



**MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA  
PLAN REGULADOR CANTONAL DE ALAJUELA**

# **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN**

**ENERO, 2024**



## MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE ALAJUELA REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

De conformidad con lo establecido en los artículos 24 y 25 de la Ley de Planificación Urbana N°4240, por medio del Reglamento de Zonificación se divide el territorio cantonal de Alajuela en zonas urbanas y zonas especiales, estableciendo para cada una de ellas el uso permitido del suelo y los parámetros urbanísticos aplicables a los lotes, estructuras y/o edificaciones. Las diferentes zonas y los parámetros urbanísticos se enlistan a continuación:

ZONIFICACIÓN	
Zonas Urbanas	Zonas Especiales
Zona Patrimonial (ZP)	Zona Verde de Parque (ZVP)
Zona Comercial Urbana (ZCU)	Zona Público Institucional (ZPI)
Zona Mixta (ZM)	Zona de Renovación Urbana (ZRU)
Zona Residencial (ZR)	Zona Recreativa Turística (ZRT)
Zona Expansión Residencial (ZER)	Zona Especial Aeropuerto (ZEA)
Zona Núcleo Consolidado (ZNC)	Zona Especial Centro Penitenciario (ZPCP)
Zona Núcleo No Consolidado (ZNNC)	Zona Aptitud Agropecuaria (ZAA)
Zona Expansión Turístico-Agropecuario (ZETA)	Zona Desarrollo de Baja Densidad (ZDBD)
Zona Industrial (ZIT)	Zona de Protección de Recursos (ZPR)
Zona de Logística (ZLO)	Zona Cuadrante Vieja Cinchona (ZCVC)
Zona Comercial (ZCO)	Zona Amortiguamiento Vieja Cinchona (ZAVC)
	Zona Protección de Cauces (ZPC)
Sobre-Zonas	
Protección de pozos y nacientes	Potencial de Deslizamiento
Potencial de inundación	Potencial de flujos de lodo
Fallas geológicas	Escarpe de Falla
Riesgo volcánico	
Parámetros Urbanísticos	
Parámetro	Expresión
Superficie Mínima de Lote	Metros cuadrados
Frente Mínimo de Lote	Metros lineales
Retiro Frontal	Metros lineales
Retiro Lateral	Metros lineales
Retiro Posterior	Metros lineales
Altura Máxima	Número de pisos y metros lineales
Área Máxima Impermeabilizada	Porcentaje
Área Verde Mínima	Porcentaje
Espacios de Estacionamiento Mínimos	Relación de número de espacios por metro cuadrado

**Fuente:** elaboración propia, agosto 2023.

A partir de este modelo de distribución territorial el Reglamento de Zonificación se organiza en 30 capítulos que incluyen disposiciones generales así como las disposiciones para cada una de las zonas que integran el Mapa de Zonificación.

## MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA

### PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE ALAJUELA

#### REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

La Municipalidad de Alajuela en ejercicio de las competencias que establecen el artículo 169 de la Constitución Política de Costa Rica, la Ley de Planificación Urbana N°4240 y sus reformas y la Ley N°7794 Código Municipal; y en concordancia con las disposiciones de la Ley Orgánica del Ambiente N°7554, de la Ley de Construcciones N°833, de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio N°7933, de la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos N°7779 y del Decreto Ejecutivo 25902-MIVAH-MP-MINAE, promulga el presente Reglamento de Zonificación.

### CAPÍTULO 1

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.- Objetivo.** El presente reglamento establece y regula la clasificación de las diferentes zonas en el territorio del cantón de Alajuela, las actividades que se pueden realizar en cada una de estas y los correspondientes parámetros urbanísticos.

**Artículo 2.- Aplicación General.** Toda nueva actividad, obra o proyectos que se pretenda desarrollar dentro del territorio jurisdiccional del cantón central de Alajuela, deberá cumplir las disposiciones del presente reglamento. En el caso de discrepancias entre los parámetros cuantitativos o especificaciones técnicas del presente reglamento y otra disposición reglamentaria, prevalecerá lo establecido en el presente Reglamento.

**Artículo 3.- Definiciones.** Para la aplicación del presente Reglamento se aplicarán las siguientes definiciones de términos y de usos del suelo:

- **Agroindustrial:** son aquellas industrias que empaacan, procesan o transforman productos agrícolas y pecuarios.
- **Agropecuario:** son las actividades de producción agrícolas y pecuarias establecidas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería. Este uso no incluye ningún tipo de infraestructura, sino las actividades agropecuarias propiamente. El Plan Regulador regula los sitios donde puede existir este tipo de infraestructura, no así el tipo de cultivos que pueden desarrollarse, por lo que el uso agropecuario no es competencia del Plan Regulador.
- **Agropecuario Urbano:** aquellas actividades relacionadas con la actividad agropecuaria pero que se localizan en centros urbanos, entre ellas clínicas veterinarias, venta de insumos agropecuarios, venta de plantas y subastas ganaderas.

- **Almacenamiento Inocuo:** aquellas relativas al almacenamiento de materiales que no son de riesgo, clasificados de esta forma en la Lista de Usos de Alto Riesgo según el Reglamento de Registro Sanitario del Ministerio de Salud.
- **Almacenamiento No Inocuo:** aquellas relativas al almacenamiento de materiales de riesgo: químicos, inflamables, tóxicos u otros similares clasificados de esta forma en la Lista de Usos de Alto Riesgo según el Reglamento de Registro Sanitario del Ministerio de Salud.
- **Altura de la Edificación:** es la distancia vertical medida desde el nivel oficial de piso hasta el punto más alto de la edificación, no incluye las antenas o cualquier otro elemento por encima de la techumbre.
- **Altura Libre:** es la distancia entre el nivel de piso terminado y el cielorraso, o bien, en caso de que no cuente con cielorraso, hasta el inicio de la estructura soportante del techo o el entrepiso.
- **Área Máxima Impermeabilizada:** cantidad en metros cuadrados que pueden utilizarse para construir. En este valor se incluye cualquier superficie impermeabilizada, techada, entradas vehiculares, caminos, accesos, estacionamientos y construcciones en general. También conocido como huella.
- **Balnearios:** complejo que contiene piscinas y todas las instalaciones para brindar este servicio de entretenimiento, por medio de cobro de entrada.
- **Casinos:** aquellos locales autorizados para practicar los juegos permitidos y aquellos debidamente aprobados, como servicio complementario a la actividad hotelera, según los requisitos que se establecen para su operación en la normativa nacional.
- **Cementerios:** todo terreno descubierto, previamente escogido, bien delimitado y cercado, público o privado y destinado a enterrar cadáveres humanos, sus restos o vísceras extraídas a los cadáveres autopsiados o embalsamados en establecimientos autorizados para dichos efectos, o para la conservación y custodia de cenizas producto de la cremación de cadáveres o restos humanos.
- **Centros de educación para-universitaria:** establecimientos destinados a la docencia en carreras cortas completas, a la investigación, a la acción social y carreras a nivel de Diplomado, de dos o tres años de duración y dirigido a personas egresadas de la educación diversificada.
- **Centros de educación pre-escolar:** establecimientos destinados a la docencia de primera educación de los niños a partir de su nacimiento y hasta su ingreso a la Educación General Básica. Incluye dos ciclos educativos: El Ciclo Materno Infantil tendrá una duración de cuatro años y su finalidad será la atención de los niños desde su nacimiento y hasta su incorporación al Ciclo de Transición; y el Ciclo de Transición, que es el precedente a la Educación General Básica.
- **Centros de educación primaria:** establecimientos destinados a la docencia para los niveles I y II del ciclo de la Educación General Básica en Costa Rica.

- **Centros de educación secundaria:** establecimientos destinados a la docencia para los niveles III y VI y de educación diversificada del ciclo de la educación de Costa Rica.
- **Centros de educación superior o universitaria:** establecimientos destinados a la docencia de programas educativos posteriores a la enseñanza secundaria y para la formación de profesionales en las diversas áreas del conocimiento humano y aquellas dedicadas a la investigación
- **Centros de educación vocacional o técnica:** se definirán como los dedicados a la realización de actividades educativas en temas técnicos, arte, música, idiomas, informática y otros tipos de carácter diferente a la educación universitaria.
- **Centros de investigación científica:** aquellos dedicados a actividades científicas y de Investigación sean públicos o privados.
- **Coefficiente de Aprovechamiento del Suelo (CAS):** Es la relación que resulta entre la superficie total construable (*edificación habitable más áreas de estacionamientos*) y la superficie total del predio donde se ubique la edificación.
- **Comercial dentro de Industria:** Es aquel uso que permite la incorporación de espacios o instalaciones para soda, café o similares dentro de las mismas instalaciones de una industria. Este uso debe estar incluido en la patente industrial y debe ser de aprovechamiento exclusivo de los (as) empleados (as) de la industria.
- **Comunal:** son las instalaciones en las que se realizan actividades de índole comunal y cuyos propietarios, en general, son asociaciones de vecinos, de desarrollo, juntas administrativas. No se incluyen en este apartado centros educativos, ni las instalaciones de la Municipalidad.
- **Cultural:** actividades dedicadas a fomentar la cultura en la ciudadanía y pueden o no tener una finalidad lucrativa. Incluye museos, bibliotecas y kioscos de información: se incluyen los museos o centros de exhibición de objetos artísticos, científicos históricos, casas de la cultura, bibliotecas, galerías de arte, anfiteatros, teatros y salas de conciertos: lugares dedicados a la presentación de actividades artísticas, culturales y folclóricas en cualquiera de sus disciplinas.
- **Deportivo Tipo 1:** aquellas instalaciones para la práctica de algún tipo de deporte o similar. Las actividades bajo esta categoría son: canchas de algún deporte, estadios, polideportivos, complejos deportivos, pistas para ciclismo.
- **Deportivo Tipo 2:** instalaciones con necesidades de infraestructura y espacio menores que las de Tipo 1. Las actividades bajo esta categoría son: gimnasios para hacer ejercicios y gimnasios deportivos.
- **Ecoalbergue:** Aquellos albergues ubicados en zonas rurales, cuyas características de diseño y de funcionamiento se consideran amigables con el medio ambiente, provocando el mínimo impacto y asegurando un uso sostenible de los recursos energéticos, hídricos y el manejo adecuado de desechos.

- **Entretenimiento:** aquellas actividades para el esparcimiento con actividades rurales o que por sus impactos o facilidades deben realizarse fuera de las zonas urbanas y las actividades bajo esta categoría son: clubes campestres, campos escuelas para convivencias, parques de atracciones y parque temático.
- **Entretenimiento Adultos:** son las actividades que se caracterizan por espectáculos solo aptos para adultos y que incluyen venta de licor para consumo en el sitio. Las actividades bajo esta categoría son: clubes nocturnos donde se hacen funciones de desnudismo.
- **Entretenimiento Familiar:** son aquellos dedicados a actividades de esparcimiento para toda clase de público y de todas las edades. Las actividades bajo esta categoría son: cines, juegos de video, salones de juegos infantiles y juveniles, redondeles de toros permanentes, salones para fiestas, salones de baile, salón de patines, boliches, clubes sociales, salones de pool y billar (que además se deben acoger a la Ley de Juegos).
- **Granjas avícolas y granjas porcinas:** aquellas granjas dedicadas a la producción de carne de pollo o producción de huevos y cuyas características están definidas en el “Reglamento de Granjas Avícolas” según el Decreto No31088-S y a la producción de carne de cerdo y que cumple con los requisitos y características definidas en el “Reglamento de Granjas Porcinas” según el Decreto No32312-S o sus modificaciones posteriores.
- **Guardería:** establecimientos educativos dedicados al cuidado de niños que todavía no han alcanzado la edad de escolarización y que puede ser tanto en la gestión pública o privada.
- **Habitacional:** uso para habitación, con instalaciones mínima para su utilización como tal. Estos pueden ser viviendas individuales, apartamentos, edificios, viviendas para alquiler y barracas para trabajadores.
- **Hospedaje Turístico:** son aquellas actividades relacionadas con la actividad turística y de hospedaje. Pueden ser abiertos al público o de una organización privada. Por las diferencias entre ellos se dividen en:
  - Hospedaje Turístico 1: las actividades bajo esta categoría son: Hotel, Motel turístico, Pensión, Casa de Huéspedes, hostel, Vivienda turística, definidos de acuerdo con el Reglamento de las Empresas Hospedaje Turístico del Decreto Ejecutivo No. 11217- MEIC del 25 de febrero de 1980.
  - Hospedaje Turístico 2: las actividades bajo esta categoría son: albergues y campamentos, definidos de acuerdo con el Reglamento de las Empresas Hospedaje Turístico del Decreto Ejecutivo No. 11217-MEIC del 25 de febrero de 1980 y sus reformas.
  - Hospedaje Turístico 3: las actividades bajo esta categoría son: apartahoteles y condohoteles, definidos de acuerdo con el Reglamento de las Empresas Hospedaje Turístico del Decreto Ejecutivo No. 11217-MEIC del 25 de febrero de 1980 y sus reformas.

- **Industrial:** La actividad industrial es aquella desarrollada en locales cubiertos o descubiertos, destinados a la manipulación, transformación o utilización de materias primas o productos semi-elaborados, tanto de productos naturales como artificiales, mediante tratamiento físico, químico o biológico, ya sea por medios manuales o por aplicación de maquinaria o instrumentos. Se comprenden también bajo esta denominación los sitios destinados a recibir o almacenar los utensilios de labor y los materiales que sean tratados, o que están en proceso de elaboración, o sus productos; además, todos los anexos de las fábricas o talleres y las bodegas que se requieran para su operación. La clasificación de estas actividades se hace a partir del Reglamento General para el Otorgamiento de permisos Sanitarios de Funcionamiento del Ministerio de Salud:
  - Tipo A: Son aquellas actividades o establecimientos que por sus características representan o pueden representar un riesgo potencial en forma permanente a la salud de las personas o al ambiente; ya sea por su naturaleza, materias primas, productos intermedios o finales, almacenamiento, maquinaria, equipos y sistemas empleados en la faena, así como por sus procesos, desechos o número de trabajadores, de animales o por áreas de extensión o cobertura.
  - Tipo B: Son aquellos establecimientos o actividades de riesgo moderado: aquellas actividades o establecimientos que por sus características representan un peligro potencial moderado para la salud de las personas o el ambiente; ya sea por su naturaleza, materias primas, productos intermedios o finales, almacenamiento, maquinaria, equipos y sistemas empleados en sus faenas, así como por sus procesos, desechos o número de trabajadores, de animales o por áreas de extensión o cobertura.
  - Tipo C: Son aquellos establecimientos o actividades de riesgo bajo: aquellas actividades o establecimientos que por sus características, materia prima, procesos, productos y servicios, no representan una amenaza significativa a la salud de las personas y presentan bajo impacto al ambiente.
  
- **Infraestructura de telecomunicaciones:** aquella infraestructura que se utilice para telecomunicaciones y se dividen en dos categorías:
  - Tipo 1: incluye centrales telefónicas, estaciones de radio y televisión, repetidoras de radio.
  - Tipo 2: incluye torres de telefonía celular, torres de radio o afines., los postes, los ductos y otros tipos de sistemas necesarios para la instalación de las redes.
  
- **Manejo de Fauna Silvestre:** aquellos usos dedicados al manejo, conservación o exposición de especies animales silvestres. Son los Centros de Rescate de Fauna Silvestre y los Zoológicos, definidos y con requisitos listados en Reglamento a la Ley de Conservación de la Vida Silvestre decreto #32633 y sus posteriores modificaciones.
  
- **Nivel Oficial de Piso:** en caso de lotes que tienen dos o más frentes a calle, el nivel oficial de piso corresponde al nivel de la vía con más baja elevación colindante con el terreno.
  
- **Porcentaje de Área Impermeabilizada (PAI):** se comprende como el porcentaje (%) de terreno, que puede utilizarse para construir. En este valor se incluye cualquier superficie impermeabilizada, techada, entradas vehiculares, caminos, accesos, estacionamientos y construcciones en general. También conocido como cobertura.

- **Religioso:** son aquellos destinados para rendir culto religioso y/o realización de rituales religiosos. Las actividades bajo esta categoría son los templos para culto religioso, conventos, seminarios, capillas de velación con o sin funerarias.
- **Salud Avanzado:** son los usos que ofrecen atención especializada de pacientes, recuperación de estos o para ser internados en el lugar como hospitales, clínicas, laboratorios clínicos, centros de rehabilitación, centros de estética (spa).
- **Salud Básico:** son los usos destinados a dar primeros auxilios y la atención de enfermedades o cuidados especializados que no requieran la hospitalización de los pacientes, como EBAIS y Hogares para Ancianos.
- **Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales:** comprende la gestión de sistemas de alcantarillado, instalaciones de tratamiento de aguas residuales, recolección y transporte de aguas residuales humanas o industriales de uno o diversos usuarios, vaciado y limpieza de pozos negros y fosas sépticas, tratamiento de aguas residuales mediante procesos físicos, químicos y biológicos y el mantenimiento y limpieza de cloacas y alcantarillas. Pueden existir tres casos distintos:
  - Planta de tratamiento de aguas residuales como complemento del desarrollo de otra actividad: En caso de requerir su implementación como parte del desarrollo de otra actividad, no se debe solicitar Autorización como uso independiente.
  - Planta de tratamiento de aguas residuales de carácter particular: Únicamente se permite su desarrollo en la zona de industria pesada.
  - Planta de tratamiento de aguas residuales comunal o municipal con fines públicos: su desarrollo se someterá a análisis por parte del departamento competente en la Municipalidad de Alajuela.
- **Superficie Total Construible:** edificación habitable más áreas de estacionamientos.
- **Talleres Artesanales:** aquellos talleres de prácticas artesanales, que requieren un terreno reducido para sus actividades y que generalmente se realizan dentro de la misma propiedad que la vivienda de los artesanos. El tamaño definido es de 150 m<sup>2</sup>.
- **Transportes Tipo 1:** son aquellas actividades que ofrecen servicios a los vehículos automotores, incluyendo el transporte público: Estacionamientos de vehículos, terminal de buses, lavaderos de carros y expendios de combustible públicos o privados. Para el caso de los expendios de combustibles su ubicación estará además supeditada a lo contenido por el Reglamento para la regulación del sistema de almacenamiento y comercialización de hidrocarburos, Decreto Ejecutivo No. 30131-MINAE-S y sus reformas.
- **Transportes Tipo 2:** son aquellas actividades que por su tamaño promedio y tipo de actividad deben realizarse en zonas específicas y centralizadas, incluye: Estacionamientos de buses.



**Artículo 4.- Contingencia de finca afectada por varias zonas.** Cuando una misma finca resulte afectada por varias zonas, a solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar el ajuste de las líneas divisorias con el único fin extender la zona de uso que abarca el mayor porcentaje de la propiedad, según el mapa de Zonificación. Asimismo, cuando una finca se encuentre en el límite entre dos usos, se podrá generalizar cualquiera de ellos, siempre y cuando el uso resultante no se extienda más de 100 metros. Para ambos casos, cuando el uso que se generalizare afecte más del 75% de la propiedad que se trate, se podrá autorizar que este se extienda al 100% del inmueble. Dicho ajuste podrá ser autorizado por la Municipalidad siempre y cuando:

- a) La aplicación de este beneficio no pretenda o genere una modificación en los límites de las áreas silvestres protegidas creadas por Ley o Decretos de la República.
- b) La aplicación de este beneficio no pretenda o genere una modificación en los límites de áreas de protección de ríos y nacientes, zonas de deslizamiento, zonas inundables, zonas de escarpe, fallas sísmicas, alineamientos viales y de ferrocarril, alineamientos de poliducto, alineamientos de líneas de alta tensión, zonas reservadas para parques, zonas de esparcimiento o proyectos comunales así designados en el mapa de zonificación.

Para la valoración y análisis de estos casos se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Presentación de la solicitud por parte del interesado con todos los requisitos que establezca la Municipalidad.
2. Inspección de campo por parte de funcionarios de la coordinación del Proceso Planeamiento y Construcción de Infraestructura de la Municipalidad, durante la cual serán objeto de análisis las siguientes variables mínimas:
  - Pendiente del terreno, de manera que no se autoricen cambios en zonas con pendiente de terreno mayor al 30% según levantamiento de campo aportado por el interesado.
  - Existencia de bosque o cobertura forestal según los mapas oficiales del año 2000, de manera que la solicitud no modifique o afecte los límites de las zonas de bosque o de cobertura forestal oficiales. En caso de que los mapas oficiales registren errores o discrepancias con la situación real, el interesado deberá cumplir el trámite de corrección ante la oficina de MINAE-SINAC y aportar a la Municipalidad la resolución correspondiente.
  - Existencia de zonas de protección de cauces, pozos o nacientes, o cualquiera de las zonas descritas en el inciso b) anterior.
  - Existencia de factores de amenaza natural potencial, según la información del Plan Regulador, la información del Área de Gestión de Riesgos de la Municipalidad, la información de la Comisión Nacional de Emergencias y los datos que se obtengan de la inspección de campo.
  - Vías de acceso, de manera que se garantice accesibilidad a través de calle pública y se garantice el retiro correspondiente al derecho de vía.
3. Análisis técnico y jurídico de la solicitud, emisión del dictamen por parte del Proceso Planeamiento y Construcción de Infraestructura, resolución de la solicitud y notificación al interesado.
4. Toda la información correspondiente a la aplicación de este procedimiento deberá constar para su registro oficial en el expediente físico y digital del caso.

**Artículo 5- Disposiciones para la gestión de Sub-Zonas.** Para todos los casos en los cuales se tramiten ante la municipalidad certificaciones de uso del suelo, licencias de construcción, permisos de fraccionamiento o licencias comerciales (patentes) en predios que se ubiquen total o parcialmente afectados por las subzonas indicadas en el Mapa de Zonificación deberán cumplirse las disposiciones descritas en el Capítulo 29 del presente Reglamento.

**Artículo 6.- Fincas de Uso Institucional.** En fincas propiedad del Estado o sus Instituciones, o en los terrenos reservados o destinados para fines institucionales en el Mapa de Zonificación y en el Mapa Oficial, a solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar la modificación de los parámetros urbanísticos, con el único fin de facilitar la aplicación de reglamentos o normas técnicas específicas asociadas a la prestación de servicios de salud, educación, seguridad, transporte y emergencias. Esta autorización no podrá contravenir las normas generales del Plan Regulador, leyes y reglamentos vigentes, por lo cual su autorización deberá ser fundamentada en términos técnicos y jurídicos.

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

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

**Artículo 8.- Licencias Temporales.** La Municipalidad podrá otorgar licencias temporales para el desarrollo de actividades y/o festividades públicas y/o privadas que ocupen temporalmente espacios públicos, de conformidad con las siguientes disposiciones:

- a) Deberán cumplirse las normas sanitarias y de salud ocupacional que determine el Ministerio de Salud.
- b) Deberán cumplirse las normas urbanísticas que defina la Municipalidad para el uso temporal del espacio público.
- c) Para el caso de festividades públicas, así como actividades privadas que requieran el uso temporal de espacios dentro del derecho de vía pública, el interesado deberá presentar el plan de señalización vial y control de tránsito que será utilizado durante el desarrollo de la actividad solicitada. Este plan deberá ser revisado y aprobado por la Municipalidad y por el MOPT cuando se afecten vías de la red vial nacional, como requisito previo a la autorización de la actividad.
- d) Como parte de las actividades y/o festividades la municipalidad podrá emitir licencias para el funcionamiento de ventas ambulantes asociadas.

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

**Artículo 10.- Certificado de Uso del Suelo.** A partir de la entrada en vigor del presente Reglamento, los propietarios y/o interesados deberán tramitar ante la Municipalidad el certificado de uso del suelo que acredite la conformidad de un uso del suelo con respecto a las disposiciones del Plan Regulador. Esta certificación de uso de suelo constituye un acto jurídico administrativo declarativo por medio del cual la Municipalidad acredita si un uso del suelo es conforme o no conforme. Su tramitación y otorgamiento se dará conforme con las siguientes disposiciones:

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

**Artículo 11.- Procedimiento para la Tramitación del Certificado de Uso del Suelo.** La tramitación y notificación de un certificado de uso del suelo deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- a) Presentación de la Solicitud: La solicitud será realizada mediante la presentación del formulario correspondiente acompañado de una copia de la cédula de identidad del solicitante y de una copia del plano catastrado visado del inmueble para el cual se realiza la solicitud, sin tachaduras y sin reducir.

- b) **Revisión Preliminar:** La solicitud deberá ser presentada por el interesado en la Municipalidad, donde se realizará una revisión preliminar para verificar la correcta presentación de los requisitos y el correcto llenado del formulario. De ser conformes estas condiciones se entregará al interesado una boleta que acredita el recibido de la solicitud con detalle de fecha, hora y nombre o código del funcionario, así como la fecha en la cual podrá ser retirado el certificado de uso del suelo. Estas mismas condiciones formales deberán ser cumplidas en caso de habilitar la tramitación del certificado de uso del suelo en modalidad virtual.
- c) **Análisis de la Solicitud:** para el análisis y la acreditación de la conformidad o no conformidad del uso del suelo, el área administrativa competente deberá ejecutar el siguiente procedimiento:
1. Localizar geográficamente el predio y la zona que corresponda según el Mapa de Zonificación del Plan Regulador. Es opcional la ejecución de labores de campo y/o el levantamiento de datos en campo para resolver dudas razonables asociadas a la ubicación del predio y sus colindancias.
  2. Identificar el uso del suelo objeto de consulta y su condición “Conforme” o “No Conforme” según lo establecido en el Reglamento de Zonificación y el Anexo 1 de Usos Permitidos.
  3. Identificar los requisitos específicos establecidos por el Plan Regulador, así como otra normativa aplicable según la legislación particular.
  4. Identificar las restricciones que afectan al predio y a la actividad objeto de consulta.
- d) **Certificación del Uso del Suelo:** comprende la redacción del certificado de uso del suelo con indicación expresa de su vigencia, la notificación del certificado al interesado y el archivo de la certificación notificada.

**Artículo 12.- Vigencia y Renovación del Certificado de Uso del Suelo.** La vigencia del certificado de uso del suelo emitido válidamente está supeditada a la vigencia del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador, en consecuencia, en el tanto se mantenga vigente el presente Reglamento de Zonificación mantendrán vigencia todos los certificados de uso del suelo emitidos en aplicación de sus disposiciones. En caso de generarse cambios en la normativa urbanística, sea de la totalidad del Reglamento de Zonificación o bien de disposiciones específicas a partir de las cuales se emitió un certificado de uso del suelo, corresponderá la tramitación de una nueva solicitud por parte del interesado y la emisión de un nuevo certificado por parte de la Municipalidad.

**Artículo 13.- Anulación del Certificado de Uso del Suelo:** De conformidad con lo señalado en la Sentencia N°9565-2017 de la Sala Constitucional, los certificados de uso del suelo constituyen jurídicamente actos favorables y se encuentran cubiertos por el principio de intangibilidad de los actos propios, por lo que su anulación o revisión implica la observación de los requisitos formales y sustanciales establecidos al efecto en el ordinal 173 de la Ley General de la Administración Pública N°6227.

## CAPÍTULO 2

### DISPOSICIONES PARA SITUACIONES PRE-EXISTENTES

**Artículo 14.- Situaciones Pre-existentes.** Para el caso de situaciones existentes de previo a la entrada en vigor del presente Reglamento, la Municipalidad aplicará las siguientes disposiciones según corresponda:

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

En aquellos casos donde no existiera un registro del permiso municipal, la Municipalidad podrá analizar otros elementos de prueba para demostrar que la construcción se realizó a derecho, tales como declaraciones testimoniales, referencias históricas, fotografías, entre otros. La modificación del área de construcción, excepto en el caso de obras para mejorar las condiciones ambientales, sanitarias o de seguridad de las instalaciones, implicará una situación jurídica nueva y por lo tanto la aplicación de todas las disposiciones del presente Reglamento para su aprobación municipal.

- d) Usos Pre-existentes: para el caso de usos y/o actividades debidamente aprobadas por la Municipalidad, en el tanto se mantenga invariable la actividad misma, el presente Reglamento fijará únicamente la condición de uso permitido. La modificación del uso del suelo implicará una situación jurídica nueva y por lo tanto la aplicación de todas las disposiciones del presente Reglamento para su aprobación municipal.
- e) Urbanizaciones, Fraccionamientos con Fines Urbanísticos o Condominios Residenciales: para este tipo de desarrollos debidamente aprobados, la Municipalidad autorizará los usos del suelo en concordancia con el uso que para cada lote establezca el Mapa Oficial del proyecto, aplicando las siguientes disposiciones:
1. En los lotes de uso residencial unifamiliar sólo se autorizará el uso residencial mismo y como usos complementarios o accesorios la prestación de servicios profesionales que brinden los propios habitantes, de conformidad con lo establecido en la normativa municipal creada para estos efectos.
  2. En los lotes de uso residencial unifamiliar se permitirá el fraccionamiento de lotes en aplicación de la zona y de los parámetros urbanísticos del presente Reglamento, siempre y cuando el interesado demuestre en su solicitud que los nuevos lotes cumplirán con los parámetros de áreas mínimas del proyecto urbanístico en su totalidad, concretamente las dimensiones de las vías públicas, de las áreas verdes, de los juegos infantiles y de las facilidades comunales. Asimismo, que el proyecto de segregación contará con los servicios de disponibilidad de agua potable, energía eléctrica y recolección de residuos sólidos.
  3. Los usos comerciales serán permitidos sólo en los lotes que se consignen como comerciales en el mapa oficial de cada proyecto. Estas zonas comerciales serán parte integral de la Zona Comercial Urbana establecida en el presente Reglamento, de manera que podrán ser autorizados únicamente los usos permitidos para dicha zona.
  4. En el caso de urbanizaciones y fraccionamientos con fines urbanísticos cuyo Mapa Oficial no consigne lotes para uso comercial, podrán permitirse las actividades comerciales y de servicios que sean permitidos por el presente Reglamento según la zona que corresponda en el Mapa de Zonificación.
  5. En el caso de proyectos autorizados y desarrollados bajo modalidad de condominio se aplicarán las condiciones de zonificación y parámetros urbanísticos vigentes al momento de otorgar el permiso de construcción respectivo. Será responsabilidad de la Municipalidad de Alajuela corroborar dichas condiciones y velar por el cumplimiento de esta disposición. Cuando el condominio acuerde cambiar su uso, finalidad o destino inicial así como disolver el régimen de condominio, serán automáticamente excluidas de esta categorización debiendo acatar las disposiciones de la zona en que se encuentran ubicadas de conformidad con el presente Reglamento.

**Artículo 15.- Lotes con cabida o frente menor a la norma y lotes irregulares.** Para el caso de lotes debidamente inscritos antes de la entrada en vigor del presente reglamento cuya cabida o área sea menor al mínimo establecido, así como para el caso de lotes irregulares, se aplicarán las siguientes disposiciones:

- a) Los lotes con un tamaño menor a 90m<sup>2</sup> pero mayor a 50m<sup>2</sup> y frente de propiedad entre 4m y 6m, podrán ser desarrollados y las edificaciones remodeladas o ampliadas siempre que se garanticen suficiente iluminación y ventilación natural de los espacios internos, así como espacio suficiente para los drenajes del sistema sanitario, en caso de que no exista alcantarillado sanitario.
- b) Los lotes irregulares con un área aprovechable de al menos 50m<sup>2</sup>, podrán ser desarrollados y las edificaciones remodeladas o ampliadas siempre que se garanticen suficiente iluminación y ventilación natural de los espacios internos, así como espacio suficiente para los drenajes del sistema sanitario, en caso de que no exista alcantarillado sanitario.

**Artículo 16.- Usos No Conformes.** En concordancia con lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Planificación Urbana N°4240, se establecen las siguientes disposiciones reglamentarias aplicables al uso “*No Conformes*”, es decir, aquel uso no autorizado por el presente Reglamento pero que existía de hecho a la fecha de entrada en vigor del presente Reglamento, razón por la cual puede autorizarse su continuidad bajo el principio de no retroactividad de la ley. Para estos casos serán aplicables las siguientes disposiciones:

- a) Usos no conformes que requieran labores de ampliación o remodelación de las estructuras o edificios donde se localicen:
  1. Para la autorización de labores de ampliación o remodelación el interesado deberá presentar la debida solicitud ante la Municipalidad con todos los requisitos que correspondan.
  2. Las edificaciones deberán contar con la debida licencia municipal. En aquellos casos donde no existiera un registro de dicha licencia la Municipalidad podrá analizar otros elementos de prueba para demostrar que la construcción se realizó a derecho, tales como declaraciones testimoniales, referencias históricas, fotografías, entre otros.
  3. La Municipalidad podrá autorizar obras de ampliación y/o remodelación con el único fin de alcanzar mejores condiciones de seguridad sanitaria, ambiental y/u ocupacional. La autorización podrá incluir un aumento de hasta un 10% del área originalmente construida y autorizada en la licencia de construcción.
  4. En la solicitud el interesado deberá demostrar técnicamente las mejoras en seguridad sanitaria, salud ocupacional o seguridad ambiental para su debida valoración.
  5. La Municipalidad tramitará la solicitud, valorará las justificaciones técnicas presentadas y ejecutará cuando así lo requiera, las labores de comprobación de campo necesarias.
  6. Como resultado de la revisión de la solicitud la Municipalidad emitirá y notificará al interesado el dictamen técnico con el detalle de las consideraciones que justifican la aprobación o improbación de la solicitud, así como los procedimientos administrativos que correspondan.

7. En caso de aprobación, la Municipalidad deberá ejecutar las inspecciones de campo necesarias para documentar el cumplimiento de lo autorizado. En caso de incumplimientos, notificará al interesado las sanciones que correspondan.
  8. En caso de cumplir todas las disposiciones y a solicitud del interesado, la Municipalidad podrá emitir un Certificado de Uso del Suelo para uso existente, con indicación expresa de los condicionantes bajo los cuales se otorga.
- b) Usos no conformes que requieran renovar su licencia comercial (*Patente*):
1. Para la renovación de licencia comercial, el interesado deberá presentar la debida solicitud con todos los requisitos correspondientes ante el Área de Patentes o bien el Departamento que corresponda según el Manual Oficial de Puestos y Funciones de la Municipalidad.
  2. En la solicitud el interesado deberá demostrar que la actividad comercial se mantiene constante, aunque si podrá cambiar de nombre comercial o de propietario.
  3. El Área de Patentes revisará la solicitud, emitirá y notificará al interesado el dictamen técnico con el detalle de las consideraciones que justifican la aprobación o improbación de la solicitud, así como los procedimientos administrativos que correspondan.
  4. En caso de aprobación, la Municipalidad deberá ejecutar las inspecciones de campo necesarias para documentar el cumplimiento de lo autorizado. En caso de incumplimientos, notificará al interesado las sanciones que correspondan.
  5. En caso de cumplir todas las disposiciones y a solicitud del interesado, la Municipalidad podrá emitir un Certificado de Uso del Suelo para uso y actividad existente, con indicación expresa de los condicionantes bajo los cuales se otorga.
- c) Usos no conformes que constituyan una actividad clasificada como peligrosa, insalubre y/o incómoda y que requieran renovar su licencia comercial:
1. El interesado deberá presentar la debida solicitud con todos los requisitos correspondientes ante el Área de Patentes de la Municipalidad, o bien el Departamento que corresponda según el Manual Oficial de Puestos y Funciones de la Municipalidad.
  2. La actividad deberá contar con las pólizas de seguros correspondientes y al día.
  3. La actividad no podrá contar con antecedentes de denuncias condenatorias ni sentencias en firme por incumplimientos del marco legal.
  4. Deberá contar con permiso sanitario de funcionamiento emitido por el Ministerio de Salud.



5. El Área de Patentes revisará la solicitud, emitirá y notificará al interesado el dictamen con el detalle de las consideraciones que justifican la aprobación o improbación de la solicitud, así como los procedimientos administrativos que correspondan. El dictamen se emitirá conforme la Ley de Patentes de la Municipalidad de Alajuela y sus Reformas.
  6. Si el dictamen es favorable y aprueba lo solicitado, la actividad podrá continuar durante el periodo que fuere autorizado, garantizando las condiciones de seguridad sanitaria, ambiental y ocupacional correspondientes según la legislación vigente.
  7. Si el dictamen es desfavorable e imprueba lo solicitado, cuando corresponda podrá autorizarse una ampliación del permiso por un periodo máximo de un año con el fin de subsanar las deficiencias. O en su defecto, podrá autorizarse la ampliación del permiso por un plazo máximo de un año para permitirle al solicitante transferir sus instalaciones a otro emplazamiento donde el uso sea permitido.
  8. La ampliación de la licencia municipal de una actividad clasificada como peligrosa, insalubre y/o incómoda, queda sujeta por ese acto a las disposiciones que establezca la Municipalidad y el Ministerio de Salud para garantizar la salud y seguridad ambiental y humana del establecimiento y su entorno de influencia.
  9. En caso de cumplir todas las disposiciones, la Municipalidad a solicitud del interesado podrá emitir un Certificado de Uso del Suelo para uso existente, con indicación expresa de los condicionantes bajo los cuales se otorga.
- d) Usos No Conformes que requieran labores de reconstrucción para estructuras o edificaciones que resulten afectados por eventos de fuerza mayor y/o caso fortuito:
1. El interesado deberá presentar la debida solicitud ante la Municipalidad con todos los requisitos que correspondan.
  2. Las edificaciones deberán contar con la debida licencia municipal. En aquellos casos donde no existiera un registro de dicha licencia la Municipalidad podrá analizar otros elementos de prueba para demostrar que la construcción se realizó a derecho, tales como declaraciones testimoniales, referencias históricas, fotografías, entre otros.
  3. En la solicitud el interesado deberá demostrar de manera fehaciente la naturaleza y las condiciones de caso fortuito o de fuerza mayor que afectaron las estructuras; asimismo, demostrar por medio de la presentación de anteproyectos constructivos, que es técnicamente factible la reconstrucción de las instalaciones y por lo tanto la renovación del uso y de la licencia constructiva.
  4. La Municipalidad tramitará la solicitud, valorará las justificaciones técnicas presentadas y ejecutará cuando así lo requiera, las labores de comprobación de campo necesarias.

5. La Municipalidad emitirá y notificará al interesado el dictamen técnico con el detalle de las consideraciones que justifican la aprobación o improbación de la solicitud, así como los procedimientos administrativos que correspondan.

6. En caso de aprobación, la Municipalidad deberá ejecutar las inspecciones de campo necesarias para documentar el cumplimiento de lo autorizado. En caso de incumplimientos, notificará al interesado las sanciones que correspondan.

7. En caso de cumplir todas las disposiciones, a solicitud del interesado la Municipalidad emitirá un Certificado de Uso del Suelo para uso existente, con indicación expresa de los condicionantes bajo los cuales se otorga.

### **CAPÍTULO 3**

## **PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES**

**Artículo 17.- Autorización de actividades comerciales y de servicios en predios o instalaciones de Uso Residencial.** A solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar licencia comercial (*Patente*) para actividades comerciales y de prestación de servicios profesionales dentro de una construcción de uso residencial, siempre y cuando se cumplan las siguientes disposiciones:

- a) La solicitud y la actividad comercial o de servicios que se solicite deberá ser conforme con lo establecido en la Ley de Patentes de la Municipalidad de Alajuela y sus Reformas. Quedan exentos del pago del impuesto de patente, los profesionales liberales que laboren individualmente ejerciendo su profesión.
- b) El interesado deberá obtener de la Municipalidad el Certificado de Uso Conforme del Suelo específico para la actividad que desea instalar.
- c) Para el caso específico de actividades comerciales (*venta de bienes*) podrán concederse licencias municipales en casas de habitación, siempre y cuando el interesado demuestre que existe una división material del área que se destinará para comercio con respecto a la actividad residencial y que se cuenta con la estructura correspondiente del establecimiento comercial. Tanto la división material como las condiciones de las áreas destinadas al uso residencial y al uso comercial deberán cumplir con las disposiciones urbanísticas y constructivas que establecen los reglamentos del Plan Regulador.
- d) No se permitirá fijar o pintar avisos, anuncios, programas o similares, de cualquier clase y material, en las casas particulares y cercas, aun cuando la Municipalidad haya autorizado la instalación de actividades comerciales o de servicios.

A partir del cumplimiento de estas disposiciones el interesado deberá presentar la solicitud formal al Área de Patentes de la Municipalidad, acompañada de los requisitos formales que establezca la Municipalidad, incluyendo el certificado de uso conforme del suelo. El Área de Patentes tramitará la solicitud y notificará la resolución dentro del plazo establecido.

**Artículo 18.- Usos permitidos en un mismo edificio.** Cuando un predio o construcción se ubique dentro de una zona que permita diferentes categorías de uso del suelo, a solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar proyectos que integren en un mismo edificio o estructura los diferentes usos y/o actividades, constituyendo así una propuesta de uso mixto. El proyecto deberá cumplir todas las disposiciones urbanísticas y constructivas que establecen los reglamentos del Plan Regulador, aplicando para tales efectos los parámetros que correspondan a cada uno de los diferentes usos propuestos.

**Artículo 19.- Número máximo de viviendas por lote.** En aquellas zonas donde el Reglamento de Zonificación permita el uso residencial, a solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar la construcción de más de una vivienda por finca o predio, siempre y cuando se cumplan los parámetros urbanísticos que establezca el Reglamento para la zona que corresponda.

**Artículo 20.- Altura de las Edificaciones.** La altura de las edificaciones corresponde a la distancia vertical medida desde el nivel oficial de piso hasta el punto más alto de la edificación, sin incluir en ese cálculo las antenas o cualquier otro elemento por encima de la techumbre. Para su regulación deberán aplicarse las siguientes disposiciones:

- a) Se debe respetar tanto la cantidad máxima de pisos como la altura máxima permitida expresada en metros para cada zona.
- b) La altura libre mínima medida de piso a cielo será de 2,60 metros para cualquier piso de la edificación.
- c) Se permitirá la construcción de mezanines o medios niveles con una altura mínima de 2,40 metros siempre que la edificación no sobrepase la altura máxima permitida.
- d) Para el caso de proyectos que contemplen la construcción de edificaciones o estructuras con alturas iguales o mayores a los cuatro pisos y que se ubiquen, total o parcialmente, dentro de zonas de influencia de campos de aviación, aeropuertos y aeródromos, será requisito indispensable para el otorgamiento de licencias municipales contar con la respectiva autorización emitida por la Dirección General de Aviación Civil. La altura máxima que determine esta Dirección prevalecerá sobre la altura máxima permitida para la zona correspondiente definida en el presente reglamento y el Mapa de Zonificación.
- e) Toda edificación con una altura de cinco pisos (20m) o más deberá tener frente a una calle con derecho de vía mínimo de 14m.
- f) Siempre y cuando se cumplan las disposiciones descritas en todos los incisos anteriores de este artículo, a solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar alturas de edificación mayores, debiendo sumarse al retiro mínimo 1,00m de retiro lateral, 1,00m de retiro posterior y 2,00m de retiro frontal adicionales por cada piso adicional autorizado.
- g) Para el caso predios donde existan secciones de terreno con niveles topográficos inferiores respecto al nivel de calle, los niveles o pisos que se propongan por debajo del nivel mínimo del terreno en contacto con la edificación, incluyendo sótanos y semi-sótanos, no serán computables para el cálculo de la altura máxima de edificación permitida.

**Artículo 21- Retiros.** Se entiende por retiro la distancia entre la colindancia y la pared más próxima a dicha colindancia. Existen tres tipos de retiros: frontal, posterior y lateral. La regulación sobre retiros se establece según la zona.

- a) Retiro Frontal: Corresponde al antejardín y está previsto para constituir un área verde libre de construcción, por lo tanto no es computable en el cálculo del área máxima impermeabilizada. Para todos los casos el diseño, delimitación y consolidación del retiro frontal deberá cumplir las siguientes disposiciones:
1. El retiro frontal debe ser un área verde libre, por lo que la superficie del retiro frontal no puede ser cubierta o impermeabilizada.
  2. Garajes en retiro frontal para uso habitacional: en todos los sectores se permite utilizar el 50% del largo total del frente para destinarlo a garaje o cochera; el otro 50% debe dedicarse a antejardín. Este espacio de garaje o estacionamiento puede ser techado e impermeabilizado. El resto del área debe ser destinado a área verde libre. Esta área verde restante puede ser utilizada para la colocación del sistema de drenaje del tratamiento individual de aguas servidas. Las puertas del garaje o cochera no podrán obstaculizar la libre circulación por la acera o calzada al momento de abrir. En estos casos el espacio que se utilice como cochera será computable en el cálculo del área máxima impermeabilizada.
  3. Estacionamientos en retiro frontal: el 50% del área de retiro frontal puede ser usada para estacionamiento o entrada y salida para estacionamiento interno. En ningún momento se debe obstaculizar la acera con los vehículos estacionados.
  4. Cerramiento frente a calle pública: Si existiera algún tipo de barrera visual (muro, seto, entre otros) entre la línea de construcción y la calle esta no puede sobrepasar el metro de altura, a partir de esta altura podrán incorporarse elementos tales como verjas, cercas, mallas entre otros, que garanticen al menos un 80% de visibilidad desde la calle a la propiedad. Inclusive los accesos a garajes deben respetar esta norma.
  6. Retiro frontal para el uso comercial y servicios: en aquellos locales comerciales ubicados en Zona Comercial y Zona Mixta el área de antejardín en retiro frontal deberá estar equipada con mobiliario urbano, arborizada y estar accesible al peatón, adicionalmente debe realizarse mejoras y ampliación de acera necesarias. En el tanto se mantenga una superficie de piso permeable, dicho espacio no será computable en el cálculo del área máxima impermeabilizada.
  7. Toda área del retiro frontal que sea impermeabilizada se contabilizará como parte del P.A.I. permitido para el lote.
  8. En caso de aquellas zonas urbana que no poseen retiros frontales, se permitirán los elementos de orden ornamental arquitectónico: columnas, bajantes, banquetas, cornisas salientes hasta un 0.10m de la línea de construcción. Las aguas deberán ser descargadas directamente al caño por medio de bajantes adheridos a la edificación o internos por columnas o paredes, sin que estos se descarguen sobre la acera.

- b) Antejardín: es el área del retiro frontal que debe dejarse como área verde libre de impermeabilización; según la zona y condiciones del lote este puede ser desde un 50% hasta el 100%. Los antejardines en usos habitacionales, comerciales o cualquier otro en el que se exija un retiro frontal, deberá ser arborizado y /o enzacatado. Los espacios necesarios para los accesos o bien algún tipo de garaje, que sean de materiales impermeabilizantes como pavimentos, adoquines, concreto u otros, no podrán superar el porcentaje señalado para cada zona del área destinada al retiro frontal indicado en este reglamento.
- c) Retiro posterior: retiro que se debe dejar en el lado opuesto al frente de lote. Los lotes en esquina no tienen retiro posterior, únicamente lateral y frontal. Para su regulación se aplican las siguientes disposiciones:
1. El retiro posterior puede ser una franja paralela a la colindancia o ser sustituido por jardines internos que provean de suficiente ventilación e iluminación natural a los distintos espacios.
  2. Todo jardín interno correspondiente al retiro posterior debe tener una dimensión mínima de 3 m por 3 m.
  4. El retiro posterior puede intercambiar relación numérica con el retiro frontal en caso de que por condiciones topográficas de pendiente la colocación de sistema de tratamiento de aguas así lo requiera.
  5. Los retiros o posteriores podrán ser utilizados como jardín, área de absorción del sistema de tratamiento de aguas residuales o calle de acceso a la parte posterior de lote.
  6. Tanto el retiro lateral como el posterior pueden ser impermeabilizados siempre que no se exceda el máximo P.A.I. permitido para la zona.
  7. Cuando exista ventana a colindancia debe dejarse un retiro posterior, de acuerdo con la altura de la edificación los retiros mínimo son los siguientes:
    - 3 m para edificio con altura menor a 3 pisos u 11.5 m.
    - 5 m para edificios con altura mayor o igual a 4 pisos u 11.5 m y menor o igual a 6 pisos o 25.5 m.
    - 6 m para edificios con altura entre 7 y 8 pisos o 25.5 a 29 m.
    - En caso de no tener ventana a colindancia la edificación requiere retiro posterior.
- d) Retiro lateral: Corresponde a un espacio previsto como área verde y libre de construcción que permita una mínima separación y privacidad entre construcciones y que aporte iluminación y ventilación lateral, por lo tanto no es computable en el cálculo del área máxima impermeabilizada. Para su regulación se aplican las siguientes disposiciones:
1. Puede ser impermeabilizado siempre que se cumpla con la restricción de máximo PAI correspondiente de acuerdo con las restricciones de la zona.
  2. Cuando el edificio sea construido con materiales combustibles debe dejarse un retiro lateral mínimo de 1.5 m.

3. Cuando exista ventana a colindancia debe dejarse un retiro lateral de acuerdo con la altura de la edificación. Los retiros mínimo son los siguientes:
  - 3 m para edificio con altura menor a 3 pisos u 11.5 m.
  - 5 m para edificios con altura mayor o igual a 4 pisos u 11.5 m y menor o igual a 6 pisos o 25.5 m.
  - 6 m para edificios con altura entre 7 y 8 pisos o 25.5 a 29 m.
  - En caso de no tener ventana a colindancia la edificación no requiere de retiro lateral.
- e) Retiro para usos especiales: para casos de usos especiales se aplicarán las siguientes disposiciones:
  1. En el caso de Hospitales y Sanatorios, para asegurar el aislamiento acústico, conveniente ventilación e iluminación solar, debe respetarse un retiro mínimo de 6 metros para cada uno de los linderos incluyendo la línea de frente de la construcción, o retiro frontal.
  2. Todos los lotes que se encuentren en el cuadrante interno de la Ciudad, interno de la calle ancha, no requieren de retiro frontal.
  3. En las zonas Comercial Urbana y Mixta, cuando un retiro lateral se utilice como calle de acceso al estacionamiento en la parte posterior del lote deberá contar como mínimo con 3.6 m de ancho y debe estar acondicionada para el tránsito peatonal y vehicular.
  4. En las zonas Comercial Urbana, Residencial y Mixta, los lotes que ubiquen su área de estacionamiento en la zona posterior del edificio podrán incrementar su porcentaje de área impermeabilizada en un 5%.

**Artículo 22- Área Máxima Impermeabilizada (Cobertura de Construcción).** Definida como la cantidad en metros cuadrados ( $m^2$ ), que pueden utilizarse para construir. Para cada una de las zonas establecidas en el presente reglamento el área máxima impermeabilizada permitida se expresa como el “Porcentaje Máximo de Área Impermeabilizada” (%PAI) de terreno que puede utilizarse para construir. En este valor se incluye cualquier superficie impermeabilizada, techada, entradas vehiculares, caminos, accesos, estacionamientos y construcciones en general. Para todos los casos deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- a) Para cada una de las zonas establecidas en el presente Reglamento se indica el porcentaje máximo de PAI en un mismo predio expresado en porcentaje.
- b) El porcentaje máximo será del 75%, pudiendo alcanzar hasta un 80% en el caso de cumplir alguna de las disposiciones especiales contenidas en el presente Reglamento.
- c) En el caso de predios que presenten una longitud de frente mayor a la longitud del fondo, la Municipalidad podrá autorizar a solicitud del interesado un PAI equivalente al 80% del área total del predio.
- d) Para los predios de uso comercial o de servicios, localizados en la Zona Comercial Urbana, que cuenten con alcantarillado pluvial y con alcantarillado sanitario o en su defecto su propia planta de tratamiento de aguas residuales, la Municipalidad podrá autorizar un PAI del 100% del predio.

- e) Para todos los casos, cuando se proponga el diseño y construcción de parqueos subterráneos, a solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar el aumento del PAI hasta en un 5% adicional.

**Artículo 23- Ochava o Chaflán.** En todo cruce de calles se recortarán las esquinas en el límite de propiedad mediante una ochava de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m.) por cada lado. En el caso de preferirse una curva, deberá estar inscrita ésta dentro de las líneas de propiedad y la ochava.

**Artículo 24- Franjas Verdes.** Estarán ubicadas entre el cordón de caño y la acera, debiendo cumplir las siguientes disposiciones:

- a) Las dimensiones de la franja verde serán las establecidas en el Reglamento de Fraccionamiento, Urbanizaciones y Condominios y en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador.
- b) Las características de crecimiento de las plantas ubicadas no deben interferir con el buen funcionamiento de las obras de infraestructura urbana.
- c) Las plantas que se utilicen no deben obstruir la visibilidad.
- d) Para su arborización deberá aplicarse el Protocolo de Reforestación para la Rehabilitación y Mantenimiento en Áreas de Protección de la GAM elaborado por el MINAE y en el listado de “Especies Arbóreas Recomendadas para Alajuela” del Reglamento de Construcciones.
- e) Deben ser interrumpidas 10,00 m antes de las esquinas.

**Artículo 25- Análisis de Anteproyectos.** Toda nueva obra de urbanización, fraccionamiento con fines urbanísticos, desarrollos residenciales, comerciales, industriales o de servicios en modalidad de condominio, centros comerciales y desarrollos industriales, deberá presentar a la Municipalidad para su revisión los diseños de anteproyectos respectivos, cumpliendo con los procedimientos, requisitos y plazos que establezca la Municipalidad. Los anteproyectos que a la fecha de entrada en vigor del Plan Regulador cuenten con el visto bueno o aprobación municipal, se mantendrán vigentes hasta que se agote el periodo de vigencia originalmente establecido, o bien hasta por un periodo máximo de un año calendario para aquellos casos en los cuales la Municipalidad haya omitido señalar la vigencia del visto bueno o la aprobación, siempre y cuando no se haya iniciado el proceso de construcción correspondiente. Vencido el plazo de vigencia sin haber iniciado obras, el interesado deberá tramitarlos nuevamente ante la Municipalidad, sin perjuicio de las nuevas disposiciones que con el plan regulador puedan afectar a la finca o al proyecto.

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

**Artículo 27.- Alineamientos:** Para todos los casos en los que se solicite un certificado de uso del suelo, permiso de construcción, ampliación, remodelación o similar, la Municipalidad indicará en el mismo acto la existencia de los distintos alineamientos que conforme al marco legal vigente afecten la solicitud y en concordancia con los mapas de Zonificación, Vialidad, Renovación Urbana y Mapa Oficial del Plan Regulador. Son aplicables los siguientes tipos de alineamiento:

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

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

**Artículo 28.- Parámetros generales para diseño de estacionamientos.** Para todos los usos autorizados en las diferentes zonas, se establecen los siguientes parámetros para el diseño de los espacios de estacionamiento:

- a) Todos los espacios de parqueo deberán localizarse dentro de los límites de los predios.
- b) Sólo se permitirán parqueos dentro del derecho de vía de las calles públicas en aquellas secciones así demarcadas en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador.



- c) Con excepción de los parqueos subterráneos, los materiales y acabados en las áreas de parqueo serán permeables.
- d) Cuando los parqueos se ubiquen en las secciones laterales o posteriores de los predios, o bien de forma subterránea, a solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar una reducción en la longitud del retiro frontal hasta un mínimo de 3m.
- e) Cuando las áreas de parqueo comprendan franjas verdes o islas divisorias, éstas deberán ser arborizadas y utilizando las especies nativas y de la zona de vida correspondiente.

**Artículo 29.- Áreas de Carga y Descarga:** Todos los usos que correspondan a centros comerciales, supermercados, hoteles, bodegas o bien edificios de uso mixto, deberán contar con áreas y accesos independientes para las labores de carga y descarga.

**Artículo 30.- Contingencia de lotes con dos frentes a calle pública.** Cuando el lote tenga dos frentes a calle pública y este afectado por dos zonas o más deberán cumplirse las siguientes disposiciones:

- a) Cada parte del lote deberá cumplir con las regulaciones de la zona que le corresponde de acuerdo con el Mapa de Zonificación.
- b) En el tanto el lote se mantenga sin fraccionar los retiros se definirán a partir de la geometría y ubicación de la finca y se omitirá el requisito del retiro posterior.

**Artículo 31. Contingencia de lotes con un frente a calle pública y un frente a servidumbre.** Cuando el lote tenga un frente a calle pública y se genere una servidumbre como acceso y para fraccionar terrenos posteriores deberán cumplirse las siguientes disposiciones:

- a) Cada parte del lote deberá cumplir con las regulaciones de la zona en la que se ubique, de acuerdo con el Mapa de Zonificación.
- b) El predio con acceso de servidumbre tomará los retiros frontales con respecto a ésta.
- c) Para el predio que posee frente a calle pública y frente a servidumbre, el interesado podrá decidir sobre cual frente tomar los retiros frontales.
- d) Para el caso de un predio ya fraccionado que resulte afectado por dos zonas, regirá la regulación de la zona menos restrictiva; asimismo, el interesado podrá aplicar el procedimiento para desplazamiento de límite de zona establecido en el presente reglamento.

**Artículo 32.- Lotes con frente a calle pública sin servidumbre.** Cuando el lote tenga un frente a calle pública, este afectado por dos o más zonas y se quiera generar un acceso a las secciones posteriores del predio sin generar una servidumbre deberán cumplirse las siguientes disposiciones:

- a) Cada parte del lote deberá cumplir con las regulaciones de la zona en la que se ubique, de acuerdo con el Mapa de Zonificación.
- b) Podrá crearse un acceso peatonal con un mínimo de 1.2 metros de ancho, de forma que garantice la entrada de equipos de rescate a las construcciones ante una emergencia o eventualidad.
- c) El retiro frontal se realiza frente a calle pública.

## CAPÍTULO 4

### PARÁMETROS FÍSICO - AMBIENTALES GENERALES

**Artículo 33.- Protección de pozos y nacientes.** Cuando una finca se encuentre afectada por la presencia de pozos, nacientes permanentes o intermitentes, tomas de agua para consumo humano, o por las áreas de protección establecidas por la legislación vigente, la Municipalidad aplicará las siguientes disposiciones:

- a) Se realizará una consulta inicial de todas las siguientes fuentes para la referencia y ubicación del cauce:
  1. El Mapa de Zonificación del Plan Regulador.
  2. La base de datos del Sistema Nacional de Información para la Gestión Integrada del Recurso Hídrico (SINIGIRH).
  3. Otros registros municipales incluyendo información de ASADAS y sociedades de usuarios.
- b) Se ejecutarán las labores de comprobación de campo para la delimitación precisa de la fuente y de su zona de protección según corresponda.
- c) Si se determina una localización geográfica de pozos o nacientes que difiera de los registros oficiales, o se determina la inexistencia física de la fuente, se podrá solicitar a la Dirección de Aguas del MINAE el procedimiento respectivo, sea para corregir la ubicación geográfica o bien para su eliminación del registro oficial, según corresponda. La Municipalidad resolverá en concordancia con lo resuelto por la Dirección de Aguas, tanto para la tramitación de licencias por parte de interesados como para la debida corrección del mapa de zonificación.
- d) En caso de verificar en campo la existencia y ubicación geográfica de la fuente, se procederá a demarcar en el plano catastrado y en el plano levantado en campo la ubicación de la fuente con la referencia de coordenadas CRTM05, así como las áreas de protección y las áreas susceptibles de construcción.
- e) La Municipalidad podrá aplicar este procedimiento como parte de los trámites de visado de planos, revisión de anteproyectos, licencias constructivas, licencias comerciales (patentes) y/o declaración de bienes inmuebles, con el fin de mantener un proceso continuo y permanente de localización y protección de las fuentes de recurso hídrico.
- f) Cuando se localicen y se registren oficialmente por parte de la Dirección de Aguas del MINAE nuevos pozos o nacientes y se identifiquen construcciones preexistentes debidamente autorizadas dentro de las áreas de protección de Ley, la Municipalidad en coordinación con el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, determinarán las medidas de mitigación que deberá implementar el interesado para garantizar la protección del recurso hídrico en concordancia con el principio de irretroactividad de la Ley.

**Artículo 34.- Protección de cauces superficiales.** En el caso de propiedades afectadas o colindantes con cauces superficiales de dominio público (*ríos o quebradas*), el interesado deberá obtener del INVU el alineamiento del área de protección correspondiente y consignarse así en el plano. Dicho espacio constituirá un retiro de construcción y no se permitirá la corta de árboles dentro de sus límites.

**Artículo 35.- Manejo de Aguas Residuales:** Todos los usos y/o actividades que generen aguas residuales deberán contar con sistemas de tratamiento para su depuración antes de su vertido final, de conformidad con lo establecido en la Ley de Conservación de Vida Silvestre N°7317. Las aguas residuales deberán ser tratadas según con lo dispuesto en el Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N°39887-S-MINAE y el Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales N°33601-MINAE-S y sus reformas. Posteriormente pueden ser dispuestas en un alcantarillado sanitario. No se permite, en ninguna circunstancia, dar curso libre a las aguas residuales de desecho industrial o bien el uso de tanques sépticos convencionales.

**Artículo 36.- Manejo de Aguas Pluviales:** Para todos los usos, predios y/o edificaciones que determinen impermeabilización del suelo y aumento de la escorrentía superficial natural, se establece como prioridad el desarrollo de sistemas que permitan la infiltración y el drenaje de las aguas, con el fin de mantener los patrones de recarga de cada predio. Para estos efectos se aplicarán las siguientes disposiciones:

- a) Escorrentía pluvial en zonas urbanas existentes: Para el caso de zonas urbanas existentes al iniciar la vigencia del presente reglamento, la Municipalidad desarrollará los estudios hidrológicos e hidráulicos para:
  1. Delimitar la zona urbana objeto de estudio.
  2. Cuantificar el volumen de escorrentía superficial que produce la zona urbana en estudio.
  3. Diseñar el sistema que permita la canalización, aprovechamientos y/o drenaje de la escorrentía superficial.
  4. Planificar la construcción, operación y monitoreo del sistema.
  5. Establecer el modelo tarifario para el cobro del servicio urbano de manejo pluvial.
  
- b) Escorrentía pluvial en nuevos desarrollos: Para el caso de nuevas obras, actividades o proyectos constructivos que generen aumento de la escorrentía superficial, los interesados deberán diseñar, construir y operar sistemas para la recolección, la retención y el drenaje de las aguas pluviales dentro de los límites de la finca, de conformidad con las siguientes disposiciones:
  1. Los sistemas serán un requisito en cualquiera de las zonas del Plan Regulador.
  2. Los sistemas serán un requisito para toda finca con una cabida igual o mayor a los 1000m<sup>2</sup>, independientemente del uso.
  3. Las especificaciones para el diseño y construcción de estos sistemas se establecen en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.

**Artículo 37- Análisis geotécnico, mecánica de suelos, estabilidad de taludes y capacidad de infiltración.** Para toda construcción que se proponga desarrollar dentro de los límites de las Sobre Zonas Escarpe de Falla y Falla geológica y/o en terrenos que presenten una pendiente mayor al 30%, deberán presentar ante la Municipalidad y como parte de los fundamentos de diseño y construcción, estudios geotécnicos, de mecánica de suelos, de estabilidad de taludes y pruebas de infiltración, todos los cuales deberán establecer las especificaciones técnicas que garanticen la estabilidad del suelo y la seguridad estructural y mecánica de las estructuras y edificaciones propuestas. La Municipalidad establecerá las especificaciones mínimas para cada uno de estos estudios y podrá solicitar colaboración técnica a la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, así como de asesorías externas especializadas para la revisión de tales estudios.

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

- a) Análisis funcional del área de influencia del proyecto, para el escenario actual sin proyecto.
  1. Descripción de la situación actual.
  2. Volúmenes actuales.
  3. Análisis de capacidad y niveles de servicio de la situación actual, en las horas pico de la mañana y de la tarde, además de las horas pico generadas por el proyecto.
- b) Análisis de Atracción y Generación de viajes para el proyecto.
- c) Redistribución de flujos vehiculares en el área de influencia y en el(los) acceso(s) al proyecto.
- d) Estimación de la Demanda.
  1. Estimación con métodos probados de la demanda futura sobre la zona de influencia del proyecto, para los escenarios de 10 años futuros.
  2. Estimación con métodos probados de la demanda futura, para los volúmenes atraídos y generados por el proyecto en los escenarios de 10 años futuros.
- e) Análisis funcional del área de influencia del proyecto, para el escenario con proyecto.
  1. Descripción de la situación con proyecto.
  2. Volúmenes con proyecto (incluye la redistribución de vehículos para las soluciones propuestas).
  3. Análisis de capacidad y niveles de servicio de la situación con proyecto, en las horas pico de la mañana y de la tarde, además de las horas pico generadas por el proyecto.
- f) Análisis funcional del área de influencia del proyecto, para el escenario a 10 años plazo sin proyecto.
  1. Descripción de la situación sin proyecto (10 años)
  2. Volúmenes sin proyecto a 10 años.
  3. Análisis de capacidad y niveles de servicio de la situación sin proyecto (10 años), en las horas pico de la mañana y de la tarde, además de las horas pico generadas por el proyecto.
- g) Análisis funcional del área de influencia del proyecto, para el escenario de 10 años con proyecto.
  1. Descripción de la situación con proyecto (10 años).
  2. Volúmenes con proyecto a 10 años (*incluye la redistribución de vehículos para las soluciones propuestas*).
  3. Análisis de capacidad y niveles de servicio de la situación con proyecto (10 años), en las horas pico de la mañana y de la tarde, además de las horas pico generadas por el proyecto.
  4. Para todos los escenarios (actual, 10 años) se deberá realizar un análisis funcional de las medidas de mitigación propuestas (soluciones propuestas) en caso de ser necesario.
- h) Conclusiones y Recomendaciones de mejoras viales propuestas en los escenarios analizados.

**Artículo 39.- Control de Contaminación por Ruido.** Para todos los usos y actividades autorizadas en cualquier de las zonas del Plan Regulador, deberán cumplirse las disposiciones del Decreto Ejecutivo N°39428-S Reglamento para Control de la Contaminación por Ruido. En concordancia con dicho Decreto, el presente Reglamento indica los parámetros máximos permisibles y las franjas horarias que corresponden según la clasificación de zonas.

**Artículo 40.- Viabilidad Ambiental.** Toda nueva obra, actividad o proyecto que se pretenda desarrollar dentro del territorio jurisdiccional del Cantón de Alajuela, deberá contar con la correspondiente resolución de Viabilidad Ambiental otorgada por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental, como requisito para su debida autorización por parte de la Municipalidad. Las obras, actividades o proyectos de muy bajo impacto ambiental descritas en la Resolución 2373-2016-SETENA y sus reformas o actualizaciones, no requiere de esta evaluación de impacto ambiental y corresponderá a la Municipalidad solicitar al interesado y fiscalizar la aplicación del Código de Buenas Prácticas Ambientales aprobado por SETENA.

**Artículo 41.- Infraestructura en áreas de protección forestal.** A solicitud del interesado la Municipalidad podrá certificar el uso conforme del suelo para la construcción, instalación y mantenimiento de las obras de infraestructura descritas en el artículo 33 bis de la Ley Forestal N°7575. Para estos efectos el interesado deberá aportar a la Municipalidad la correspondiente autorización emitida por la Dirección de Aguas del MINAE.

## **CAPÍTULO 5: INCENTIVOS**

**Artículo 42.- Incentivos para protección ambiental:** Con el fin de incentivar el cumplimiento de distintas disposiciones del reglamento relacionadas con la conservación o protección de recursos naturales, la Municipalidad a solicitud del interesado podrá autorizar vía dictamen técnico favorable de la CTOT la aplicación de incentivos urbanísticos, en los siguientes casos:

- a) Para el caso de fincas que resulten restringidos en su cabida o en cuanto al uso del suelo por la existencia de zonas de protección forestal delimitadas por el INVU en las márgenes de cauces de dominio público (ríos y quebradas), siempre y cuando la totalidad del espacio destinado a esta zona dentro del predio esté libre de construcciones y cuente con cobertura forestal natural o bien propuesta como área a reforestar.
- b) Para el caso de fincas que resulten restringidos en su cabida o en cuanto al uso del suelo por la existencia de radios de protección de nacientes y/o sus zonas de recarga, siempre y cuando la totalidad del espacio destinado a esta zona dentro del predio esté libre de construcciones y cuente con cobertura forestal natural o bien propuesta como área a reforestar.
- c) Para el caso de fincas adscritas al sistema de pago por servicios ambientales.
- d) Para el caso de fincas donde existan o se quieran implementar proyectos de agricultura ecológica, conforme a lo establecido para tales efectos por la Ley Orgánica del Ambiente N°7554.

e) Para el caso de proyectos constructivos que utilicen o propongan utilizar los siguientes sistemas para la optimización de su desempeño ambiental:

- Sistemas para tratamiento y reúso de aguas residuales.
- Sistemas para captura, almacenamiento y reutilización de aguas pluviales.
- Sistemas de energía solar.

Los parámetros urbanísticos que podrán ser mejorados para la aplicación de este mecanismo de incentivo serán los siguientes:

- 1) Hasta un 10% más en el porcentaje de área máxima impermeabilizada autorizado para la zona respectiva (PAI)
- 2) Hasta dos pisos o niveles adicionales en la altura de las edificaciones respecto al número máximo autorizado para la zona respectiva. Este incentivo no podrá otorgarse en detrimento de los límites máximos de altura que defina la Dirección General de Aviación Civil para el caso de edificaciones o estructuras que se ubiquen, total o parcialmente, dentro de zonas de influencia de campos de aviación, aeropuertos y aeródromos.
- 3) Hasta un 15% más de la densidad máxima permitida para la zona correspondiente.
- 4) Hasta una unidad adicional del CAS establecido para la zona correspondiente.

**Artículo 43- Concentración de Estructuras:** Para todas las zonas del plan regulador en las cuales se permita más de una vivienda o estructura por finca, la Municipalidad podrá autorizar mejores parámetros urbanísticos con el fin de incentivar la concentración de estructuras y la maximización de los porcentajes de área verde en los proyectos. Para su solicitud y análisis el administrado deberá presentar anteproyectos y/o diseños que cumplan con las siguientes disposiciones:

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

El interesado deberá presentar la solicitud al Proceso de Planeamiento y Construcción de Infraestructura acompañada de los anteproyectos o planos constructivos que muestren el cumplimiento de todos los requisitos de zona así como los requisitos adicionales que describe el presente artículo. La verificación de todos los requisitos a nivel de diseño permitirá a la Municipalidad la autorización de la presente norma de incentivo. Será responsabilidad del interesado el cumplimiento de cada requisito durante la construcción y operación, así como de la Municipalidad la fiscalización del cumplimiento durante la construcción y operación. Los parámetros urbanísticos que podrán ser autorizados mediante la aplicación de este mecanismo de incentivo serán los siguientes:

- 1) Hasta un 10% más en el porcentaje de área máxima impermeabilizada autorizado para la zona respectiva (PAI).

- 2) Hasta dos pisos o niveles adicionales en la altura de las edificaciones respecto al número máximo autorizado para la zona respectiva. Este incentivo no podrá otorgarse en detrimento de los límites máximos de altura que defina la Dirección General de Aviación Civil para el caso de edificaciones o estructuras que se ubiquen, total o parcialmente, dentro de zonas de influencia de campos de aviación, aeropuertos y aeródromos.
- 3) Hasta un 15% más de la densidad máxima permitida para la zona correspondiente.
- 4) Hasta una unidad adicional del CAS establecido para la zona correspondiente.

**Artículo 44- Buenas prácticas urbanísticas:** Para todos los proyectos que incorporen en su diseño, construcción y operación la implementación de buenas prácticas urbanísticas, a solicitud del interesado la Municipalidad podrá autorizar mejores parámetros urbanísticos como medida de incentivo. Serán objeto de la aplicación de este mecanismo las siguientes prácticas:

- a) El uso de espacios de parqueo subterráneos.
- b) La renovación o remodelación autorizada de inmuebles con declaratoria patrimonial.
- c) El cambio de usos del suelo no conformes a usos permitidos o conformes.
- d) El aporte de área de terreno para espacio público.
- e) La ejecución de mejoras en espacios públicos existentes.

Los parámetros urbanísticos que podrán ser autorizados mediante la aplicación de este mecanismo de incentivo serán los siguientes:

- 1) Hasta un 10% más del porcentaje de cobertura autorizado para la zona respectiva.
- 2) Hasta dos pisos o niveles adicionales en la altura de las edificaciones respecto al número máximo autorizado para la zona respectiva.
- 3) Hasta dos unidades adicionales del CAS establecido para la zona correspondiente.

**Artículo 45- Espacio público para las zonas urbanas:** Para cualquier edificación de índole comercial o de servicios, con un frente mayor o igual a 12 metros y con una altura mayor a 3 pisos o 12m que ponga a disposición del peatón una parte de su primera planta para sumarse al espacio urbano mediante plazoletas, jardines o corredores, entre otros, la Municipalidad podrá autorizar el aumento en el PAI hasta en un 10% adicional. Para la creación de estos espacios se deben acatar las siguientes disposiciones:

- a) El área adicional obtenida mediante el incentivo no se contabilizará para el cálculo del CAS.
- b) El área construible adicional se calcula de acuerdo con la altura del edificio, de la siguiente manera:
  1. Para edificios de 6 a 8 pisos el área adicional es de 4 m<sup>2</sup> por cada 1 m<sup>2</sup> disponible para el peatón.
  2. Para edificios de 4 a 5 pisos el área adicional es de 3 m<sup>2</sup> por cada 1 m<sup>2</sup> disponible para el peatón.
- c) Espacio Frontal: Ni la zona correspondiente a antejardín, ni los estacionamientos, ni accesos vehiculares podrán ser tomados en cuenta para este efecto, solamente plazoletas, jardines o corredores externos. Los corredores externos pueden estar techados e incorporados a la edificación. De este espacio podrá habilitarse como terraza, para sodas, cafés o restaurante, hasta un 50% del área. Está área no debe afectar el espacio requerido para los drenajes en caso de que el sistema de tratamiento así lo requiera.

- d) Los espacios antes mencionados estarán disponibles para el uso del peatón al menos 12 horas diarias, siendo recomendable que lo estén las 24 horas. Se excluyen de estos espacios actividades comerciales ambulantes, temporales o estacionarias.
- e) Debe permitirse el uso de estos espacios peatonales mientras el edificio exista.
- f) El propietario debe encargarse del mantenimiento de este espacio.

**Artículo 46.- Ocupación de Espacio Público.** En los espacios destinados para uso exclusivamente peatonal que posean carácter de paseo peatonal o plazas y parques, se podrá otorgar permisos temporales de ocupación de espacio público a través de acuerdo del Consejo Municipal, para ser aprovechada una franja con fines privados por parte de los comercios tipo: cafeterías, floristerías, servicios bancarios y kioscos de revistas. La municipalidad establecerá mediante acuerdo del Consejo Municipal los lugares que se podrán realizar este tipo de uso de espacio público dentro de las zonas Patrimonial, Urbano Comercial, Mixta y Comercial, debiendo respaldarse en programas integrales de renovación, embellecimiento y mejoramiento urbano de la Ciudad. La ocupación de espacio público se da con el fin de colocar mobiliario para el disfrute de este servicio, conforme con las siguientes disposiciones:

- a) Se otorgan permisos únicamente en calles públicas con derecho de vía mínimo de 10m.
- b) La franja de ocupación no podrá sobrepasar los 3.0 metros de ancho, medidos partir de la línea de propiedad.
- c) Deberá dejarse un retiro mínimo de 10m de la intersección de las líneas de la propiedad esquinera.
- d) El mobiliario que se utilice tiene que sea móvil, no se podrá fijar al piso, debe ser de fácil transporte, liviano y de materiales aptos para la intemperie, que deberán ser removidos a la hora del cierre del local.
- e) Se podrán utilizar barreras, barandas, o setos removibles que no sobrepasen los 0.90 metros de alto para separar el tránsito peatonal con el espacio ocupado por el local o establecimiento comercial.
- f) No se permitirá colocar ningún elemento que dificulte la visibilidad a excepción de elementos como cortinas transparentes para la protección de elementos climáticos.
- g) Se podrán colocar elementos de techumbre móvil como marquesinas así como sombrillas de sol para sectores de cafetería, no se permitirá la colocación de techumbre fija ni otro elemento que no sean los anteriores.

**Artículo 47.- Incentivos para estacionamiento subterráneo.** Dentro de las zonas Patrimonial, Urbano Comercial, Mixta, Comercial, Industrial y de Logística, el área de estacionamientos subterráneos no se contabilizará como área construida para el cálculo del CAS. Los pisos subterráneos tampoco se contabilizan para la restricción de altura máxima de pisos.



## CAPÍTULO 6: LA ZONA PATRIMONIAL (ZP)

**Artículo 48.- Zona Patrimonial.** Comprende las cuadras centrales de la ciudad cabecera donde convergen importante cantidad de edificios y/o espacios de valor histórico y cultural. Se identifica con la simbología correspondiente y con las siglas ZP en el mapa de Zonificación.

**Artículo 49.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los usos permitidos y los parámetros de desarrollo urbanístico para las fincas que se localizan dentro de los límites de la Zona Patrimonial se establecen en la siguiente tabla y se complementa con la lista de usos permitidos del Anexo 1 del presente Reglamento:

ZONA PATRIMONIAL (ZP)						
<b>1. USOS PERMITIDOS:</b> son los establecidos en el Anexo 1 del presente Reglamento. Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.						
<b>2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			<b>3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO</b>			
			<b>Comercio</b>	<b>Servicios</b>	<b>Público</b>	<b>Residencial</b>
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )			300	300	500	300
Frente mínimo de lote (m)			10	10	15	10
Altura máxima	En # de pisos		4	4	4	4
	En metros		16	16	16	16
Retiro	Frontal (m)		6	6	6	6
	Lateral (m)		---	---	---	---
	Posterior (m)		3	3	3	3
Porcentaje de área impermeabilizada (%)			70	70	70	70
Área verde mínima (%)			30	30	30	30
Estacionamientos mínimos			Para todos los usos, lo establecido en el Reglamento de Vialidad.			
Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo			Los establecidos en el Anexo 3 de este reglamento.			

**Artículo 50.-. Tipologías Arquitectónicas.** En un plazo no mayor a los 12 meses calendario contados a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento, la Municipalidad elaborará, aprobará y publicará un Reglamento de Tipologías Arquitectónicas para la regulación de los aspectos de diseño y lenguaje arquitectónico que serán aplicables para los nuevos procesos de diseño, construcción, remodelación o ampliación de edificios, estructuras y espacios que se localicen dentro de los límites de la Zona Patrimonial (ZP) creada en el presente Reglamento y delimitada en el Mapa de Zonificación.

## CAPÍTULO 7: LA ZONA COMERCIAL URBANA (ZCU)

**Artículo 51.- Zona Comercial Urbana.** Comprende espacios delimitados para la concentración de la mayor oferta y especialización de bienes y servicios a nivel cantonal y que se ubican en las cabeceras de distrito. Se identifica de esta manera en el mapa de zonificación. Su propósito es consolidar un modelo concentrado de oferta de bienes y servicios en los diferentes asentamientos.

**Artículo 52.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los usos permitidos y los parámetros de desarrollo urbanístico para las fincas que se localizan dentro de los límites de la Zona Comercial Urbana se establecen en la siguiente tabla y se complementa con la lista de usos permitidos del Anexo 1 del presente Reglamento:

ZONA COMERCIAL URBANA (ZCU)						
1. <b>USOS PERMITIDOS:</b> son los establecidos en el Anexo 1 del presente Reglamento. Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.						
2. <b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		3. <b>CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO</b>				
		Industrial	Comercio	Servicios	Público	Residencial
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )		300	150	150	300	300
Frente mínimo de lote (m)		15	8	8	15	15
Altura máxima	En # de pisos	4	8	8	8	8
	En metros	16	32	32	32	32
Retiro	Frontal (m)	6	6	6	6	3
	Lateral (m)	---	---	---	---	1
	Posterior (m)	1,5	1,5	1,5	1,5	3
Porcentaje de área impermeabilizada (%)		85	85	85	85	60
Área verde mínima (%)		15	15	15	15	40
Estacionamientos mínimos		Para todos los usos, lo establecido en el Reglamento de Vialidad.				
Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo		Los establecidos en el Anexo 3 de este reglamento.				

## CAPÍTULO 8: LA ZONA MIXTA (ZMX)

**Artículo 53.- Zona Mixta.** Comprende terrenos que presentan una localización estratégica de primer orden para estimular el desarrollo de proyectos que integren los usos residenciales, comerciales y de servicios en una misma unidad y con un mayor aprovechamiento del espacio urbano pero en condiciones de cobertura e impermeabilización controlada. Busca consolidar ciertos sectores de los centros urbanos, ofreciendo un mayor desarrollo comercial y económico, pero siempre mediante usos que sean compatibles con la actividad residencial. Funciona además como una transición entre las zonas residenciales y comerciales. En esta zona se permite expresamente la urbanización de terrenos

**Artículo 54.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los usos permitidos y los parámetros de desarrollo urbanístico para las fincas que se localizan dentro de los límites de la Zona Mixta se establecen en la siguiente tabla y se complementa con la lista de usos permitidos del Anexo 1 del presente Reglamento:

<b>ZONA MIXTA (ZMX)</b>						
<b>1. USOS PERMITIDOS:</b> son los establecidos en el Anexo 1 del presente Reglamento. Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.						
<b>2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		<b>3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO</b>				
		<b>Industria</b>	<b>Comercio</b>	<b>Servicios</b>	<b>Público</b>	<b>Residencial</b>
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )		300	150	150	500	200
Frente mínimo de lote (m)		13	9	9	15	10
Altura máxima	En # de pisos	4	8	8	8	8
	En metros	16	32	32	32	32
Retiro	Frontal (m)	6	6	6	6	1,5
	Lateral (m)	1,5	1	1	1	NA
	Posterior (m)	4	4	4	4	3
Porcentaje de área impermeabilizada (%)		60	85	85	60	75
Área verde mínima (%)		40	15	15	40	25
Estacionamientos mínimos		Para todos los usos, lo establecido en el Reglamento de Vialidad.				
Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo		Los establecidos en el Anexo 3 de este reglamento.				

## CAPÍTULO 9: ZONA PÚBLICO INSTITUCIONAL (ZPI)

**Artículo 55.- Zona Público Institucional.** Corresponde a los predios existentes y los propuestos para la prestación de servicios públicos como son gobierno, educación, salud, seguridad, telecomunicaciones, emergencias, facilidades comunales, bibliotecas, módulos culturales y otros.

**Artículo 56.- Usos permitidos.** Los usos permitidos para las fincas que se localizan dentro de los límites de la Zona Público Institucional se establecen en la lista de usos permitidos del Anexo 1 del presente Reglamento.

**Artículo 57.- Requisitos.** Los parámetros de desarrollo urbanístico para las fincas que se localizan dentro de los límites de la Zona Público Institucional se establecen en la siguiente tabla y se complementa con la lista de usos permitidos del Anexo 1 del presente Reglamento:

ZONA PÚBLICO INSTITUCIONAL (ZPI)		
<b>1. USOS PERMITIDOS:</b> son los establecidos en el Anexo 1 del presente Reglamento. Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.		
2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS	3. USO PÚBLICO INSTITUCIONAL	
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )	500	
Frente mínimo de lote (m)	15	
Altura máxima	En # de pisos	8
	En metros	32
Retiro	Frontal (m)	6
	Lateral (m)	1
	Posterior (m)	4
Porcentaje de área impermeabilizada (%)	75	
Área verde mínima (%)	25	
Estacionamientos mínimos	Para todos los usos, lo establecido en el Reglamento de Vialidad.	
Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo	Los establecidos en el Anexo 3 de este reglamento.	

## CAPÍTULO 10: ZONA VERDE DE PARQUE (ZVP)

**Artículo 58.- Zona Verde de Parque.** Comprende los espacios así identificados en el mapa de zonificación con la simbología correspondiente. Esta zona tiene como propósitos la delimitación de las áreas públicas recreativas existentes en el Cantón, así como la delimitación de reservas de terreno para la creación de nuevos espacios públicos para usos recreativos, de expresión cultural y/o deportivos para la población en general.

**Artículo 59.- Adquisición de Terrenos.** Para la consolidación de las nuevas zonas identificadas como Zona Verde de Parque en el mapa de Zonificación la Municipalidad podrá:

- a) Intercambiar, reubicar, desplazar, expropiar y/o ceder los terrenos que se consideren necesarios para la consolidación de estas reservas.
- b) Podrá requerir la inclusión de estas reservas como parte del porcentaje de terrenos a ceder para uso público en proyectos de urbanización y/o condominio, fraccionamientos con fines urbanísticos, o fraccionamientos en modalidad de condominio y de conformidad con el Plan Regulador.
- c) Podrá aplicar mecanismos de compra directa cuando medie un interés público debidamente comprobado.
- d) Agotará la vía de convencimiento al propietario para someter voluntariamente los terrenos al régimen especial de que se trate y reservar al uso público.
- e) En defecto del inciso anterior, propondrá la donación a la Municipalidad del bien inmueble reservado a uso público.

- f) De no prosperar los procedimientos establecidos en los incisos anteriores, se procederá a negociar la compra del bien inmueble reservado a uso público, utilizando la normativa de Contratación Administrativa vigente, ahora establecida en los artículos 71 de la Ley de Contratación Administrativa, así como en los artículos 131 inciso j), 139 y 157 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.
- g) De no prosperar ninguna de las anteriores alternativas, iniciará dentro del plazo legal señalado, los procedimientos de expropiación forzosa, al tenor de lo establecido en la Ley de Expropiaciones #7495 y los requisitos, premisas y procedimientos allí estipulado expresamente.

**Artículo 60.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los usos permitidos y los parámetros de desarrollo urbanístico para las fincas que se localizan dentro de los límites de la Zona Verde de Parque se establecen en la siguiente tabla y se complementa con la lista de usos permitidos del Anexo 1 del presente Reglamento:

<b>ZONA VERDE DE PARQUE -ZVP-</b>
<b>1. USOS PERMITIDOS:</b> son los establecidos en el Anexo 1 del presente Reglamento. Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.
<b>2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>
a) En los frentes de la zona no se autorizarán tapias o muros, sólo se aceptarán divisiones abiertas del tipo divisiones naturales ( <i>cercas vivas</i> ) utilizando especies nativas y conforme a las especificaciones de diseño del Reglamento de Construcciones.
b) No se aceptarán accesos vehiculares, solo espacios peatonales incluyendo senderos. Será excepción a la regla los accesos viales con fines de mantenimiento y la seguridad de los usuarios, acceso para vehículos ambulancia, de bomberos, de policía y/o servicios municipales.
c) En las colindancias con la Zona Verde de Parque se podrán integrar orgánicamente espacios para el estacionamiento de vehículos, siempre que esto no implique una reducción en el área neta de la Zona Verde de Parque.
d) En los lotes colindantes no serán permitidos establecimientos clasificados como peligrosos, insalubres e incómodos, según la calificación del Ministerio de Salud. Ningún uso permitido en las colindancias podrá ser fuente de contaminación o inseguridad para los fines del parque.
e) No se permitirán construcciones en los terrenos colindantes a las áreas de la Zona Verde de Parque que presenten riesgos naturales, sean éstos por las características de los cauces, del suelo, de la topografía o de éstas combinadas.

- f) Siempre que esté autorizado por zonas de uso del presente Reglamento, en las fincas colindantes con la Zona Verde de Parque se podrán desarrollar usos comerciales y se permitirá su acceso o comunicación directa desde y hacia la Zona Verde de Parque mediante vías de circulación peatonal. Las especificaciones para este tipo de vías son las establecidas en el Reglamento de Vialidad.
- g) Será permitido dentro de los límites de la Zona Verde de Parque la perforación y explotación de pozos para fines de abastecimiento por parte de entes públicos.

## CAPÍTULO 11: LA ZONA RESIDENCIAL (ZR)

**Artículo 61.- Zona Residencial.** Comprende a la zona así identificada en el mapa de zonificación. Su propósito es delimitar y consolidar los espacios para la mayor concentración urbano-residencial, por lo cual está destinada a garantizar el confort de sus residentes mediante la restricción de usos a solamente aquellos considerados como complementarios y afines con el uso predominante, de manera que ocasionen pocas molestias a los habitantes. Comprende la ocupación del suelo por viviendas unifamiliares y viviendas multifamiliares a partir de distintas modalidades de desarrollo como apartamentos, fraccionamientos, urbanizaciones y/o condominios. En esta zona se permite expresamente la urbanización de terrenos.

**Artículo 62.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los usos permitidos y los parámetros de desarrollo urbanístico para las fincas que se localizan dentro de los límites de la Zona Residencial se establecen en la siguiente tabla y se complementa con la lista de usos permitidos del Anexo 1 del presente Reglamento:

ZONA RESIDENCIAL (ZR)						
1. <b>USOS PERMITIDOS:</b> son los establecidos en el Anexo 1 del presente Reglamento. Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.						
2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS		3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO				
		Industria	Comercio	Servicios	Público	Residencial
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )		300	200	200	500	150
Frente mínimo de lote (m)		13	10	10	15	7
Altura máxima	En # de pisos	1	2	2	2	6
	En metros	4	8	8	8	24
Retiro	Frontal (m)	6	6	6	6	3
	Lateral (m)	1,5	1	1	1	NA
	Posterior (m)	4	4	4	4	3
Porcentaje de área impermeabilizada (%)		65	65	65	65	75
Área verde mínima (%)		35	35	35	35	25
Estacionamientos mínimos		Para todos los usos, lo establecido en el Reglamento de Vialidad.				
Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo		Los establecidos en el Anexo 3 de este reglamento.				

Requisitos Especiales:	<p>Los usos industriales autorizados en la Zona Residencial deberán cumplir las siguientes disposiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Contar con sistema para el tratamiento del 100% de las aguas residuales producidas.</li> <li>2. Contar con sistema para control de emisiones que cumpla las disposiciones del Decreto Ejecutivo N°43184-S-MINAE, sus reformas y otra normativa aplicable vigente.</li> <li>3. Deberá conformar ruidos, vibraciones y trepidaciones dentro de los límites del predio.</li> <li>4. Cumplir las disposiciones del Decreto Ejecutivo N°39428-S Reglamento para Control de la Contaminación por Ruido.</li> </ol>
------------------------	--

## CAPÍTULO 12: ZONA EXPANSIÓN RESIDENCIAL (ZER)

**Artículo 63.- Zona Expansión Residencial.** corresponden al conjunto de terrenos previstos para la futura expansión residencial, una vez agotados los espacios de la zona residencial, por lo cual se ubica en zonas aptas para el desarrollo urbanístico. Se permiten usos residenciales y relacionados directamente con la actividad residencial, por ser esta la actividad con más importancia actualmente.

**Artículo 64.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los usos permitidos y los parámetros de desarrollo urbanístico para las fincas que se localizan dentro de los límites de la Zona de Expansión Residencial se establecen en la siguiente tabla y se complementa con la lista de usos permitidos del Anexo 1 del presente Reglamento:

ZONA DE EXPANSIÓN RESIDENCIAL (ZER)						
1. <b>USOS PERMITIDOS:</b> son los establecidos en el Anexo 1 del presente Reglamento. Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.						
2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS		3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO				
		Industrial	Comercio	Servicios	Público	Residencial
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )		300	300	300	500	250
Frente mínimo de lote (m)		13	12	12	15	10
Altura máxima	En # de pisos	1	2	3	2	6
	En metros	4	8	12	8	24
Retiro	Frontal (m)	6	3	3	6	3
	Lateral (m)	1,5	1	1	1	NA
	Posterior (m)	4	3	3	4	3
Porcentaje de área impermeabilizada (%)		65	65	65	65	75
Área verde mínima (%)		35	35	35	35	25
Estacionamientos mínimos		Para todos los usos, lo establecido en el Reglamento de Vialidad.				
Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo		Los establecidos en el Anexo 3 de este reglamento.				
Requisitos Especiales:		Los usos industriales autorizados en la Zona de Expansión Residencial deberán cumplir las siguientes disposiciones:				

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Contar con sistema para el tratamiento del 100% de las aguas residuales producidas.</li> <li>2. Contar con sistema para control de emisiones que cumpla las disposiciones del Decreto Ejecutivo N°43184-S-MINAE, sus reformas y otra normativa aplicable vigente.</li> <li>3. Deberá conformar ruidos, vibraciones y trepidaciones dentro de los límites del predio.</li> <li>4. Cumplir las disposiciones del Decreto Ejecutivo N°39428-S Reglamento para Control de la Contaminación por Ruido.</li> </ol>
--	--

### CAPÍTULO 13: ZONA DE RENOVACIÓN URBANA (ZRU)

**Artículo 65.- Zona Renovación Urbana.** Se establece esta zona para delimitar sectores del territorio cantonal que presentan condiciones de alto deterioro urbano y que están previstos para la ejecución de procesos de rehabilitación, remodelación o regeneración, en concordancia con lo establecido por la Ley de Planificación Urbana N°4240 y el Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador.

**Artículo 66.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los usos permitidos y los parámetros de desarrollo urbanístico para las fincas que se localizan dentro de los límites de la Zona Renovación Urbana se establecen en la siguiente tabla y se complementa con la lista de usos permitidos del Anexo 1 del presente Reglamento:

ZONA DE RENOVACIÓN URBANA					
1. <b>USOS PERMITIDOS:</b> son los establecidos en el Anexo 1 del presente Reglamento. Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.					
2. <b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		3. <b>CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO</b>			
		<b>Público</b>	<b>Comercio</b>	<b>Servicios</b>	<b>Residencial</b>
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )		500	150	150	120
Frente mínimo de lote (m)		15	10	10	7
Altura máxima	En # de pisos	2	2	3	4
	En metros	8	8	12	16
Retiro	Frontal (m)	6	6	6	3
	Lateral (m)	1	1	1	---
	Posterior (m)	4	3	3	1,5
Porcentaje de área impermeabilizada (%)		60	80	80	75
Área verde mínima (%)		40	20	20	25
Estacionamientos mínimos		Para todos los usos, lo establecido en el Reglamento de Vialidad.			
Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo		Los establecidos en el Anexo 3 de este reglamento.			



**Artículo 67.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la Ley de Planificación Urbana N°4240, a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento se establece el periodo de cinco años para la planificación y el diseño de los procesos de renovación urbana y que corresponde al “Plan Proyecto” de cada sector, conforme con lo establecido en el Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador. Una vez obtenida la aprobación final del proyecto por parte del Concejo Municipal, los plazos para su ejecución serán los establecidos en el cronograma que debe formar parte integral del Plan Proyecto mismo.

**Artículo 68.-** Para la ejecución de los procesos de renovación urbana incluyendo su planificación preliminar, se seguirá el procedimiento establecido en el Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador.

## CAPÍTULO 14: ZONA NÚCLEO CONSOLIDADO (ZNC)

**Artículo 69.- Zona Núcleo Consolidado.** Comprende núcleos de población existentes, con buenas condiciones de accesibilidad, topografía, potencial de crecimiento y desarrollo comercial, pero que abastecen y albergan a una cantidad de habitantes menor que los Centros Urbanos. Su propósito es consolidar delimitar el área de cobertura y expansión del núcleo y consolidar su condición urbana.

**Artículo 70.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los usos permitidos y los parámetros de desarrollo urbanístico para las fincas que se localizan dentro de los límites de la Zona Núcleo Consolidado se establecen en la siguiente tabla y se complementa con la lista de usos permitidos del Anexo 1 del presente Reglamento:

<b>ZONA NÚCLEO CONSOLIDADO (ZNC)</b>						
<b>1. USOS PERMITIDOS:</b> son los establecidos en el Anexo 1 del presente Reglamento. Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.						
<b>2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		<b>3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO</b>				
		<b>Industria</b>	<b>Comercio</b>	<b>Servicios</b>	<b>Público</b>	<b>Residencial</b>
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )		300	150	150	500	200
Frente mínimo de lote (m)		13	9	9	15	10
Altura máxima	En # de pisos	1	2	3	2	4
	En metros	4	8	12	8	16
Retiro	Frontal (m)	6	6	6	6	1,5
	Lateral (m)	1,5	1	1	1	NA
	Posterior (m)	4	4	4	4	3
Porcentaje de área impermeabilizada (%)		60	85	85	60	75
Área verde mínima (%)		40	15	15	40	25
Estacionamientos mínimos		Para todos los usos, lo establecido en el Reglamento de Vialidad.				
Coeficiente Aprovechamiento del Suelo		Los establecidos en el Anexo 3 de este reglamento.				

Requisitos Especiales:	<p>Los usos industriales autorizados en la Zona Núcleo Consolidado deberán cumplir las siguientes disposiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Contar con sistema para el tratamiento del 100% de las aguas residuales producidas.</li> <li>2. Contar con sistema para control de emisiones que cumpla las disposiciones del Decreto Ejecutivo N°43184-S-MINAE, sus reformas y otra normativa aplicable vigente.</li> <li>3. Deberá conformar ruidos, vibraciones y trepidaciones dentro de los límites del predio.</li> <li>4. Cumplir las disposiciones del Decreto Ejecutivo N°39428-S Reglamento para Control de la Contaminación por Ruido.</li> </ol>
------------------------	---

## CAPÍTULO 15: ZONA NÚCLEO NO CONSOLIDADO (ZNNC)

**Artículo 71.- Zona Núcleo No Consolidado.** corresponden a centros de población existentes y que debido a limitantes como su desarrollo disperso, la topografía quebrada del terreno, limitaciones de accesibilidad y carencia de servicios, se requiere prevenir su expansión y para planificar de manera controlada su crecimiento futuro.

**Artículo 72.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los usos permitidos y los parámetros de desarrollo urbanístico para las fincas que se localizan dentro de los límites de la Zona Núcleo No Consolidado se establecen en la siguiente tabla y se complementa con la lista de usos permitidos del Anexo 1 del presente Reglamento:

ZONA NÚCLEO NO CONSOLIDADO (ZNNC)						
1. <b>USOS PERMITIDOS:</b> son los establecidos en el Anexo 1 del presente Reglamento. Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.						
2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS		3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO				
		Industria	Comercio	Servicios	Público	Residencial
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )		300	150	150	500	200
Frente mínimo de lote (m)		13	9	9	15	10
Altura máxima	En # de pisos	1	2	3	2	4
	En metros	4	8	12	8	16
Retiro	Frontal (m)	6	6	6	6	1,5
	Lateral (m)	1,5	1	1	1	NA
	Posterior (m)	4	4	4	4	3
Porcentaje de área impermeabilizada (%)		60	85	85	60	75
Área verde mínima (%)		40	15	15	40	25
Estacionamientos mínimos		Para todos los usos, lo establecido en el Reglamento de Vialidad.				
Coeficiente Aprovechamiento del Suelo		Los establecidos en el Anexo 3 de este reglamento.				

Requisitos Especiales:	<p>Los usos industriales autorizados en la Zona Núcleo No Consolidado deberán cumplir las siguientes disposiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Contar con sistema para el tratamiento del 100% de las aguas residuales producidas.</li> <li>2. Contar con sistema para control de emisiones que cumpla las disposiciones del Decreto Ejecutivo N°43184-S-MINAE, sus reformas y otra normativa aplicable vigente.</li> <li>3. Deberá conformar ruidos, vibraciones y trepidaciones dentro de los límites del predio.</li> <li>4. Cumplir las disposiciones del Decreto Ejecutivo N°39428-S Reglamento para Control de la Contaminación por Ruido.</li> </ol>
------------------------	--

## CAPÍTULO 16: ZONA COMERCIAL (ZCO)

**Artículo 73.- Zona Comercial.** Comprende espacios delimitados para la oferta especializada de bienes y servicios de mayor escala y concentrada mediante nodos localizados de frente a los ejes viales de mayor jerarquía. Se identifica de esta manera en el mapa de zonificación. Su propósito es consolidar un modelo concentrado de oferta de bienes y servicios en los diferentes asentamientos. Constituye además un espacio de amortiguamiento al ruido e impactos adicionales generados por los principales ejes viales de alto tránsito a la población aledaña, producto de las diferentes actividades desarrolladas

**Artículo 74.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los usos permitidos y los parámetros de desarrollo urbanístico para las fincas que se localizan dentro de los límites de la Zona Comercial se establecen en la siguiente tabla y se complementa con la lista de usos permitidos del Anexo 1 del presente Reglamento:

<b>ZONA COMERCIAL (ZCO)</b>						
<b>1. USOS PERMITIDOS:</b> son los establecidos en el Anexo 1 del presente Reglamento. Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.						
<b>2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		<b>3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO</b>				
		<b>Industrial</b>	<b>Comercio</b>	<b>Servicios</b>	<b>Público</b>	<b>Residencial</b>
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )		1000	600	600	600	250
Frente mínimo de lote (m)		20	20	20	20	10
Altura máxima	En # de pisos	4	8	8	6	8
	En metros	16	32	32	24	32
Retiro	Frontal (m)	10	6	6	3	2
	Lateral (m)	6	---	---	---	---
	Posterior (m)	6	3	3	4	3
Porcentaje de área impermeabilizada (%)		65	75	75	75	80
Área verde mínima (%)		35	25	25	25	20
Estacionamientos mínimos		Para todos los usos, lo establecido en el Reglamento de Vialidad.				
Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo		Los establecidos en el Anexo 3 de este reglamento.				

## CAPÍTULO 17: ZONA INDUSTRIAL (ZI)

**Artículo 75.- Zona Industrial.** Comprende espacios que por su cabida, ubicación, accesibilidad y baja fragilidad ambiental, son estratégicos para estimular la atracción de inversiones y el desarrollo de proyectos que permitan la mezcla de procesos productivos industriales de alta tecnología y bajo impacto ambiental, de servicios especializados y de comercio, sin afectar con ello a las zonas colindantes, la privacidad de los espacios o estructuras existentes en el entorno. Corresponden con las zonas planteadas inicialmente en el Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales de la GAM de 1985 y territorialmente se planifican de manera concentrada para una mejor dotación de los servicios de infraestructura, así como para el tratamiento de residuos sólidos y líquidos.

**Artículo 76.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los parámetros de desarrollo urbanístico para la Zona Industrial se establecen en la siguiente tabla y se complementa con la lista de usos permitidos del Anexo 1 del presente Reglamento.

ZONA INDUSTRIAL (ZI)					
1. <b>USOS PERMITIDOS:</b> son los establecidos en el Anexo 1 del presente Reglamento. Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.					
2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS		3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO			
		Industrial	Comercio	Servicios	Mixto
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )		1000	2000	2000	2000
Frente mínimo de lote (m)		20	30	30	30
Altura máxima	En # de pisos	4	4	4	4
	En metros	16	16	16	16
Retiro	Frontal (m)	10	10	10	10
	Lateral (m)	6	6	6	6
	Posterior (m)	6	6	6	6
Porcentaje de área impermeabilizada (%)		95	85	85	85
Área verde mínima (%)		5	15	15	15
Estacionamientos mínimos		Para todos los usos, lo establecido en el Reglamento de Vialidad			
Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo		Los establecidos en el Anexo 3 de este reglamento.			

Fuera de los límites de la Zona Industrial podrá autorizarse el establecimiento de ciertos usos industriales conforme la lista de usos permitidos que se incluye en el anexo 1 de este Reglamento y conforme con la siguiente clasificación de tamaños de área construida, la cual incluye estacionamientos, aceras, accesos, techos y cualquier otra obra que impermeabilice el terreno.

- a) Artesanal (A): construcciones con tamaños menores o iguales a los 150 m<sup>2</sup>.
- b) Pequeño (P): construcciones mayores a los 150 m<sup>2</sup> pero menores o iguales a los 500 m<sup>2</sup>.
- c) Mediano (M): construcciones mayores a los 500 m<sup>2</sup> pero menores o iguales a los 2 000 m<sup>2</sup>.
- d) Grande (G): construcciones mayores a los 2000 m<sup>2</sup> pero menores o iguales a los 4 500 m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO 18: ZONA LOGÍSTICA (ZLO)

**Artículo 77.- Zona Logística.** Comprende espacios que por su cabida, ubicación, accesibilidad y baja fragilidad ambiental, son estratégicos para el desarrollo de actividades complementarias al desarrollo industrial, tales como el transporte, los servicios de logística, el almacenamiento y los desarrollos comerciales o de servicios de gran escala.

**Artículo 78.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los usos permitidos y los parámetros de desarrollo urbanístico para la Zona Logística se establecen en la siguiente tabla y se complementa con la lista de usos permitidos del Anexo 1 del presente Reglamento:

ZONA LOGÍSTICA (ZL)					
1. <b>USOS PERMITIDOS:</b> son los establecidos en el Anexo 1 del presente Reglamento. Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.					
2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS		3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO			
		Industrial	Comercio	Servicios	Mixto
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )		1000	2000	2000	2000
Frente mínimo de lote (m)		20	30	30	30
Altura máxima	En # de pisos	4	4	4	4
	En metros	16	16	16	16
Retiro	Frontal (m)	10	10	10	10
	Lateral (m)	6	6	6	6
	Posterior (m)	6	6	6	6
Porcentaje de área impermeabilizada (%)		95	85	85	85
Área verde mínima (%)		5	15	15	15
Estacionamientos mínimos		Para todos los usos, lo establecido en el Reglamento de Vialidad.			
Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo		Los establecidos en el Anexo 3 de este reglamento.			

## CAPÍTULO 19: ZONA ESPECIAL AEROPUERTO (ZEA)

**Artículo 79.- Zona Especial Aeropuerto.** corresponde al terreno que ocupa el Aeropuerto Internacional Juan Santamaria. Este Plan Regulador no establece regulaciones para la zona Aeropuerto debido a que la Administración y control de los aeropuertos nacionales es competencia legal de la Dirección General de Aviación Civil.

**Artículo 80.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los usos permitidos y los parámetros de desarrollo urbanístico para esta zona serán los establecidos por la Dirección General de Aviación Civil y serán aplicables los parámetros de desarrollo que establece el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador de Alajuela.

- a) La Ley N°5150, Ley General de Aviación Civil, establece que la regulación de la aviación civil será ejercida por el Poder Ejecutivo por medio del Consejo Técnico de Aviación Civil y la Dirección General de Aviación Civil, ambos adscritos al Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
- b) Mediante la Ley N°877, se suscribió el Convenio Internacional de Aviación Civil en el cual se determinaron los lineamientos a seguir en estos temas. Específicamente el Anexo 14 de dicho Convenio, en su primer tomo señalar las especificaciones para el diseño y mantenimiento de aeródromos.
- c) En esta zona, no se establecerán requerimientos para la ampliación y mejora del Aeropuerto Juan Santamaría, con lo cual se busca facilitar la aplicación de las regulaciones técnicas específicas y vigentes en la materia, tanto a nivel internacional y como nacional.

## **CAPÍTULO 20: ZONA ESPECIAL CENTRO PENITENCIARIO (ZACP)**

**Artículo 81.- Zona Especial Centro Penitenciario.** corresponde al terreno que ocupa el Centro Penitenciario La Reforma.

**Artículo 82.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los usos permitidos corresponden únicamente a las instalaciones propias del Centro Penitenciario y serán aplicables los parámetros de desarrollo que establece el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador de Alajuela.

- a) Los centros penitenciarios pertenecen a la categoría de edificios públicos puesto que son construidos por el Gobierno de la República, razón por la que no requieren permiso de construcción ni certificado de uso del suelo emitidos por la Municipalidad.
- b) El artículo 75 de la Ley N°833, Ley de Construcciones, exime a los edificios públicos de contar con licencia Municipal para llevar a cabo su construcción.

## **CAPÍTULO 21: ZONA RECREATIVA TURÍSTICA (ZRT)**

**Artículo 83.- Zona Recreativa Turística.** Esta zona estará destinada principalmente para el desarrollo de actividades relacionadas con el turismo recreativo tales como restaurantes, comercio, actividades deportivas, balnearios, y viveros, así como para desarrollo residencial en condición de baja densidad.

**Artículo 84.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los usos permitidos y los parámetros de desarrollo urbanístico para las fincas que se localizan dentro de los límites de la Zona Recreativa Turística se establecen en la siguiente tabla y se complementa con la lista de usos permitidos del Anexo 1 del presente Reglamento:



### ZONA RECREATIVA TURÍSTICA (ZRT)

**1. USOS PERMITIDOS:** son los establecidos en el Anexo 1 del presente Reglamento. Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.

2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS		3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO		
		Comercio	Servicios	Residencial
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )		1000	1000	600
Frente mínimo de lote (m)		20	20	15
Altura máxima	En # de pisos	3	3	3
	En metros	12	12	12
Retiro	Frontal (m)	10	10	10
	Lateral (m)	3	3	3
	Posterior (m)	3	3	3
Porcentaje de área impermeabilizada (%)		60	60	60
Área verde mínima (%)		40	40	40
Estacionamientos mínimos		Para todos los usos, lo establecido en el Reglamento de Vialidad.		
Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo		Los establecidos en el Anexo 3 de este reglamento.		

## CAPÍTULO 22:

### ZONA EXPANSIÓN TURÍSTICO – AGROPECUARIO (ZETA)

**Artículo 85.- Zona Expansión Turístico - Agropecuario.** Esta zona estará destinada principalmente para el desarrollo de actividades relacionadas con el turismo recreativo tales como restaurantes, comercio pequeño, actividades deportivas, balnearios, y viveros. Se han reservado para el futuro ya que son aptas para el crecimiento de los núcleos urbanos circundantes. Es una zona que ha adoptado usos residenciales paulatinamente, por lo que se promueve principalmente las actividades agropecuarias y afines, permitiendo un uso residencial moderado y algunas actividades relacionadas con este.

**Artículo 86.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los usos permitidos y los parámetros de desarrollo urbanístico para las fincas que se localizan dentro de los límites de la Zona de Expansión Turístico - Agropecuario se establecen en la siguiente tabla y se complementa con la lista de usos permitidos del Anexo 1 del presente Reglamento:

ZONA EXPANSIÓN TURÍSTICO – AGROPECUARIO (ZETA)					
1. USOS PERMITIDOS: son los establecidos en el Anexo 1 del presente Reglamento. Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.					
2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS		3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO			
		Comercio	Servicios	Público	Residencial
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )		1500	1500	1500	1500
Frente mínimo de lote (m)		25	25	25	25
Altura máxima	En # de pisos	3	3	3	3
	En metros	12	12	12	12

2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS		3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO			
		Comercio	Servicios	Público	Residencial
Retiro	Frontal (m)	3	3	3	3
	Lateral (m)	1	1	1	1
	Posterior (m)	3	3	3	3
Porcentaje de área impermeabilizada (%)		70	70	70	70
Área verde mínima (%)		30	30	30	30
Estacionamientos mínimos		Para todos los usos, lo establecido en el Reglamento de Vialidad.			
Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo		Los establecidos en el Anexo 3 de este reglamento.			

## CAPÍTULO 23: ZONA DE APTITUD AGROPECUARIA (ZAA)

**Artículo 87.- Zona Aptitud Agropecuaria.** Esta zona comprende terrenos característicos por el paisaje rural, las actividades agrícolas de pequeña escala, bajas densidades de desarrollo y usos urbanos lineales de tipo residencial predominante. Tiene como propósito contener la expansión urbana, promover las actividades agrícolas, de servicios turísticos, agroforestales, agroturísticas, agroindustriales y recreativas. Los terrenos presentan vocación para la actividad agrícola, pecuaria, forestal y agroindustrial, que no excluyen otras actividades relacionadas o complementarias.

**Artículo 88.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los usos permitidos y los parámetros de desarrollo urbanístico para las fincas que se localizan dentro de los límites de la Zona Aptitud Agropecuaria se establecen en la siguiente tabla y se complementa con la lista de usos permitidos del Anexo 1 del presente Reglamento:

ZONA DE APTITUD AGROPECUARIA (ZAA)						
<b>1. USOS PERMITIDOS:</b> son los establecidos en el Anexo 1 del presente Reglamento. Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.						
2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS		3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO				
		Industrial	Comercio	Servicios	Residencial	Agropecuario
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )		5000	7000	7000	5000	5000
Frente mínimo de lote (m)		30	30	30	30	30
Altura máxima	En # de pisos	3	3	3	3	3
	En metros	12	12	12	12	12
Retiro	Frontal (m)	15	15	15	15	15
	Lateral (m)	5	5	5	5	5
	Posterior (m)	10	10	10	10	10
Porcentaje de área impermeabilizada (%)		30	30	30	10	10
Área verde mínima (%)		80	80	80	90	90
Estacionamientos mínimos		Para todos los usos, lo establecido en el Reglamento de Vialidad.				



Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo	Los establecidos en el Anexo 3 de este reglamento.
Requisitos Especiales:	Los usos industriales autorizados en la Zona de Aptitud Agropecuaria deberán cumplir las siguientes disposiciones: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Contar con sistema para el tratamiento del 100% de las aguas residuales producidas.</li> <li>2. Contar con sistema para control de emisiones que cumpla las disposiciones del Decreto Ejecutivo N°43184-S-MINAE, sus reformas y otra normativa aplicable vigente.</li> <li>3. Deberá conformar ruidos, vibraciones y trepidaciones dentro de los límites del predio.</li> <li>4. Cumplir las disposiciones del Decreto Ejecutivo N°39428-S Reglamento para Control de la Contaminación por Ruido.</li> </ol>

## CAPÍTULO 24: ZONA DESARROLLO DE BAJA DENSIDAD (ZDBD)

**Artículo 89.- Zona Desarrollo Baja Densidad.** Esta zona comprende terrenos ubicados en las secciones norte, sur y sudoeste del Cantón, los cuales presentan condiciones de fragilidad ambiental. Estas zonas serán destinadas para albergar las actividades humanas de bajo impacto que no produzcan altos efectos negativos en el entorno.

**Artículo 90.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los usos permitidos y los parámetros de desarrollo urbanístico para las fincas que se localizan dentro de los límites de la Zona Desarrollo Baja Densidad se establecen en la siguiente tabla y se complementa con la lista de usos permitidos del Anexo 1 del presente Reglamento.

ZONA DESARROLLO DE BAJA DENSIDAD (ZRUB)				
<b>1. USOS PERMITIDOS:</b> son los establecidos en el Anexo 1 del presente Reglamento. Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.				
<b>2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		<b>3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO</b>		
		<b>Comercio</b>	<b>Servicios</b>	<b>Residencial Unifamiliar</b>
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )		10.000	10.000	5000
Frente mínimo de lote (m)		50	50	30
Altura máxima	En # de pisos	3	3	3
	En metros	12	12	12
Retiro	Frontal (m)	20	20	20
	Lateral (m)	5	5	5
	Posterior (m)	10	10	10
Porcentaje de área impermeabilizada (%)		20	20	5
Área verde mínima (%)		80	80	95
Densidad máxima (Viv/Ha)		NA	15 Habitaciones/Ha	3 Viv/Ha
Estacionamientos mínimos		Para todos los usos, lo establecido en el Reglamento de Vialidad.		
Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo		Los establecidos en el Anexo 3 de este reglamento.		

## CAPÍTULO 25: ZONA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS (ZPR)

**Artículo 91.- Zona Protección de Recursos.** Esta zona comprende terrenos ubicados en la sección norte del Cantón, los cuales presentan condiciones de fragilidad ambiental y rangos de pendiente moderada a fuerte. Dentro del análisis hidrogeológico este territorio forma parte de los sectores de recarga principal, protección absoluta de aguas subterráneas y protección especial de aguas subterráneas, por lo cual los tamaño de lote y sus porcentajes de impermeabilización de esta zona buscan preservar el carácter que poseen, el cual se distingue por la presencia de bosque natural y en regeneración. Están ligadas a la protección del Corredor Biológico Garcimuñoz. Corresponde a una zona característica por el paisaje rural y natural. Tiene como propósito promover el desarrollo de actividades ecoturísticas ligadas tanto a la conservación natural como a la visitación de los atractivos del Parque Nacional en el caso de la sección norte.

**Artículo 92.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los usos permitidos y los parámetros de desarrollo urbanístico para las fincas que se localizan dentro de los límites de la Zona Protección de Recursos se establecen en la siguiente tabla y se complementa con la lista de usos permitidos del Anexo 1 del presente Reglamento:

ZONA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS (ZPR)				
1. <b>USOS PERMITIDOS:</b> son los establecidos en el Anexo 1 del presente Reglamento. Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.				
2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS		3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO		
		Comercio	Servicios	Residencial Unifamiliar
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )		10000	10000	10000
Frente mínimo de lote (m)		75	75	75
Altura máxima	En # de pisos	3	3	3
	En metros	12	12	12
Retiro	Frontal (m)	20	20	20
	Lateral (m)	5	5	5
	Posterior (m)	10	10	10
Porcentaje de área impermeabilizada (%)		20	20	10
Área verde mínima (%)		80	80	90
Estacionamientos mínimos		Para todos los usos, lo establecido en el Reglamento de Vialidad.		
Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo		Los establecidos en el Anexo 3 de este reglamento.		

## CAPÍTULO 26: ZONA CUADRANTE VIEJA CINCHONA (ZCVC)

**Artículo 93.- Zona Cuadrante Vieja Cinchona.** se encuentra compuesta por la Zona del Cuadrante de Vieja Cinchona definida por el acuerdo 0035-2011 de la Comisión Nacional de Riesgos y Atención de Emergencias.

**Artículo 94.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los usos permitidos corresponden únicamente a lo establecido en el acuerdo 0035-2011 de la Comisión Nacional de Riesgos y Atención de Emergencias, publicado en el diario oficial La Gaceta N°136 del 14 de julio del 2011.

## CAPÍTULO 27: ZONA AMORTIGUAMIENTO VIEJA CINCHONA (ZAVC)

**Artículo 95.- Zona Amortiguamiento Vieja Cinchona.** se encuentra compuesta por la Zona de Amortiguamiento y protección del recurso hídrico, biológico, y geológico, definidas por el acuerdo 0035-2011 de la Comisión Nacional de Riesgos y Atención de Emergencias.

**Artículo 96.- Usos permitidos y parámetros de desarrollo.** Los usos permitidos corresponden únicamente a lo establecido en el acuerdo 0035-2011 de la Comisión Nacional de Riesgos y Atención de Emergencias, publicado en el diario oficial La Gaceta N°136 del 14 de julio del 2011.

## CAPÍTULO 28: ÁREAS SILVESTRES PROTEGIDAS

**Artículo 97.- Áreas Silvestres Protegidas.** Comprende los terrenos áreas silvestres protegidas creadas por ley o decretos de la República y que se localizan parcialmente dentro de la jurisdicción territorial administrativa del cantón Alajuela, según la información del Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT). Esta zona tiene como fin delimitar el perímetro de dicha sección del Parque Nacional y dentro de la cual serán aplicables normas de uso y desarrollo que establece el Plan de Manejo correspondiente.

**Artículo 98.- Usos permitidos.** Los usos que son aplicables son exclusivamente aquellos que establece los planes de manejo aprobados por el MINAE-SINAC, incluyendo el Plan de Manejo del Parque aprobado mediante Resolución N°005 del 28/01/2013 del Sistema Nacional de Áreas de Conservación.

**Artículo 99.- Autorización de labores.** Las solicitudes de uso del suelo deberán ser gestionadas por los interesados ante del Ministerio de Ambiente y Energía a través del Sistema Nacional de Áreas de Conservación, instancia que resolverá de conformidad con lo establecido en el Plan de Manejo correspondiente.

## CAPÍTULO 29: ZONA PROTECCIÓN DE CAUCES (ZPC)

**Artículo 100- Zona Protección de Cauces (ZPC).** Comprende espacios a ambos lados de ríos, quebradas, así como en los terrenos que rodean manantiales, nacientes y/o pozos y que constituyen sus radios de protección. No se indican las áreas de protección que se encuentran dentro de los límites del Parque Nacional Volcán Poás ya que por esta condición forman parte integral del Patrimonio Natural del Estado. La Zona de Protección de Cauces tiene como propósito delimitar espacios destinados a la protección, recuperación y mejoramiento de la cobertura vegetal; delimitar los espacios necesarios para la creación de parques lineales urbanos que permitan la integración de los cuerpos superficiales de agua al paisaje y la dinámica social de la ciudad; garantizar la conservación de la red de drenaje natural de los terrenos; coadyuvar en el cumplimiento de las leyes que protegen los recursos hídrico y forestal; y establecer retiros de construcción que permitan tanto la conservación de los recursos naturales en estos terrenos, como la prevención de desastres relacionados con la construcción y crecimiento urbano en zonas de riesgo.

**Artículo 101- Usos permitidos y parámetros de desarrollo en la ZPC.** Dentro de la ZPC únicamente se permiten los usos, obras y actividades descritas en los artículos 33bis y 33ter de la Ley Forestal N°7575.

Se permite la eliminación de árboles en proyectos declarados por el Poder Ejecutivo como de conveniencia nacional, siempre y cuando dichas áreas no estén localizadas dentro del Patrimonio Natural del Estado, donde la prohibición de corta o aprovechamiento de árboles es absoluta según los artículos 1 y 18 de la misma ley.

Los usos permitidos en la ZPC son los establecidos en el anexo 1 del presente Reglamento, incluyendo las actividades declaradas por el Poder Ejecutivo como de Conveniencia Nacional: *"...aquellas relacionadas con el estudio y ejecución de proyectos o actividades de interés público efectuadas por las dependencias centralizadas del Estado, las instituciones autónomas o la empresa privada, que brindan beneficios a toda o parte de la sociedad, tales como: captación, transporte y abastecimiento de agua; oleoductos; construcción de caminos; generación, transmisión y distribución de electricidad; transporte; actividades mineras; canales de riego y drenaje; recuperación de áreas de vocación forestal; conservación y manejo sostenible de los bosques; y otras de igual naturaleza que determine el MINAE según las necesidades del país."*

**Artículo 102- Parámetros de desarrollo en la ZPC.** Para el caso de obras o actividades declarados como de "Conveniencia Nacional", los parámetros de desarrollo serán lo que se establezcan en el estudio de impacto ambiental correspondiente que sea aprobado por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental.

## CAPÍTULO 30: RESTRICCIONES TERRITORIALES

**Artículo 103.- Naturaleza y Aplicación.** Comprende espacios donde se identifican condiciones técnicas y jurídicas especiales que no definen usos del suelo pero que si determinan requerimientos especiales de diseño, construcción u operación, necesarios para garantizar la seguridad de las construcciones y las actividades. Estas restricciones se representan cartográficamente en el Mapa de Zonificación como “Sobre-Zonas”, de manera tal que son aplicables para cada finca las regulaciones de la zona correspondiente y de manera complementaria los requisitos especiales que determine la Sobre-Zona.

**Artículo 104.- Sobre-Zona Servidumbres de Infraestructura Estatal.** Corresponde a la servidumbre de ley correspondiente a las líneas de transmisión eléctrica de alta tensión y que se extiende desde la línea de centro de la red y hacia ambos lados de esta. Para su regulación se aplican las siguientes disposiciones:

- a) Se encuentran reguladas en la Ley de Adquisiciones, Expropiaciones y Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad N°6313 y sus reformas.
- b) En el cantón de Alajuela, las líneas de transmisión eléctrica se encuentran señaladas en el Mapa de Zonificación a efectos de que la Municipalidad tome en cuenta las limitaciones de uso que hayan sido impuestas por el ICE en las respectivas servidumbres.
- c) Dichas limitaciones deberán contemplarse también para líneas de transmisión que se construyan en el futuro y por lo tanto no están incluidas en el Mapa.
- d) En las propiedades que se encuentren afectadas por la servidumbre de una línea de transmisión indicada en el Mapa de Zonificación, la Municipalidad de Alajuela deberá tomar en cuenta las restricciones impuestas por el ICE al momento de emitir el certificado de uso del suelo.

**Artículo 105.- Cuerpos de Agua (*cauces, lagunas, quebradas*).** Son cuerpos de dominio público donde podrá permitirse la construcción de obras debidamente autorizadas por la Dirección de Aguas del MINAE.

**Artículo 106.- Sobre Zona Riesgo de Deslizamiento.** Corresponde a zonas que presentan condiciones reales o potenciales de deslizamiento. Dentro de estos espacios serán aplicables las siguientes disposiciones:

- a) Se considera que cualquier actividad humana en estas zonas es incompatible.
- b) La zonificación planteada por este Plan Regulador para el cantón de Alajuela define zonas de uso que podrán ser susceptibles de uso y desarrollo siempre y cuando un estudio geotécnico, de suelos y estabilidad de taludes demuestre la estabilidad del terreno y las obras civiles requeridas para lograr tal estabilidad.
- c) En estas zonas se recomienda utilizar los terrenos como zonas de cultivo o revegetación.
- d) En las zonas señaladas como Zonas de Deslizamiento, no se permite ninguno de los usos definidos por este Plan Regulador.

**Artículo 107.- Sobre Zona de Falla Geológica.** Las Zonas de Protección de Fallas Geológicas están definidas por una franja de 50 metros a cada lado de la traza de las fallas, según los lineamientos establecidos en el Manual de Instrumentos Técnicos para el proceso de Evaluación del Impacto Ambiental de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA). Podrán permitirse los siguientes usos:

- a) Cultural: solo anfiteatros a cielo abierto.
- b) Deportivo: solo infraestructuras deportivas sin estructura de cerramiento

**Artículo 108.- Sobre Zona Poliducto.** Los propietarios de las fincas ubicadas en el área de influencia del poliducto señalada en el Mapa Zonificación del cantón de Alajuela deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones del presente Plan Regulador en relación con el alineamiento de esta línea de trasiego determinado por RECOPE.

- a) El área de influencia del poliducto responde a lo establecido en el Procedimiento para el Otorgamiento de Alineamientos respecto al poliducto de RECOPE, emitido por dicha institución en julio del 2006.
- b) Se establece en el mapa un área de 50 metros a ambos lados de la línea del poliducto, la cual tiene como principal objetivo hacer del conocimiento de los habitantes del cantón de Alajuela, las propiedades que se ubican en dicha área de influencia y por tanto, aquellos que deben solicitar el alineamiento respectivo a RECOPE para el otorgamiento del permiso de construcción por parte de la Municipalidad.
- c) La existencia y delimitación del área de influencia del poliducto, no modifica la zonificación dispuesta por el Plan Regulador ni los respectivos usos del suelo.

**Artículo 109.- Sobre Zona con Potencial de Inundación y Flujos de Lodos.** Se encuentran delimitadas en el Mapa de Zonificación y para los predios afectados serán aplicables las siguientes disposiciones:

- a) La municipalidad restringirá los usos por medio del presente del reglamento, de tal forma que las zonas de riesgo o de inundación no se destinen para uso residencial.
- b) En estas zonas no se otorgarán permisos de construcción de vivienda, consecuentemente, constituye un retiro de construcción.

**Artículo 110.- Sobre Zona Escarpe de Falla.** Se encuentran delimitadas en el Mapa de Zonificación y para los predios afectados serán aplicables las siguientes disposiciones:

- a) Es permitido el desarrollo de los usos listados en el Reglamento de Zonificación de Uso del Suelo del presente Plan Regulador, siempre y cuando se presente un estudio geotectónico detallado del predio por desarrollar.
- b) Una vez realizado este estudio a nivel de zona con su respectivo informe final, los ciudadanos tienen la obligación de respetar los lineamientos y recomendaciones que de este se deriven.
- c) La Municipalidad de Alajuela es la encargada de hacer cumplir estos lineamientos en la construcción de una obra dentro de las Zonas de Escarpe de Falla. Este estudio no modificará los usos permitidos establecidos en este Reglamento para esa zona.



---

## **CAPÍTULO 31: DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 111.- Vigencia.** El presente Reglamento entra en vigor a partir de su publicación en el diario oficial La Gaceta.





