecido en artículo 11.3.4.

**Artículo 11.4.5. Usos no conformes:**

- a. Bares.
- b. Discotecas, salones de baile.
- c. Comercio de más de 100 m<sup>2</sup>.
- d. Oficinas de más de 120 m<sup>2</sup>.
- e. Vallas publicitarias.
- f. Talleres automotrices.
- g. Pooles y billares.
- h. Moteles y casas de citas.

Las urbanizaciones consolidadas ubicadas dentro del área zonificada dentro de ZRMAD se les aplicarán las normas de Zona Residencial de Alta Densidad (ZRAD), con excepción de la altura que se mantiene en 21 m o 7 pisos.

**Artículo 11.5. Zona Residencial Alta Densidad (ZRAD).** Según el plano de zonificación, esta se ubica en la parte Norte del cantón y además abarca las áreas comerciales con el afán de reglamentar las zonas residenciales dentro de las comerciales, y se concibe como un área de concentración poblacional, ya que posee las mejores condiciones para el crecimiento urbano; las pendientes son bajas y la posibilidad de lograr una excelente infraestructura es aún mayor. Esta zona tendrá una densidad de 50 viviendas por hectárea. Comprende el sector al Sur de la ruta nacional 105 (sector Vista Alegre, Anonos, una parte de Bello Horizonte), y el sector al Norte de la misma ruta, antigua carretera a Santa Ana hasta el sector del Centro Comercial La Paco.

Dentro de estas zonas, en el sector que aparece afectado por la proximidad a cauces de ríos, deberá cumplir con lo determinado en Ley Forestal N° 7575, Artículos 33 y 34 de no construcción desde la margen del río; además, para urbanizar esas zonas deben realizarse obras de infraestructura protectoras y rellenos que incrementen la altura del terreno para evitar que posibles avalanchas inunden el terreno urbanizado.

Los sectores en Bello Horizonte dentro de esta categoría, propensos a inundarse por la Quebrada Quebradillas, serán objeto de un estudio especial hidrológico para evaluar la aceptación o no de los proyectos propuestos dentro de esas zonas. Además, los desarrollos que se hagan en la parte central de Bello Horizonte, al tener problemas de capacidad de desfogue de las aguas pluviales dentro de la cuenca de la Quebrada Quebradillas, deberán resolver el problema de conducción de aguas pluviales fuera de la cuenca de la mencionada quebrada.

**Artículo 11.5.1. Requisitos.** La superficie mínima del lote será de 200 m<sup>2</sup>, el frente mínimo será de 10 metros; la altura de edificación máxima, de 14 metros frente a vías de ese ancho y de 11 metros cuando la vía tenga asignado ese derecho de vías. La cobertura máxima será del 70%.

NOTA: Específicamente para el Distrito San Rafael, con la finalidad de fomentar el crecimiento vertical la densidad máxima será de 120 viv/ha, el área tributaria será de 90 m<sup>2</sup> con alcantarillado sanitario y planta de tratamiento, con frente mínimo de 10 metros, la cobertura del 70% y la altura de las edificaciones será de 30 metros o 10 pisos.

Para las edificaciones dentro de la zona de influencia del aeropuerto Tobías Bolaños, la altura será determinada por Dirección General de Aviación Civil, lotes existentes con áreas menores pueden unirse para conformar fincas que permitan densificar en altura.

**Artículo 11.5.3. Usos conformes.**

- a. Residencial unifamiliar.
- b. Una única oficina profesional por finca para uso del propietario o arrendante de la vivienda, con un área máxima de 30 metros cuadrados, siempre y cuando la actividad se realice en la misma casa.

**Artículo 11.5.4. Usos condicionales.**

- a. Residencial multifamiliar.
- b. Condominios residenciales.
- c. Hoteles tipo cama y desayuno conforme a normativa del ICT.
- d. Hogar de Ancianos conforme a normativa del MINSAL y CONAPAM.

**Artículo 11.6. Zona Residencial de Alta-Alta Densidad (ZRAAD).** Se concibe como una serie de zonas de alta concentración poblacional para dar cabida a soluciones habitacionales de interés social, para la población económicamente menos favorecida del cantón. Estas zonas tendrán una densidad máxima de 150 viviendas por hectárea.

Esta categoría incluye los siguientes sectores que por sus características actuales socioeconómicas y de densidad requieren de normas especiales que permitan consolidarlos como zonas de una densidad más alta que la ZRAD.

En esta zona se busca maximizar el aprovechamiento residencial, incentiva la creación de proyectos de perfil netamente residencial, por lo tanto, no se promueve ni se autorizan usos comerciales, a menos que estén específicamente permitidos en los cuadrantes urbanos mencionados en el Artículo 11.1 del Plan Regulador.

Los siguientes sectores estarían sujetos a la reglamentación de esta zona, a saber:

- En Guachipelín: Calle Boquerón (lotes de familias Jiménez Herrera y Jiménez Segura), Calle Los Herrera (alrededores de Iglesia San Gabriel), Calle Los Azofeifa (lotes Chino Wong y Enoc Azofeifa).
- Sector Carrizal Medio: del puente a Barrio Corazón de Jesús.
- Sector Urbanización Zárate.
- Calle León en Bello Horizonte.
- Lotes Protti: alrededores de La Hulera.
- Calle Los Reyes: entre la Calle San Miguel y el Abastecedor Buenos Aires.
- Urbanización Manuel Antonio: entre calle Sabanillas y lotes Toño León.

- Sector Calle Entierrillos: alrededores del antiguo tanque Municipal y familia Arias Alvarado.
- Sector Acave 1 y 2.
- Calle Bernabé León y sectores aledaños.

Entre estas zonas, para el sector que aparece afectado por la mancha de amenaza de avalanchas (de acuerdo con el mapa de Amenazas Naturales que acompaña este Plan Regulador), deberá dejarse un retiro de no construcción de 20 metros de las márgenes de los cauces fluviales; además, en caso de urbanizar estas zonas en terrenos colindantes con esta franja de 20 metros, deben realizarse obras de infraestructura protectoras y rellenos que incrementen la altura del terreno, para evitar que posibles avalanchas inunden los terrenos urbanizados. Los sectores dentro de esta categoría, propensos a inundarse por la Quebrada Quebradillas, serán objeto de un estudio especial hidrológico, para evaluar la aceptación o no de los proyectos propuestos dentro de estas zonas. Además, los desarrollos que se hagan en la parte central de Bello Horizonte, al tener problemas de capacidad de desfogue pluvial dentro de la cuenca de la quebrada antes mencionada, deberán resolver adecuadamente el problema de conducción de aguas pluviales fuera de esta cuenca.

Para efectos del Plan Regulador se entenderá por viviendas de interés social y sus sinónimos, aquella que no sobrepase el límite máximo del monto que para tales efectos haya acordado la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, en adelante el Banco o BANHVI, con base en la metodología de cálculo aprobado y las variaciones en el salario.

Debe completarse con lo dispuesto en Decreto Ejecutivo N° 4831-MIVH-MEIC-TUR, en lo referente a los condominios verticales de interés social dentro de una nueva urbanización, que textualmente expresa:

“Para desarrollar condominios verticales de interés social, dentro de una nueva urbanización, se debe hacer constar el número de lotes y la cantidad de unidades habitacionales que se desarrollen en cada uno de esos lotes, de acuerdo con la densidad, para determinar la totalidad de la cesión de área pública según la normativa vigente y las disposiciones que resulten supletorias, que contemplen el desarrollo de los condominios.

La cesión de área pública se debe hacer constar dentro de los planos de la urbanización. Una vez definida el área pública a ceder en la nueva urbanización, no se requiere destinar áreas comunes para los usos de juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde de los condominios verticales.

a. Para condominios verticales y horizontales de interés social de diez unidades habitacionales o menos, no se requiere dejar espacio de estacionamiento.

b. Para condominios verticales y horizontales de interés social de once hasta treinta unidades habitacionales, requiere al menos un espacio de estacionamiento por cada diez unidades habitacionales.

c. Para condominios verticales u horizontales de interés social con más de treinta unidades habitacionales, se aplicará lo establecido en el Artículo 11 del Reglamento a la Ley de Condominios, considerando como mínimo 1 espacio de estacionamiento por cada diez unidades habitacionales, más el diez por ciento para visitas.

Para el cálculo de estacionamientos, si el valor resultante de la operación es igual o mayor a 0,5 se debe de redondear hacia arriba al número entero próximo, en caso contrario prevalece el valor entero menor, se deberá dejar un espacio de estacionamiento para uso exclusivo de visitantes, cumpliéndose a su vez lo estipulado al efecto en la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, N° 7600 y sus reformas.”

**Artículo 11.6.1. Requisitos.** La superficie mínima de lote será de 150 metros cuadrados, pero en caso de existir servicio de cloaca, será de 120 m<sup>2</sup>. El frente mínimo será de seis metros, la altura de la edificación máxima, de 10,5 m frente a calle pública, independientemente del ancho del derecho de vía, o frente a servidumbre, de 5 o más metros de ancho. Sobre servidumbre de menos de 5 metros la altura máxima será de 7 metros. El 80% del terreno deberá tener una pendiente igual o menor al 10%. La cobertura máxima será del 75%. Los rótulos no podrán medir más de 1,5 m<sup>2</sup>.

Dado el espíritu de la zona netamente residencial, no se permiten usos comerciales.

NOTA: Para la actualización del distrito San Rafael cuando exista red de alcantarillado sanitario con planta de tratamiento se podrá optar por una densidad de 150 viv/ha en vertical para favorecer la densificación del suelo urbano disponible, se mantiene el frente mínimo de 6 metros, la cobertura máxima del 80% con red, el área mínima del lote disminuye a 75 m<sup>2</sup> con red y la altura de las edificaciones aumenta a 39 metros o 13 pisos, con red de alcantarillado sanitario.

Para las edificaciones dentro de la zona de influencia del aeropuerto Tobías Bolaños, la altura será determinada por Dirección General de Aviación Civil, lotes existentes con áreas menores pueden unirse para conformar fincas que permitan densificar en altura.

#### **TABLA N°4. RESUMEN DE PARAMETROS CONSTRUCTIVOS PARA LOS DISTRITOS DE ESCAZÚ Y SAN ANTONIO.**

##### **Zona Residencial de Baja Densidad (ZRBD).**

Densidad: 17 viv/ha.

Superficie Mínima del lote (m<sup>2</sup>): 600.

Con red de cloaca (m<sup>2</sup>): 500 con red de cloaca.

Frente mínimo (m): 15.

Cobertura máxima edificable (%): 50.

Altura máxima (m): 7.

Retiro frontal (m): 3.

Oficina (m<sup>2</sup>): 30.

Tamaño máximo del rótulo (m<sup>2</sup>): 0,5.

##### **Zona Residencial de Media Densidad (ZRMD).**

Densidad: 25 viv/ha.

Superficie Mínima del lote (m<sup>2</sup>): 400.

Con red de cloaca (m<sup>2</sup>): 350.

Frente mínimo (m): 12.

Cobertura máxima edificable (%): 60.

Altura máxima (m): 10,5.

Retiro frontal (m): 2.

Oficina (m<sup>2</sup>): 30.

Tamaño máximo del rótulo (m<sup>2</sup>): 0,5.

##### **Zona Residencial de Media Alta Densidad (ZRMAD).**

Densidad: 40 viv/ha.

Superficie Mínima del lote (m<sup>2</sup>): 250.

Con red de cloaca N/A.

Frente mínimo (m): 6.

Cobertura máxima edificable (%): 70.

Altura máxima (m): 10,5.

Retiro frontal (m): 2.

Oficina (m<sup>2</sup>): 120\*\*\*.

Tamaño máximo del rótulo (m<sup>2</sup>): 0,5.

##### **Zona Residencial de Alta Densidad (ZRAD).**

Densidad: 50 viv/ha.

Superficie Mínima del lote (m<sup>2</sup>): 200.

Con red de cloaca (m<sup>2</sup>): 180.

Frente mínimo (m): 10.

Cobertura máxima edificable (%): 70.

Altura máxima (m): 14.

Retiro frontal (m): 2 (3) \*\*.

Oficina (m<sup>2</sup>): 30.

Tamaño máximo del rótulo (m<sup>2</sup>): 0,5.

##### **Zona Residencial de Alta – Alta Densidad (ZRAAD).**

Densidad: 67 viv/ha.  
Superficie Mínima del lote (m<sup>2</sup>): 150.  
Con red de cloaca (m<sup>2</sup>): 120.  
Frente mínimo (m): 6.  
Cobertura máxima edificable (%): 75.  
Altura máxima (m): 10,5 y 7,0.  
Retiro frontal (m): 2.  
Oficina (m<sup>2</sup>): 30.  
Tamaño máximo del rótulo (m<sup>2</sup>): 0,5.  
NOTA: \*\*Frente a boulevard.  
\*\*\*Ver artículo 11.4.

Para la actualización del distrito San Rafael sector Bajo Los Anonos, se pretende aplicar la normativa sobre renovación urbana que involucre tanto al Gobierno Local, como a las dependencias responsables del Estado (MIVAH-BANHVI-IMAS-INVU), entre otras.

El frente mínimo será de 6 m, la altura de la edificación máxima de 39 m o 13 pisos frente a calle pública, independientemente del ancho del derecho de vía.

En el caso de propiedades en donde se ingrese a través de servidumbre, se permitirá el sometimiento al Régimen de Propiedad en Condominio, siempre que cumpla con los siguientes requisitos:

- a. Para proyectos de dos a cuarenta viviendas, el ancho de vía tendrá como mínimo siete metros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de cinco metros de ancho.
- b. Para condominios de más de cuarenta viviendas y hasta cien viviendas, el ancho de vía será de ocho metros con cincuenta centímetros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de cinco metros con cincuenta centímetros de ancho.
- c. Para condominios de más de cien viviendas y hasta ciento cincuenta viviendas, el ancho de vía será de diez metros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de seis metros de ancho.
- d. Para condominios de más de ciento cincuenta viviendas y hasta doscientas viviendas, el ancho de vía será de doce metros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de seis metros de ancho.
- e. Para condominios de más de doscientas viviendas, el ancho de vía será de catorce metros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de nueve metros de ancho.
- f. No aplica.
- g. No aplica.
- h. En todos los casos, se permitirán anchos de vía mayores a los exigidos en los apartados específicos.
- i. La servidumbre de paso contará con una red de hidrantes de conformidad con el Manual de Disposiciones Técnicas Generales al Reglamento sobre Seguridad Humana y Protección contra Incendios del Instituto Nacional de Seguros o la normativa aplicable.
- j. La servidumbre contendrá además el derecho de paso, de al menos los servicios de conducción de energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas residuales y pluviales, cuando en el lugar exista el sistema en funcionamiento.
- k. Que la servidumbre se encuentre legalmente constituida o que se constituya en la escritura de sometimiento al Régimen de Propiedad en Condominio.

(Así reformado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 34708 del 06 de junio de 2008.)

#### **Artículo 11.7. TABLA N° 5. RESUMEN DE LOS REQUISITOS PARA ACTUALIZACIÓN DEL DISTRITO SAN RAFAEL.**

##### **Número de viviendas por predio.**

##### **Zona Residencial de Baja Densidad (ZRBD).**

Superficie mínima en (m<sup>2</sup>): 600 sin red – 300 con red.  
Densidad sin red sanitaria: 17 viv/ha solo 1 nivel.  
Densidad con red sanitaria y planta: 50 viv/ha únicamente en vertical.  
Cobertura máxima edificable (%): 50 sin red. 50 con red.  
Altura máxima (m): 12 metros o 4 pisos \*.  
Área máxima edificable (m<sup>2</sup> ÷ # dormitorios): 5100 y 7500.

Frente mínimo (m): 15.

Retiro frontal (m): 3.

Oficina (m<sup>2</sup>): 30.

Tamaño máximo del rótulo (m<sup>2</sup>): 0,5.

**Zona Residencial de Media Densidad (ZRMD).**

Superficie mínima en (m<sup>2</sup>): 400 sin red – 125 con red.

Densidad sin red sanitaria: 25 viv/ha solo 1 nivel.

Densidad con red sanitaria y planta: 80 viv/ha únicamente en vertical.

Cobertura máxima edificable (%): 60 sin red. 75 con red.

Altura máxima (m): 18 metros o 6 pisos \*.

Área máxima edificable (m<sup>2</sup> ÷ # dormitorios): 6000 y 7500.

Frente mínimo (m): 12.

Retiro frontal (m): 2.

Oficina (m<sup>2</sup>): 30.

Tamaño máximo del rótulo (m<sup>2</sup>): 0,5.

**Zona Residencial de Media Alta Densidad (ZRMAD).**

Superficie mínima en (m<sup>2</sup>): 250 sin red – 110 con red.

Densidad sin red sanitaria: 40 viv/ha solo 1 nivel.

Densidad con red sanitaria y planta: 100 viv/ha únicamente en vertical.

Cobertura máxima edificable (%): 70 sin red. 75 con red.

Altura máxima (m): 21 metros o 7 pisos \*.

Área máxima edificable (m<sup>2</sup> ÷ # dormitorios): 7000 y 8250.

Frente mínimo (m): 6.

Retiro frontal (m): 2.

Oficina (m<sup>2</sup>): 120\*\*\*.

Tamaño máximo del rótulo (m<sup>2</sup>): 0,5.

**Zona Residencial de Alta Densidad (ZRAD).**

Superficie mínima en (m<sup>2</sup>): 200 sin red – 90 con red.

Densidad sin red sanitaria: 50 viv/ha solo 1 nivel.

Densidad con red sanitaria y planta: 120 viv/ha únicamente en vertical.

Cobertura máxima edificable (%): 70 sin red. 75 con red.

Altura máxima (m): 30 metros o 10 pisos \*.

Área máxima edificable (m<sup>2</sup> ÷ # dormitorios): 7000 y 8100.

Frente mínimo (m): 10.

Retiro frontal (m): 2 (3)\*\*

Oficina (m<sup>2</sup>): 30.

Tamaño máximo del rótulo (m<sup>2</sup>): 0,5.

**Zona Residencial de Alta – Alta Densidad (ZRAAD).**

Superficie mínima en (m<sup>2</sup>): 150 sin red – 75 con red.

Densidad sin red sanitaria: 67 viv/ha solo 1 nivel.

Densidad con red sanitaria y planta: 150 viv/ha únicamente en vertical.

Cobertura máxima edificable (%): 75 sin red. 80 con red.

Altura máxima (m): 39 metros o 13 pisos \*.

Área máxima edificable (m<sup>2</sup> ÷ # dormitorios): 7537 y 9000.

Frente mínimo (m): 6.

Retiro frontal (m): 2.

Oficina (m<sup>2</sup>): N/A.

Tamaño máximo del rótulo (m<sup>2</sup>): N/A.

\* Las edificaciones afectadas por zona influencia aeropuerto Tobías Bolaños deben consultar previamente su altura de construcción ante la Dirección General de Aviación Civil.

\*\* Frente a boulevard.

\*\*\* Ver artículo 11.4.

## **Artículo 12. Zonas de comercio y servicio.**

**Artículo 12.1. Clasificación.** Para efectos del Plan Regulador, el Mapa de Zonificación distribuye y delimita dos clases de zonas de comercio y servicios: Zona de Comercio Lineal (ZCL) y Zona de Comercio Puntual (ZCP), para ambas clasificaciones dentro del distrito San Rafael en lo referente al uso residencial condicional, se complementan con los requisitos para la Zona Residencial de Alta Densidad estipulados en la Tabla Resumen de requisitos para la actualización del distrito San Rafael. Por "actividad de comercio" se comprenderá lo relacionado con la compra y venta de toda clase de mercaderías lícitas, propiedades, bonos, monedas y otros bienes. Se incluyen las casas de representación, comisionistas, agencias, corredores de bolsa, instituciones bancarias, instituciones de seguro y establecimientos financieros como casas de banca, de cambio, financieras de crédito y similares; en general, es comercial aquello que involucre cualquier transacción de mercado.

Por "actividad de servicios" se comprenderá lo relacionado con el préstamo remunerado de servicios por parte de organizaciones privadas o personas, al sector privado, al sector público o a ambos. Por ejemplo, el transporte, las comunicaciones, los establecimientos privados de enseñanza y esparcimiento, los hoteles y hospedajes de todo tipo, los establecimientos de vehículos, las agencias, los representantes de casas extranjeras, las barberías y establecimientos de belleza o estética y las agencias de publicidad.

Para el caso de centros comerciales ubicados dentro de estas zonas, tendrán como requisito resolver su problema de tratamiento de desechos líquidos (aguas negras y aguas servidas). Se exige la instalación de plantas de tratamiento de aguas y la conducción de estas hasta un sitio adecuado para recibirlas. En caso de talleres, adicionalmente se exigen las medidas necesarias para tratar los desechos o entregar, para el reciclaje, materiales como restos de combustibles o aceites lubricantes y otras sustancias altamente contaminantes cuando caen en los ríos.

**Artículo 12.2. Zona de Comercio Lineal (ZCL).** Este tipo de comercio se ha concentrado en las márgenes de las carreteras nacionales y se define como una franja de 50 metros de ancho a lo largo de todas las vías nacionales, es decir, la 310, 121, 105 y 167, y la sección de la calle Matapalo, al Sur de Multiplaza, según lo indicado en el mapa de zonificación. En el tramo de la Zona de Comercio Lineal (ZCL) del Centro Comercial Paco hasta el límite cantonal con Santa Ana, los usos condicionales de la ZCL se tomarán como no conformes, excepto los condominios que se mantendrán como usos condicionales, debido a la cercanía con usos residenciales. En la llamada "Milla de Oro", incluye los lotes colindantes al oeste del Centro Comercial El Lago, según lo refleja el mapa de zonificación de este Plan Regulador, abarcando el terreno del antiguo Hotel María Alexandra.

En el tramo de la Zona de Comercio Lineal que pasa por el cuadrante de Escazú Centro hasta el sector 200 m al norte del Cuadrante urbano de San Antonio, la altura máxima será de 10, metros. En el sector el Hotel Camino Real (margen sur de la autopista Próspero Fernández) y la vía hacia Guachipelín (túnel) Comercio Lineal (ZCL) será de 50 metros máximo, de igual forma entre el túnel de Guachipelín y el puente sobre el Río Agres (margen norte de la autopista Próspero Fernández) se permiten la altura permitida en la franja de Zona 50 m de altura edificable máxima. En estos dos últimos sectores, se permiten los hoteles como uso condicional, la cobertura edificable no sobrepase el 80%. Finalmente, en el sector de Calle Matapalo se permitirá una altura máxima de 38 metros.

En el tramo de la Zona de Comercio Lineal entre el túnel de Guachipelín hacia el norte hasta el límite con el cantón de San Ana, los proyectos de usos comerciales con 50 o más espacios de estacionamiento que se desarrollen, deberán presentar estudio de impacto vehicular e implementar mejoras viales que impidan el deterioro de las condiciones de circulación vehicular y peatonal.

Los edificios multifuncionales se permitirán en esta zona, pudiéndose aplicar la altura que rige en la Zona de Comercio Lineal para todo el proyecto.

**Artículo 12.2.1. Requisitos.** La superficie mínima del lote será de 200 metros cuadrados, tenga o no servicio de cloaca; el frente mínimo será de 10 metros; la cobertura máxima, de 80% y la altura máxima de las edificaciones de 50 metros dentro del distrito San Rafael, salvo las alturas

determinadas por la Dirección General de Aviación Civil para las áreas afectadas por aeropuerto Tobías Bolaños.

**Artículo 12.2.4. Usos conformes.**

- a. Comercio y servicios.
- b. Restaurantes.
- c. Servicios institucionales.
- d. Edificios verticales de aparcamiento.

**Artículo 12.2.5. Usos condicionales.**

- a) Residencial Alta Densidad (ZRAD), siempre y cuando los propietarios acepten las incomodidades de ubicación dentro de la zona comercial.
- b) Debiéndose complementar con el resto de parámetros establecidos en la tabla anterior para el uso residencial vertical, únicamente para el Distrito San Rafael.
- c) Bodegas de tipo comercial y talleres no mayores de 250 metros cuadrados de construcción.
- d) Bares, los cuales deberán cumplir con lo establecido en el Capítulo XI del Reglamento a la Ley de Construcciones en lo que toca a "Sitios de Reunión Pública".
- e) Iglesias y en general sitios de culto, los cuales deberán cumplir con lo establecido por el Reglamento para el funcionamiento sanitario de Templos o locales culto y sus modificaciones (Gaceta No.144 del 26 de julio de 2007).
- f) Centros educativos, los cuales deben ajustarse a lo establecido en el art.11.3.4-f del presente Plan Regulador y en lo no expresamente regulado, al Capítulo No. XI del Reglamento a la Ley de Construcciones en lo que toca a "Edificios para la Educación".
- g) Planteles.
- h) Cementerios, siempre que cumplan con todo lo establecido por el decreto N° 32833 "Reglamento General de Cementerios" y sus reformas.

Para los puntos "b", "d" y "f" se requerirá, en caso de nueva construcción, retiros laterales y posterior de 3 metros. En el momento en que cualquiera de los usos anteriores o cualquier otro condicional no listado en este artículo, se constituya en elemento de peligro, insalubridad o incomodidad para la zona, ya sea por las condiciones de mantenimiento de su local, por la forma o sistemas que emplea en la realización de sus operaciones, por la forma que emplea para eliminar los desechos, residuos o emanaciones resultantes de sus faenas o por los ruidos que produce su operación, se transformará entonces en un uso no conforme, pudiendo la Municipalidad en coordinación con el Ministerio de Salud, realizar el debido proceso para que se corrija el hecho o elemento generador de peligro o en su defecto cancelar su licencia municipal en forma temporal o definitiva si el caso lo amerita. Para tales efectos y con el fin de calificar las incomodidades, peligros o insalubridades se utilizará lo dispuesto por el Reglamento sobre Higiene Industrial del Ministerio de Salud.

**Artículo 12.3.1. Zona de Comercio Puntual Centro de Escazú (ZCPCE).**

Usos conformes:

- a. Comercio y servicios.
- b. Oficinas.
- c. Servicios institucionales.
- d. Edificios verticales de aparcamiento.

**Artículo 12.3.2. Zona de Comercio Puntual Centro de San Antonio (ZCPCSA).** Corresponde al sector circundante de la Iglesia de San Antonio, también comprende el sector a lo largo de la ruta nacional 105, desde la esquina sureste de la cuadra de la Iglesia de San Antonio, avanzando hasta la esquina suroeste del Plantel de la Tapachula, en una franja de 50 m de ancho. Dicha franja se extiende hasta el punto donde actualmente llega la zona comercial por la margen norte de la citada ruta nacional. Incluye, además una franja de 50 m de ancho al oeste y al norte de la cuadra que contiene el Monumento al Boyero.

Este comercio presenta características rurales que reflejan el tipo de comunidad donde está ubicado. Por tanto, los proyectos que se asienten en este centro deberán proponer una arquitectura complementaria a la forma urbana histórica del sitio. La altura máxima de las edificaciones será de 7

metros; sin embargo, por cada 3mts de alineamiento adicional se podrá aumentar un nivel más. Para estacionamientos, ver Art. 12.2.3.

No se exige el retiro frontal, pero se exigirá el espacio de 2 metros en calles y 2,50 en avenidas, necesario para la construcción de aceras; sobre los retiros laterales y posterior, ver el artículo 9.5.

#### **Artículo 12.3.4. Zona de Comercio Puntual Centro de Guachipelín (ZCPCG).**

Usos conformes:

- a. Comercio y servicios.
- b. Oficinas.
- c. Servicios institucionales.
- d. Edificios verticales de aparcamiento.

Usos condicionales:

- a. Residencial, siempre y cuando los propietarios acepten las incomodidades de ubicación dentro de la zona comercial. Debiéndose complementar con el resto de parámetros establecidos en la tabla Resumen de los requisitos para actualización del distrito San Rafael, para la Zona Residencial de Alta Densidad (ZRAD).
- b. Parqueos de automóviles, con capacidad máxima de 25 espacios.
- c. Talleres.
- d. Bares.

#### **Artículo 12.3.5. Zona de Comercio Puntual Multiplaza (ZCPM).**

Requisitos:

- Cobertura: 80%
- Altura: 50 metros, los predios afectados por el área de influencia del aeropuerto Tobías Bolaños, quedan supeditados a lo dispuesto por la Dirección General de Aviación Civil.
- Retiro frontal: 3 metros.
- Retiro posterior y lateral: 3 metros hasta dos pisos y un metro más por piso cuando existan ventanas. En los sectores de fachada lateral y/o posterior donde no existan ventanas no es exigible el retiro. Se permiten retiros escalonados desde la primera planta.

##### **Artículo 12.3.5.1. Usos condicionales:**

- a) Bares.
- b) Discotecas.
- c) Edificios verticales de aparcamiento.

#### **Artículo 12.3.6 Zona de Comercio Puntual Trejos Montealegre (ZCPTM).**

Esta zona abarca el sector del actual Centro Comercial Trejos Montealegre, así como los terrenos aledaños a este y los ubicados al sur de la autopista Próspero Fernández, según se especifica en el mapa de zonificación del presente Plan Regulador.

La zona se concibe con especial énfasis comercial de acuerdo con el crecimiento del comercio y de los servicios reflejado por el área circundante, y por su posición estratégica a la entrada de Escazú, tomando en cuenta que se trata de terrenos que por sus características de ubicación pueden desarrollarse en un núcleo importante de comercio, oficinas y servicios.

Para estacionamientos, rige como mínimo un espacio por cada 30 m<sup>2</sup> de área neta comercial o uno por cada seis personas que utilicen un local de reunión pública.

La cobertura será del 80% (el 20% de área restante debe destinarse a área verde). En cuanto a los retiros, el frontal será de 3 metros y para los laterales y posterior, ver artículo 9.5. La altura máxima permitida es de 50 metros.

Usos conformes:

- a. Comercio y servicios.
- b. Oficinas.
- c. Servicios.
- d. Edificios verticales de aparcamiento.

Usos condicionales:

a. Residencial, siempre y cuando los propietarios acepten las incomodidades de ubicación dentro de la zona comercial. Debiéndose complementar con el resto de los parámetros establecidos en la tabla Resumen de los requisitos para actualización del distrito San Rafael, para la Zona Residencial de Alta Densidad (ZRAD).

b. Parques públicos y privados bajo las condiciones del artículo 26.

c. Bares (siempre que cuenten con un diseño de insonorización aprobado por el Ministerio de Salud).

**Artículo 12.5 Zona Mixta Lineal para el Desarrollo Sostenible (ZMLDS).** La Zona Mixta Lineal para el Desarrollo Sostenible, comprende un espacio dedicado a fomentar el Desarrollo Económico Local con prácticas amigables al medioambiente y la satisfacción de necesidades sociales y económicas locales. Las actividades mixtas permitidas en esta zona incluyen la residencia bajo los parámetros establecidos para la Zona Residencial de Alta Densidad (ZRAD) para el Distrito San Rafael exclusivamente, aceptando las posibles molestias del entorno, el comercio de pequeña escala (barrio) y los servicios complementarios al uso residencial. Las edificaciones que se propongan deberán cumplir exhaustivamente con criterios de diseño, construcción y operación que logren un balance impacto-aporte del edificio a lo largo de todo su ciclo de vida y minimicen el impacto que se crea con la edificación del inmueble, implicando esto la alteración del medio ambiente por la manipulación y extracción de recursos, demanda de energía, transporte de insumos y la demanda de estos que tendrá durante su existencia. Además, se deberán atender aspectos de investigación y aplicación de instrumentos que den la mejor solución entre prácticas establecidas y conceptos emergentes en aras de lograr un desarrollo sostenible.

**Artículo 12.5.1. Requisitos:**

5. Otras especificaciones:

a. Densidad habitacional: 50 viviendas por hectárea sin red de alcantarillado sanitario y planta de tratamiento.

Para el distrito San Rafael cuando exista red de alcantarillado sanitario y planta de tratamiento se permite una densidad de 120 viviendas por hectárea.

b. Altura máxima de las edificaciones: 14 m.

Para el Distrito San Rafael la altura máxima será de 30 metros o 10 pisos cuando exista red de alcantarillado sanitario.

c. Cobertura máxima: 80%.

d. Área de lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>

e. Para el Distrito de San Rafael será de 90 m<sup>2</sup>, con red de alcantarillado sanitario.

f. Frente mínimo: 10 m.

**Artículo 12.5.2. Usos conformes**

a) Residencia unifamiliar y multifamiliar

b) Edificios mixtos del tipo multifuncional que combinen armónicamente usos comerciales o de servicios con el uso residencial.

c) Comercio cuya área de cobertura total destinada a locales comerciales no sobrepase los 200 m<sup>2</sup> para cubrir necesidades de los sectores residenciales inmediatos. Incluye pulperías, minimercados, tiendas de conveniencia, galerías de arte, cafés, teatros, etc.

d) Oficinas bancarias que no sobrepasen los 200 m<sup>2</sup> de cobertura edificada.

e) Oficinas de servicios profesionales no mayor a 200 m<sup>2</sup> (médicos, abogados, ingenieros, arquitectos, contadores, etc.

f) Edificios verticales de aparcamiento.

**Artículo 15. Zona Agrícola de Amortiguamiento (ZAA).** (La reglamentación de esta zona no se incluye en este texto dado que con base en el Acuerdo Municipal 576-03 de la sesión ordinaria 86 de fecha 09/12/03, se decidió estudiar más detenidamente esta zona, dadas sus especiales características y se integrará al Plan Regulador como una última etapa de su aprobación, tentativamente a finales del 2005).

Se deberá acatar lo establecido en el Decreto de reforma al Plan Regional de Desarrollo Urbano del Gran Área Metropolitana DE-25902-MIVAH-MP-MINAE de 12 de febrero 1997 (Alcance No. 15 de

La Gaceta No. 66 del 7 de abril de 1997). De acuerdo con el Art. 4.2. de dicho decreto se busca regular las actividades conexas a la actividad residencial y agropecuaria en las diferentes ubicaciones, por medio de anillos periféricos del crecimiento lineal sufrido en las últimas décadas.

Ante la oportunidad que presenta el sector en cuanto a la posibilidad de un desarrollo residencial controlado, surge la necesidad de contar con actividades complementarias que faciliten el abasto de necesidades de orden básico, esto con el fin de evitar la movilización de habitantes de forma innecesario y que además fomenten el desarrollo sostenible, siempre resguardando la vocación agrícola del sector.

Se concibe esta zona usos predominantemente agrícola, sin embargo, la normativa sobre fraccionamientos (Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones RCNFI y el nuevo Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones RFU) ha fomentado el desarrollo de conjuntos residenciales lineales sobre las vías principales que comunican los sectores de Barrio El Carmen, Bebedero, Barrio Los Filtros, Barrio El Curio, mismos que requieren de pequeñas interacciones comerciales que están ausentes en éstos sectores provocando, generación de viajes fuera de la zona, con extensas travesías, debido a que se han permitido generar parcelas con un área menor al área mínima requerida de una parcela productiva de 7000 m<sup>2</sup>, que no permiten desarrollar actividades agropecuarias, propias de la zona agrícola.

#### **Artículo 15.1. Requisitos**

- Densidad: una única vivienda unifamiliar por finca.
- Lote mínimo: 120 m<sup>2</sup> frente a calle pública con servicios, 900 m<sup>2</sup> frente a calle pública sin servicios para uso exclusivo agrícola, y parcelas agrícolas de 7000 m<sup>2</sup> frente a servidumbre agrícola con 7 metros de ancho mínimo.
- Cobertura máxima: 10% para uso agrícola y usos condicionales y un 75% para usos residenciales con frente a calle pública.
- Altura máxima: 7 m
- Frente mínimo: 6 m
- Retiro frontal: 3 m
- Retiro lateral y posterior se debe ver Art. 9.5 del Plan Regulador.

#### **Artículo 15.3. Usos condicionales:**

- a. Vivienda unifamiliar.
- b. Servicios estatales
- c. Infraestructura de redes nacionales y municipales
- d. Venta de hortalizas y verduras, cuando los cultivos sean producidos dentro de la parcela donde se pretende desarrollar la actividad.
- e. Minisúper no mayor a 100 m<sup>2</sup> (área máxima).
- f. Pulpería con un área no mayor a 30 m<sup>2</sup>.
- g. Restaurantes.
- h. Cafeterías.
- i. Sodas.
- j. Hogares para adultos mayores o casas de cuidado siempre y cuando cumplan con las normas y especificaciones de las autoridades competentes y la Ley 7600 en todos sus extremos.
- k. Hotel tipo "cama y desayuno" de hasta 5 habitaciones.
- l. Turismo rural comunitario o sostenible, acreditado por el ICT.
- m. Usos conexos a la actividad agrícola y a la vivienda no mayor de 30 m<sup>2</sup>. Por ejemplo: pulperías, panaderías, carnicerías, bazar, tiendas de souvenirs, salones de belleza, entre otros.

NOTA: Los usos condicionales establecidos en los puntos d, e, f, g, h, i, j, k, l, y m, podrán desarrollarse únicamente en los predios que enfrenten a los anillos descritos en el Artículo 15 anterior, según se muestra en el achurado del Mapa de Zonificación.

#### **Artículo 16.2.2. Requisitos.**

- a. La parcelación se permite solamente frente a vía pública existente y en fracciones iguales o mayores a 7 hectáreas.

b. Para la realización de cualquier tipo de proyecto, se requerirá de un estudio de impacto ambiental interdisciplinario, el cual será costado por el interesado y aprobado por la dependencia competente del SINAC en MINAE, ver Artículos 19 y 20 de Ley Forestal N° 7575. La Municipalidad de Escazú, por medio de su Contraloría Ambiental o bien el Subproceso de Gestión Ambiental, tendrá la potestad de solicitar los requisitos que considere necesarios en aras de proteger el ambiente, los recursos naturales o resguardar la seguridad de la población que vive cerca de la Z.P. Sólo se exceptúan proyectos de bajo impacto orientados a fortalecer el uso recreativo, deportivo, turístico o de investigación que busquen reforzar el uso sostenible de esta área, acordes con las regulaciones establecidas por la Comisión Especial de Zona Protectora y avalado por la Comisión del Plan Regulador.

### **Artículo 16.3. Zona de Protección de Fuentes de Agua y Riberas de los cauces fluviales (ZPFAR).**

#### **Artículo 16.3.1. Definición.**

Según la Ley 7575, artículo 33, incisos a, b y d, y la Ley Forestal en sus artículos 33 y 34, para regular la construcción, y con el fin de preservar y mejorar las condiciones del recurso hídrico de Escazú, se define como zonas de protección de las fuentes de agua y riberas, las siguientes:

- a. Las áreas que bordeen nacientes permanentes, definidas en un radio de cien metros medidos de modo horizontal.
- b. 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 y de cincuenta metros horizontales, si el terreno es quebrado.
- c. Una zona de cincuenta metros medida horizontalmente en las riberas de los lagos y embalses naturales y en los lagos o embalses artificiales construidos por el Estado y sus instituciones. Se exceptúan los lagos y embalses artificiales privados.
- d. Las áreas de recarga y los acuíferos de los manantiales, cuyos límites serán determinados por los órganos competentes establecidos por Ley.
- e. Los alineamientos deberán solicitarse ante las dependencias competentes del INVU, mismas que lo demarcarán en plano de catastro siguiendo el procedimiento establecido en Protocolo para el Otorgamiento de Alineamientos de las Áreas de Protección según Ley Forestal N°7575.

#### **Artículo 16.3.5. Requisitos generales.**

- a. Se reforestará el área con al menos un 70% de especies nativas o se permitirá su regeneración natural, con el interés de promover la fauna y flora silvestres.
- b. Aquellos predios afectados por la zona de protección de cauces fluviales, nacientes o pozos, sus sistemas de tratamiento de aguas residuales no pueden construirse ni afectar dicha zona de protección.
- c. Es prohibido intervenir el cauce o contaminarlo con desechos sólidos. Con la autorización de la Comisión Especial de la Zona Protectora, podrán construirse elementos que protejan el terreno de las aguas del río, pero siempre que se utilicen en su construcción materiales que no provoquen contaminación ambiental o paisajística.

Se aplicarán los mismos requisitos de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú, con las limitaciones que a continuación se establecen:

Salvo valoración y aceptación previa del SINAC, podrán construirse canchas recreativas, piscinas, ranchos o edificaciones habitables en la zona.

No podrán hacerse movimientos de tierra con maquinaria. Para construir senderos, deberá hacerse manualmente, utilizando en su cobertura materiales que no contaminen y que sean permeables, previa autorización de la Comisión Especial de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú.

#### **Artículo 16.3.6. Incentivos.**

- a. El área privada dentro de esta zona estará exenta del pago del impuesto de bienes inmuebles, por lo que su valor no se contabilizará a la hora de calcular tal impuesto.
- b. A las construcciones y edificaciones existentes dentro de la ZPFAR, al momento de aprobación del Plan Regulador, las cuales cuentan con los permisos legales correspondientes, se les impedirá el

crecimiento y la renovación de su infraestructura y equipo, según lo establece la Ley Forestal N° 7575.

c. Las construcciones y edificaciones existentes dentro de esta misma zona, al momento de aprobación del Plan Regulador, las cuales no cuentan con los permisos legales correspondientes, deberán ser demolidas por sus propietarios en un plazo improrrogable de 30 días naturales, después de la respectiva notificación municipal.

Para todos los efectos legales, se presumirá que las construcciones y edificaciones que se levantaron sobre las áreas de protección de ríos o quebradas permanentes están en las condiciones aquí descritas.

**Artículo 16.4.2. Zona de Control Especial Bello Horizonte (ZCEBH).** Según el plano de zonificación, está ubicada al nordeste del distrito central. Es un sector de fuertes pendientes que oscilan entre el 30% y el 40%; además, presenta escorrentía rápida. Topográficamente está constituida por colinas denudadas que la convierten en una zona poco apta para efectuar grandes remociones de tierra, altas densidades de construcción y en general cualquier edificación sin las debidas obras de mitigación.

NOTA: Específicamente para el Distrito San Rafael, con la finalidad de fomentar el crecimiento vertical la densidad máxima será de 80 viv/ha, el área tributaria será de 125 metros cuadrados con alcantarillado sanitario y planta de tratamiento, con frente mínimo de 12 metros, la cobertura del 60% y la altura de las edificaciones será de 18 metros o 6 pisos.

Requisitos:

- Área mínima de 400 metros cuadrados.
- Frente mínimo de 12 metros; altura máxima de 14 metros.
- Cobertura edificable del 60%.
- La densidad permitida para esta zona es de 25 unidades de vivienda por hectárea.
- Retiros. El retiro frontal deberá ser de tres metros; acerca de los retiros laterales y el posterior, ver el artículo 9.5.

**Artículo 16.6. Zona de Control Especial Río Tiribí (ZCERT).**

**Artículo 16.6.3. Requisitos:**

a. Retiros de construcción a partir de la margen del río, abarcando toda el área colindante con el cauce, con una pendiente mayor al 30%. Sin embargo, en ningún caso este retiro puede ser menor al especificado en la Ley de Protección Forestal N° 7575, mediante el alineamiento otorgado por el INVU.

**Artículo 16.6.4. Usos conformes:**

- a. Comercios.
- b. Servicios.
- c. Restaurantes.
- d. Viveros.
- e. Hoteles.
- f. Edificios verticales de aparcamiento.

**Artículo 16.8.** Renovación urbana, deberá complementarse con lo dispuesto por el INVU en su Reglamento de Renovación Urbana.

**Artículo 17.1. Definición.** Estas zonas estarán sujetas a estrategias de reforestación de áreas silvestres, riberas y quebradas, protección de cuencas, reforestación de vías principales y parques urbanos, con el propósito de rehabilitar paisajistamente estas zonas.

**Artículo 18. Zona para Construcción de Edificaciones en Altura (ZCEA)**

- a. La densidad permitida será la misma de la Zona Residencial de Alta densidad (ZRAD) y el lote mínimo de 200 m<sup>2</sup>. En lotes menores que deseen desarrollar proyectos de vivienda se permitirá que se utilicen las normas de cobertura, retiros, y altura de la Zona Residencial de Alta Densidad (ZRAD).
- b. Se considera edificación en altura aquella que sobrepase los 14 metros, medidos desde el nivel promedio de la acera frontal hasta la mitad de la cubierta (techo) de la edificación.

Lo que este artículo no regule será determinado por el Reglamento de Construcciones del INVU vigente.

c. El uso conforme en estas zonas es el residencial en altura y las edificaciones para parqueos. El uso comercial será un uso condicionado a comercio de apoyo al uso residencial. Se permitirán como uso condicional edificios multifuncionales en altura siempre y cuando los usos comerciales o de oficinas y servicios no produzcan molestias al uso conforme residencial. Para esta clase de edificios regirá un espacio de parqueo por cada 30 m<sup>2</sup> de área neta comercial, de oficinas y/o servicios.

d. Se permitirá la construcción de edificaciones en altura, en zonas autorizadas para tal efecto por el Plan Regulador; estas zonas son:

Tabla N°6. Densidades y coberturas para la Zona para Construcción de Edificaciones en Altura (ZCEA)

Sin alcantarillado sanitario

Cobertura máxima edificable - 70%

Cobertura de árboles y zona verde - 15%

Cobertura de pavimentos permeables - 15%

Densidad residencial - 50 viv/ha

Altura máxima - 14 m

Superficie mínima – 200 m<sup>2</sup>

Con alcantarillado sanitario

Cobertura máxima edificable - 75%

Cobertura de árboles y zona verde - 15%\*

Cobertura de pavimentos permeables - 10%

Densidad residencial - 120 viv/ha

Altura máxima - 28 m\*\*

Superficie mínima – 90 m<sup>2</sup>

\* En la zona verde por lo menos la mitad deberá dedicarse a la siembra de árboles.

\*\* En todos los casos, a partir de los ocho pisos ó 30 metros, la cobertura edificable y de pavimentos permeables se reducirá a 3% por cada 3 metros más de altura.

d. Los proyectos que contemplen más de un edificio en altura o combinación de construcciones de varias alturas, deberán respetar un retiro entre ellas igual a la mitad de la altura de la edificación más alta del conjunto.

e. Esta norma anterior se exime en casos de proyectos de edificios multifuncionales que se basen en criterios de cercanía, aprovechamiento peatonal, restricción vehicular, concentración de usos mixtos, creación de espacios públicos peatonales abiertos, áreas verdes de uso público y constitución de nodos de atracción urbana. Estos proyectos deberán presentarse para análisis previo al Subproceso de Control Constructivo y serán analizados como una única unidad, aun cuando su desarrollo se haga por etapas por razones financieras y de mercado.

**Artículo 18.1. Incentivos.** Si se aumenta la cobertura boscosa en un porcentaje mayor al 15% se le concederá la posibilidad de aumentar su altura total en 3 metros. Se permite unificar predios para alcanzar el área mínima, para estos casos el municipio aplicara únicamente el 0,5% correspondiente al permiso de construcción.

**Artículo 18.2. Requisitos.**

- Lote mínimo para aplicar normas de (ZCEA): 200 m<sup>2</sup>.
- Densidad: 50 unidades de vivienda por hectárea sin red sanitaria y 120 viviendas por hectárea con red y planta de tratamiento.
- Retiro frontal: 3 metros.
- Cobertura máxima: 70% / 75%.
- Tamaño rótulo: 1,50 m<sup>2</sup>.

Las edificaciones contenidas dentro de la zona de influencia del aeropuerto Tobías Bolaños, deberán solicitar el nivel de altura permitido, ante la Dirección General de Aviación Civil.

Se permiten las edificaciones para aparcamiento vehicular en altura, cumpliendo con la normativa complementaria vigente.

**Artículo 22.3.3. Calle de uso restringido.** Se llama así a las calles terciarias que, por sus características de continuidad limitada, tendrán un derecho de vía de 7,40 metros, una calzada de 5 metros y el resto en aceras de 1,20 metros. Su longitud máxima será de 120 metros.

**Artículo 23.1. Servidumbres urbanas o acceso excepcional para uso residencial**

a) El ancho único será de 6,00 metros. Según las disposiciones establecidas en Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones emitido por el INVU, y sus reformas o normativa que les sustituya.

b) Tendrá una longitud máxima de 60,00 metros.

c) Su ancho debe ser continuo (desde el inicio hasta el final) y no se permitirán nuevas servidumbres urbanas o acceso excepcional para uso residencial, en forma de T o Y.

d) Se permitirá un mínimo de dos (2) predios y un máximo de seis (6) predios nuevos cuyo acceso directo sea la servidumbre urbana o acceso excepcional para uso residencial.

Para este cálculo se contabilizan los lotes que tengan únicamente salida a través de la servidumbre o acceso excepcional para uso residencial.

e) No será permitido la figura de servidumbre urbana o acceso excepcional para uso residencial para un (1) único predio; para lo cual se deberá aplicar lo correspondiente a lotes irregulares (callejón de acceso).

f) Para el cálculo del largo de una nueva servidumbre urbana o acceso excepcional para uso residencial, el mismo se realizará tomando como base la mitad del ancho de la servidumbre, desde el inicio frente a la calle pública hasta su final.

g) Debe nacer u originarse directamente de una vía pública existente, con el ancho mínimo establecido de 7,40 metros.

h) El ancho debe ser constante en toda su longitud. No se permitirán servidumbre urbana o acceso excepcional para uso residencial que inicien con un ancho y finalicen con otro ancho diferente.

i) El área de la servidumbre urbana o acceso excepcional para uso residencial deberá ser parte (estar contenida) dentro del área de cada uno de los predios a generar.

Indicándose la servidumbre urbana o acceso excepcional para uso residencial en cada uno de los planos por medio de una línea punteada, además de indicar su ancho.

Se deberá incluir en el cuerpo del plano un cuadro de áreas, en el cual se indique claramente el área de la servidumbre de paso o acceso excepcional para uso residencial, así como el área útil del predio por generar.

Donde el área útil será considerada como el área libre sin contemplar el área de la servidumbre urbana o acceso excepcional para uso residencial.

j) El área de la servidumbre urbana o acceso excepcional para uso residencial no será computable para el cálculo del área mínima de cada uno de los predios por generar, así como para el cálculo de cobertura y densidad.

k) En los predios que se generen con acceso directo a servidumbre urbana o acceso excepcional para uso residencial, para el cálculo del frente mínimo será considerado únicamente el frente a la servidumbre; no será computable el ancho de esta.

Para lo anterior se aplicará la excepción para el último predio al final de la servidumbre urbana o acceso excepcional para uso residencial.

l) El predio(s) que posee(n) frente a calle pública y además contemple también la servidumbre urbana o acceso excepcional para uso residencial (dentro de su área), deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. El frente mínimo establecido para la zona donde se ubique según Mapa de Zonificación del Plan Regulador de Escazú; no será computable el frente a la servidumbre urbana o acceso excepcional para uso residencial para cumplir con este frente mínimo, únicamente será considerado el frente directo a calle pública.

2. La medida (distancia) del ancho de la servidumbre de paso o acceso excepcional para uso residencial, no será tomado en cuenta para el cálculo del frente mínimo a calle pública; únicamente se tomará en cuenta el frente útil a calle pública.

3. Para el cálculo de la relación frente fondo, se tomará únicamente el frente útil a calle pública del predio (no se incluye el frente que corresponde al ancho de la servidumbre o acceso excepcional para uso residencial).

m) El fraccionamiento autorizado frente a servidumbre urbana o acceso excepcional para uso residencial implica que la entrada a los predios será considerada de uso común para los fundos dominantes, y en todo momento cualquier autoridad o funcionarios de entidades prestatarias de los servicios públicos de cualquier índole, así aquellos encargados del control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar, podrán utilizarla para sus respectivos fines.

n) Ni la municipalidad, ni ninguna institución pública tienen obligación de darle mantenimiento a las servidumbres urbanas o acceso excepcional para uso residencial ni de prestar servicios en los lotes interiores.

La prestación del servicio de recolección de basura por parte de la municipalidad se realizará en la entrada de la servidumbre urbana o acceso excepcional para uso residencial. No estará obligada la municipalidad a prestar dicho servicio dentro de la servidumbre de paso.

o) No se permiten dos (2) accesos excepcionales para uso residencial paralelos contiguos, inclusive cuando el fraccionamiento no provenga de la misma finca, salvo que el interesado demuestre con certeza técnica y científica, que resulta imposible ubicar este acceso en otro lugar, por las condiciones de relación- frente y fondo; irregularidad de su forma; por su pendiente; o por medidas precautorias para evitar la afectación grave o inminente del ambiente, lo cual deberá ser analizado y autorizado por el INVU y la Municipalidad, con el fin de resguardar que no se utilice esa Figura, para contravenir normas urbanísticas.

p) Se advierte que la generación de predios cuyo acceso directo sea la servidumbre de paso o acceso excepcional para uso residencial, será permitido únicamente para vivienda unifamiliar.

En este caso la administración municipal, procederá a realizar la respectiva inspección de campo para poder de esta manera verificar la cantidad de viviendas existentes en cada uno de los predios que se pretendan generar con el acceso en cuestión.

q) Sobre el área de la servidumbre urbana o acceso excepcional para uso residencial, no puede existir ni hacerse ningún tipo de construcciones; salvo las tapias en línea de propiedad.

r) Previo a la aprobación municipal, se debe contar con la autorización (visado) de parte del INVU.

s) El fraccionamiento autorizado frente a servidumbre urbana o acceso excepcional para uso residencial implica un gravamen o limitación que imposibilita el uso ajeno al de la vivienda unifamiliar, por lo que no se podrán permitir actividades comerciales en terrenos que son accesados por esta.

t) Según lo dispuesto en Ley de Planificación Urbana N° 4240, Artículo 40), y el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, Artículo 23 siguientes y concordantes, los accesos excepcionales para uso residencial o servidumbres urbanas únicamente se pueden constituir dentro de los cuadrantes urbanos de las ciudades o en áreas previamente urbanizadas. Para esta exclusión en cuanto a cuadrantes de la ciudad debe entenderse que esta área se define mediante el plan regulador local al poseer todos los servicios urbanos; en ausencia de éste el INVU ha definido las áreas de los cuadrantes antiguos de los núcleos poblados que cuenten con la mayoría de servicios públicos, es decir, es un criterio emitido a priori al igual que debe entenderse que cualquier urbanización desarrollada al amparo de esta ley y su reglamento es un área previamente urbanizada que también disfruta de toda la infraestructura existente a su alrededor.

Esta realidad conlleva a que los predios que generen dichos accesos excepcionales también tengan la disponibilidad de servicios públicos, mismos que deberán ser brindados por las autoridades competentes, salvo que exista imposibilidad técnica comprobada para negarlo; solo así el interesado podrá proveerlo de forma privada para cumplir con los requisitos edilicios del gobierno local.

Como ejemplo más común tenemos el faltante de agua potable, mismo que podrá solventarse construyendo un pozo con sus respectivos avales institucionales, o con tanque de almacenamiento con suficiente capacidad para proveer el líquido durante 3 días para una población de 3,8 habitantes

por vivienda, debiendo el interesado presentar contrato de abastecimiento para tal fin. Los ciudadanos inmersos en estas circunstancias, tendrán prioridad del suministro cuando la entidad obtenga la capacidad de brindarlo.

**Artículo 23.2. Agrícolas**

En casos de servidumbres de tipo agrícola con lotes con el mínimo definido para parcela agrícola de 7000 m<sup>2</sup>, de acuerdo con lo que se estipule en Plan GAM-82 y la Zona Agrícola de Amortiguamiento de este reglamento, sus accesos tendrán un ancho de 7 metros. Dado el carácter privado de estas servidumbres, los acabados son competencia de los particulares.

**Artículo 27. Ocupación de la vía pública.**

**Artículo 27.2. Ocupación de la vía pública.**

**Artículo 28. Obras en la vía pública.**

**Artículo 43. Certificado de uso de suelo**

A partir de la entrada en vigor de este Reglamento, la Municipalidad podrá iniciar la emisión del Certificado de Uso de Suelo de acuerdo con los parámetros modificados del Plan Regulador en esta materia.

- CONAPAM: Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor.
- MINSA: Ministerio de Salud.
- Plan Proyecto de Renovación Urbana: Propuesta preliminar de intervención para una determinada área urbana, que contiene todos los elementos requeridos para ejecutar el proyecto de renovación urbana, entre ellos, políticas, pautas y lineamientos. Corresponde al proceso de conceptualización del proyecto.