

## .REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN.

### PLAN REGULADOR DE CIUDAD QUESADA 1981

#### MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS

El presente Reglamento de Zonificación para la Municipalidad de San Carlos, a ser aplicado en Ciudad Quesada en el área urbana, ha sido preparado para la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, a solicitud de la Municipalidad de San Carlos, con base en estudios y planos detallados a los usos de latiera, de los sistemas de vías públicas, de la topografía del terreno, condiciones climáticas, tamaños de lotes y alturas de los edificios existentes, de la disponibilidad de servicios públicos y en especial de las propuestas de zonificación y Plan Vial.

FEBRERO, 1982

## REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

### ARTÍCULO I. Establecimiento del Reglamento:

La Municipalidad de San Carlos, reconociendo la necesidad de reglamentar el uso de terrenos y edificios en Ciudad Quesada, con el fin de promover el desarrollo racional y ordenado de esa área, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 4 del código Municipal, Ley N 4574 del 4 de mayo de 1970 en los Artículos 15, 16, 17,19,20,21 y 24 y siguientes de la Ley de Planificación Urbana N 4240 de 15 noviembre de 1968, dicta el presente Reglamento de Zonificación, que será aplicado por la Municipalidad, sin perjuicio de las facultades que la Ley otorga al Ministerio de Salud y a la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Complementan el presente Reglamento de los planos de Zonificación y de Vialidad que se han aprobado conjuntamente con él.

### ARTÍCULO II. Objetivos:

El presente Reglamento de Zonificación tiene por objeto promover y proteger la salud pública, la seguridad, tranquilidad, comodidad y bienestar de la población dentro del área en que rige, encontrándose entre sus fines específicos:

- a. **Promover** una relación más conveniente y armónica entre los diversos usos de la tierra, mediante la provisión de una guía precisa para su desarrollo, de manera que se logren progresivamente los objetivos señalados en el Plan Regulador.
- b. **Regular** el uso de los terrenos y estructuras en beneficio de la comunidad, asegurando su utilización más racional y ordenada y dando una mayor firmeza a las inversiones, tanto públicas como privadas.
- c. **Proteger** la propiedad contra el deterioro ambiental que ocasiona una mezcla desordenada de usos de la tierra.

- d. Establecer tamaños mínimos de lotes y requisitos de retiros, cobertura, área de piso y altura de las estructuras, para asegurar la provisión adecuada de aire y luz, en procura de evitar la aglomeración excesiva y el hacimiento de la población y los riesgos consiguientes de problemas sanitarios, peligro de incendios, congestionamiento del tránsito y el recargo de los servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad.
- e. Tratar de evitar la aparición de tugurios y limitar el crecimiento prematuro de área que no pueden ser servidas por facilidades públicas.
- f. Proteger las zonas residenciales, evitando el establecimiento en ellas de otros usos perjudiciales que puedan introducir ruidos, vibración, humo, olores, polvo, suciedad, gases nocivos, resplandor, calor, peligro de fuego o explosión, generación excesiva de tránsito o cualquier otro efecto adverso.
- g. Ubicar zonas comerciales en sitios convenientemente localizados, que llenen su cometido sin ocasionar molestias a las áreas residenciales, quedando a su vez protegidas de otros uso que les sean perjudiciales.
- h. Proveer zonas industriales en sitios adecuados y con los servicios necesarios, protegidas de la presencia de residencias o comercios que interfieran sus funcionamiento.
- i. Proveer y reservar espacios para facilidades públicas, convenientemente localizadas de acuerdo con la necesidades e la población para escuelas y colegios, edificios públicos, parques y campos de juego.
- j. Facilitar la provisión de servicios públicos adecuados para cada tipo de zona, logrando una mayor eficacia y economía en su presentación, al agrupar actividades que tienen necesidades similares; y
- k. Tratar de reducir la contaminación de los ríos y la deforestación a un mínimo.

### ARTÍCULO III. Zonas:

Para los efectos de este Reglamento y de acuerdo con la determinación señalada en el plano respectivo, el área regulada queda dividida en las siguientes zonas.

R-B.D. Residencial de Baja Densidad.

R-M.D. Residencial de Media Densidad.

R-A.D.	Residencial de Alta Densidad.
C.R.	Comercio Residencial
C.R.I.	Comercio Residencial Industrial.
C.C	Comercio Central.
I.1.	Industrial 1.
I.2.	Industrial 2.
C.A.	Control Arquitectónico.
U.P.	Uso Público-Institucional.
Z.A.	Zona Aeródromo.
Z.Ag.	Zona Agrícola.
Z.F.	Zona Forestal.

#### ARTÍCULO IV. Límites:

Los límites entre zonas demarcadas en el mapa de zonificación, están establecidos, en general, por calles, ríos y terrenos de muy gradiente.

Cuando un lote queda dividido por un límite de zonas , las regulaciones de cualquiera de ellas podrá extenderse al resto del lote hasta una distancia máxima de 30 metros de dicho límite.

#### ARTÍCULO V. Zonas Residenciales:

Sección 1 Zonas R.B.D. Residencial de Baja Densidad

##### A. DESCRIPCIÓN Y PROPÓSITOS:

Las zonas R.B.D están localizadas preferentemente en sectores periféricos o de topografía abrupta y en las cercanías del aeropuerto. Básicamente están destinadas a viviendas unifamiliares aisladas, construidas en lotes cuyo tamaño permite áreas verdes grandes; se establecen dos tipos B.D 700 y B.D 400.

##### B. USOS PERMITIDOS:

En las zonas R.B.D., se usarán los terrenos y edificios únicamente para los fines indicados a continuación:

1. Viviendas unifamiliares.
2. Usos agrícolas y forestales que no involucren edificios o estructuras para su explotación.

3. Oficinas de profesionales.
4. Ocupaciones domiciliarias como uso accesorio al de la vivienda, por un residente de la casa, siempre que:
  - a) No emplee más de cinco personas no residentes.
  - b) El área dedicada a ese fin no exceda del 25 por ciento.
  - c) No haya demostración externa de tal uso, excepto por los rótulos o anuncios permitidos en el artículo x.
5. Alojamiento de huéspedes como uso accesorio al de la vivienda siempre que:
  - a) El número de huéspedes no exceda de cinco
  - b) El área dedicada a ese fin no exceda 25 por ciento del área de piso e la vivienda; y
  - c) No haya evidencia externa de tal uso.
6. Hoteles y establecimientos similares, siempre que el edificio no tenga más de dos pisos, el área cubierta no exceda del 50% y que su diseño arquitectónico corresponda a las características de una residencia;
7. Iglesias, conventos y actividades afines;
8. Museos, bibliotecas y centros comunales;
9. Guarderías, jardines infantiles y establecimientos educacionales.
10. Centrales telefónicas y sub-estaciones eléctricas;
11. Instalaciones de sistemas de abastecimiento de agua;
12. Facilidades sociales y recreativas, tales como clubes, parques, lagos, piscinas, campos de juego y similares, establecidas sin fines de lucro;
13. Floricultura y viveros.

### C. USOS CONDICIONALES:

En las zonas R.B.D., previo cumplimiento de los requisitos señalados en el Artículo XVI, se permitirá el uso de los terrenos y de los edificios para los fines señalados a continuación:

1. Edificios de oficinas gubernamentales , profesionales o de negocios que no generen tránsito excesivo y con área de piso no mayor de 300 m<sup>2</sup>.
2. Estaciones de bomberos y policías.
3. Asilos, hospicios y establecimientos similares;
4. Establecimientos correccionales;
5. Clínicas, hospitales y sanatorios;
6. Hoteles y pensiones;
7. Torres de radio y televisión;

8. Cementerios;
9. Campos de juego y otros establecimientos recreativos, con fines de lucro, que no generen tránsito ni ruido excesivo, en terrenos no menores de dos hectáreas;
10. Establecimientos;
11. Actividades extractivas de roca, arena, arcilla y otros productos, en lotes no menores de dos hectáreas;
12. Estaciones de gasolina, en intersecciones de vías principales;
13. Establecimientos comerciales de ventas al por menor permitidos en las zonas C.R. siempre que:

- a) Se requieran para servir las necesidades diarias de las zonas residenciales adyacentes como pulperías, boticas y tiendas;
- b) Estén situados preferentemente en un lote esquinero, formado por intersección de vías o en el lote contiguo a éste si ya la esquina está dedicada a un uso comercial; y
- c) Estén ocalizados a una distancia no menor de 20 m de cualquier otro establecimiento o zona comercial, excepto en el caso previsto de esquinas opuestas o lotes contiguos;

14. Viviendas bifamiliares y edificios multifamiliares.

#### D. REQUISITOS DE LAS ZONAS R.B.D.:

1. Superficie del lote: No será menor de 700 m<sup>2</sup> en las zonas B.D. 700 y de 400 m<sup>2</sup> en las zonas B.D. 400.
2. Frente del lote: No será menor de 18m y 14m respectivamente para las zonas R.B.D 700 y R.B.D 400.
3. Retiros:
  - a) Retiro Frontal: No será menor de 4 m. Este mínimo prevalecerá respecto del señalado en el Plan Vial, si este es menor. Para los lotes de 1 200 m<sup>2</sup> o más el retiro no será menor de 5 m.
  - b) Retiros Laterales: Deberá dejarse por lo menos un solo retiro lateral de 1,5 m. Para lotes mayores de 1 200 m deberá dejarse ambos retiros laterales con un mínimo de 4 m cada uno.
  - c) Retiro posterior: No será menor de 5 m.
4. Cobertura de las estructuras: No sobrepasará del 50% de la superficie del lote. En los lotes 1 200, 1 700 y 2 300 m<sup>2</sup> o más de superficie, respectivamente, la cobertura máxima permisible será de un 35%, 30%, y un 25% de la superficie del lote

5. Área de piso: No sobrepasará del 90% de la superficie del lote. En lotes de 1 200 m<sup>2</sup>, 1 700 m<sup>2</sup> y 2 300 m<sup>2</sup> o más de superficie, respectivamente, el área de piso máxima permitida será de un 55%, 50% y 45% de la superficie del lote.

6. Altura de las estructuras: No excederá de 3 pisos, excepto en la proximidad del Aeropuerto en donde prevalecerán las disposiciones de la Dirección General de Aviación Civil, teniendo como máximo también 3 pisos.

En usos condicionales, se podrá admitir estructuras hasta de cuatro pisos, sometidas a retiros especiales, que se determinarán en cada caso y al cumplimiento del requisito del área máxima de piso.

## Sección 2 Zona R.M.D. Residencial de Media Densidad

### A. DESCRIPCIÓN Y PROPÓSITOS:

Las razones R.M.D. están localizados en sectores de la ciudad que cuentan con mayores posibilidades de servicios, estando destinadas a albergar una población de densidad media, en lotes cuyo tamaño permite la existencia de áreas verdes.

En las urbanizaciones que se realicen cerca del centro, en esas zonas, se exigirá algún tipo de pavimento que selle la capa base y se exigirá dejar una red de cloacas en condiciones de conectarse al colector que se construirá en el futuro.

### B. USOS PERMITIDOS:

En las zonas R.M.D., se usarán los terrenos y edificios únicamente para los fines que se indican a continuación:

1. Cualquier uso permitido en las zonas R.B.D.
2. Edificios multifamiliares, sometidos a los requisitos de la Sección 4.
3. En la zona frente al Hospital se permitirá un comercio que sea compatible con el mismo, tal como oficinas para médicos, boticas, sodas, etc.

### C. USOS CONDICIONALES:

En las zonas R.M.D., previo cumplimiento de los requisitos señalados en el Artículo XVI, se permitirá el uso de los terrenos y edificios para los fines señalados a continuación:

1. Todos los usos señalados como condicionales para las zonas R.B.D., con excepción del referente a torres de radio y televisión y sin perjuicio de las viviendas bifamiliares y multifamiliares que tienen la calidad de uso permitido.
2. Más de dos viviendas en un lote.

### D. REQUISITOS DE LAS ZONAS R.M.D.:

1. Superficie del lote: No será menor de 210 m<sup>2</sup>.
2. Frente del lote: No será menor de 8 m.
3. Retiros:

a) Retiro Frontal: No será menor de 2 m. Si el lote enfrenta a una calle señalada en el Plano Vial, el retiro mínimo será el indicado en este plano.

Si el lote enfrenta a carreteras controladas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el retiro deberá ajustarse a las disposiciones de ese Ministerio.

b) Retiros laterales: Sólo se exigirán retiros laterales mínimo de 1,50 m para casas con paredes laterales de madera u otro material combustible.

c) Retiro posterior: Para construcciones de un piso se exigirá un retiro mínimo de 3 m en una zona que comprenda como mínimo el 50% del fondo del lote. Para construcciones de 2 ó más pisos, el retiro mínimo no será menor de 3 m.

4. Cobertura de las estructuras: No excederá el 70% de la superficie del lote. No se incluirán en el 30% de superficie mínima libre los patios de luz interiores a la edificación.

5. Área de Piso: No debe pasar del 140% de la superficie del lote.

6. Altura de las estructuras: No excederá de dos pisos. En usos condicionales, se podrán admitir estructuras hasta de cuatro pisos, sometidas a retiros especiales, que se determinarán en cada caso y al cumplimiento del requisito d área máxima de piso.



## A. DESCRIPCIÓN Y PROPÓSITOS:

Las zonas R.A.D., están localizadas preferentemente próximas a los sectores comerciales y en general en terrenos de poca pendiente, cuyo costo es relativamente alto, y que cuentan con servicios y con facilidades para proveerlos.

Las urbanizaciones deberán estar provistas, en esta zona, de alcantarillado sanitario.

## B. USOS PERMITIDOS:

En las zonas R.A.D., se usarán los terrenos y edificios únicamente para los fines que se indican a continuación:

1. Los usos permitidos en las zonas M.D., exigiéndose para las viviendas bifamiliares un frente mínimo de 4 m para cada una de ellas.
2. Estaciones de bomberos y policía.
3. Hoteles y pensiones.
4. Campos de juego y establecimientos recreativos.
5. Estaciones de gasolina en intersecciones de vías principales.
6. Establecimientos comerciales de ventas al por menor permitidos en las zonas C.R., siempre que:

a) Se requieren para servir las necesidades diarias de las zonas residenciales adyacentes como pulperías, boticas y tiendas.

b) Estén situados preferentemente en un lote esquinero, formado por intersección de vías o en el lote contiguo a éste si ya la esquina está dedicada a un uso comercial; y

c) Estén localizados a una distancia no menor de 100 m de cualquier otro establecimiento o zona comercial o de 200 m si se trata de un supermercado. Sin embargo, se admitirán comercios en esquinas opuestas o en el lote contiguo a un comercio ya constituido, siempre que se trate de establecimientos de distinta especialidad.

7. Estacionamientos.

## C. USOS CONDICIONALES:

En las zonas R.A.D., previo cumplimiento de los requisitos señalados en el Artículo XVI, se permitirá el uso de los terrenos y edificios, únicamente para los fines señalados a continuación:

1. Asilos, hospicios y establecimientos similares.
2. Establecimientos correccionales.
3. Academias de Cultura Física de pequeña magnitud.

#### D. REQUISITOS DE LAS ZONAS R.A.D.:

1. Superficie del lote: No será menor de 160 m<sup>2</sup>.
2. Frente del lote: No será menor de 8 m; ni menor de 6 m respecto de los lotes fraccionados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento.
3. Retiros:
  - a) Retiro Frontal: No será menor de 2 m. Si el lote enfrenta a una calle señalada en el Plano Vial, el retiro mínimo será el indicado en el plano incrementado en un retiro de antejardín de 2 m. Si el lote enfrenta a carreteras nacionales controladas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el retiro deberá ajustarse a las disposiciones de ese Ministerio.
  - b) Retiros Laterales: No exigirá respecto de los dos primeros pisos, excepto en construcciones de madera en cuyo caso deberá dejarse retiros mínimos de 1,50 m. Los pisos tercero y cuarto, deberán tener un retiro mínimo de 3 m.
  - c) Retiro posterior: Para construcciones de un piso se exigirá un retiro mínimo de 3 m en una zona que comprenda como mínimo el 50% del fondo del lote. Para construcciones de 2 o más pisos, el retiro mínimo no será menor de 3 m.
4. Cobertura de las estructuras: No excederá del 70% de la superficie del lote.
5. Área de piso: Cobertura de las estructuras: No sobrepasará el 210% de la superficie del lote.
6. Altura de las estructuras: No excederá de cuatro pisos.

#### Sección 4

#### Edificios Multifamiliares

Los edificios multifamiliares permitidos en las zonas de Media y Alta Densidad, estarán sometidos a los siguientes requisitos:

1. Superficie del lote: No será menor de 280 m cuadrados.
2. Frente del lote: No será menor de 280 m cuadrados.
3. Retiros:
  - a) Retiro Frontal: Regirá el de la zona correspondiente.

b) Retiros Laterales: No se exigirán respecto de los dos primeros pisos. Los pisos tercero a séptimo, tendrán un retiro mínimo de 3m, que se aumentará en un metro por cada planta adicional.

c) Retiro posterior: No será menor de 4 m, a partir del cuarto piso, se exigirá un metro más por cada planta adicional.

4. Cobertura de las estructuras y áreas de piso: Regirán los porcentajes establecidos para las zonas respectivas, sin perjuicio de lo expresado en el número siguiente.

5. Altura de las estructuras: La altura de los edificios no excederá de una y media vez el ancho promedio de la calle hacia donde da frente y su número de plantas no sobrepasará de cinco. Sin embargo se podrá autorizar una altura mayor y un mayor número de plantas, siempre que:

a) La dimensión de todo patio interior no sea inferior a un tercio de la altura del edificio; y

b) Que la altura no sobrepase una y media vez la distancia entre la línea de propiedad de la acera opuesta y la línea de fachada del edificio.

c) Área de estacionamiento: Todo edificio deberá contar como mínimo con un área de estacionamiento de 3x5,5 m por cada dos unidades de vivienda.

## Sección 5

## Programa de Interés Social

A. En las zonas de media y alta densidad, se podrán ejecutar urbanizaciones con requisitos menores a los señalados en las secciones respectivas para llevar a cabo programas de construcción de viviendas de interés social. Dichos programas podrán ser realizados por instituciones públicas o empresas privadas, pero deberán contar siempre con la aprobación de la Junta Directiva del INVU, la que fijará en cada caso los requisitos que deberán cumplirse.

Las normas mínimas de tamaño de lotes sólo se admitirán por un lapso no mayor de cinco años. Vencido éste, los programas de interés social deberán ajustarse en materia de tamaño de lote a las normas ordinarias.

## ARTÍCULO VI. ZONAS COMERCIALES:

### Sección 1

### Zona C.C.

### Comercio Central.

#### A. DESCRIPCIÓN Y PROPÓSITOS:

La zona C.C corresponde al área de la ciudad en que la contracción de los usos comerciales permite brindarle a la población el mayor volumen de

oferta de bienes y servicios, generando una gran atracción de personas. Por sus características, se permite en ella un uso intensivo de la propiedad.

## B. USOS PERMITIDOS:

En la zona C.C. se usarán los terrenos y edificios únicamente para los fines indicados a continuación.

1. Agencias de recibo y entrega de ropa y vestidos para lavado, limpieza o planchado.
2. Tiendas de artículos de cuero y equipaje.
3. Tiendas de artículos deportivos.
4. Venta de artículos eléctricos.
5. Barberías y salones de belleza.
6. Boticas y tiendas de cosméticos.
7. Cantinas y clubes nocturnos.
8. Centrales telefónicas y sub-estaciones eléctricas.
9. Cerrajerías y armerías.
10. Clínicas y laboratorios.
11. Clubes sociales, cívicos y profesionales.
12. Tiendas de compra y venta.
13. Copias heliográficas y fotostáticas.
14. Academia de Cultura física.
15. Venta de discos e instrumentos musicales.
16. Dulcerías y heladerías.
17. Venta de equipo de oficinas.
18. Escuelas comerciales, vocacionales y de artes y oficios.
19. Garajes de automóviles de servicio público.
20. Lotes de estacionamiento de vehículos.
21. Estaciones de bomberos y policía.
22. Estudios de radio y televisión.
23. Estudios de música y baile.
24. Ferreterías y venta de pinturas.
25. Venta de flores, plantas y peces.
26. Venta de artículos de fotografía y laboratorio.
27. Estudios de fotografía.
28. Funerarias.
29. Galerías de arte.
30. Guarderías infantiles, jardines de infancia, escuelas y colegios.
31. Hoteles y pensiones.
32. Iglesias, conventos y actividades afines.
33. Talleres de imprenta, encuadernación y fotograbado.
34. Instalaciones de sistemas de abastecimientos de agua.

35. Instituciones financieras.
36. Venta de instrumentos científicos, médicos, dentales y similares.
37. Joyerías y relojerías.
38. Jugueterías.
39. Librería.
40. Venta de marcos y molduras.
41. Venta y exhibición de muebles y decorados.
42. Museos, bibliotecas, centros comunales y actividades afines.
43. Oficinas gubernamentales, profesionales y de negocios.
44. Venta de pan y repostería.
45. Pulperías, carnicerías y ventas de comestibles y licores.
46. Recreación comercial en edificios cerrados como billares, boliches y salones de baile.
47. Tiendas de artículos de regalo y variedades.
48. Restaurantes y cafés.
49. Salas de cine, teatros y auditorios.
50. Sastrerías y talleres de costura y bordado.
51. Sodas y refresquerías.
52. Sombrerías y paragueterías.
53. Ventas de tabaco, estampillas, revistas y periódicos.
54. Tiendas de venta de telas y de ropa hecha.
55. Tintorerías.
56. Venta de utensilios domésticos.
57. Venta y exhibición de vehículos.
58. Venta de repuestos y accesorios para vehículos.
59. Talleres de cortado y venta de vidrio.
60. Venta y reparación de zapatos.
61. Viviendas y apartamentos situados únicamente en pisos superiores al primero.

### C. USOS CONDICIONALES:

En la zona C.C., previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo XVI, se permitirá el uso de terrenos y edificios para los fines indicados a continuación:

1. Estaciones de gasolina.
2. Venta y exhibición de maquinaria e implementos agrícolas, en locales cerrados.
3. Venta al por menor de materiales de construcción, en locales cerrados.
4. Terminales de autobuses.
5. Talleres de artesanía tales como carpinterías, ebanisterías, tapicerías, plomerías, fontanerías, mecánica o de reparación de artículos eléctricos,

equipos de oficina, utensilios domésticos, bicicletas y similares, siempre que su operación y el almacenamiento de materiales y equipo s haga en un local completamente cerrado y en un área de piso no mayor de 200 m<sup>2</sup>.

6. Cualquier otro servicio o negocio de características y efectos similares a los descritos que, además de no ser perjudiciales a los usos vecinos, no produzca ruidos, vibraciones, humo, clores, polvo, suciedad, gases nocivos, resplandor, calor y peligro de fuego o explosión en mayor agrado del que normalmente te producirían los usos descritos.

#### D. REQUISITOS DE LA ZONA C.C.:

1. Superficie del lote: No será menor de 140 m<sup>2</sup> para construcciones de hasta 2 pisos y de 210 m<sup>2</sup> para las que excedan de 2 pisos. En los lotes preexistentes a la vigencia de este Reglamento, de tamaño menor, solo se permitirán viviendas cuando las superficie exceda de 50 m<sup>2</sup>.

2. Frente del lote: No será menor de 8 m.

3. Retiros:

a) Frontal: Se exigirá el retiro necesario para lograr el derecho de via señalado en el Plano Vial. Se exigirá un retiro adicional de antejardín de 2 m en los siguientes lugares:

En la Calle Central entre Avs. 6 y 4 a ambos lados.

En la Avenida 6 entre calles 0 y 1.

En la Calle 1 entre Avenidas 3 y 5.

En la intersección de la calle 0 con la Calle 1 en Barrio Lourdes.

b) Laterales: No se exigirán respecto de los 4 primeros pisos; del cuarto al sexto, los edificios tendrán un retiro mínimo de 3 m. Salvo paredes de material combustible en cuyo caso debe dejarse retiros de 1,50 m mínimo.

c) Posterior: No se exigirá respecto de los dos primeros pisos. Los pisos tercero y cuarto, tendrán un retiro mínimo de 3m, el que aumentará en un metro por cada planta adicional.

4. Cobertura de las estructuras: Se permitirá una cobertura del 100% de la superficie del lote en el primer piso y en el segundo, siempre que no esté destinado a vivienda. La cobertura máxima del segundo piso, si está destinado a vivienda y la cobertura de las plantas siguientes, no podrá exceder del 70%.

La cobertura máxima en el tercer piso y siguientes no podrá exceder del 35%.

5. Área de piso: No excederá del 70% de la superficie del lote.

6. Altura de las estructuras: La altura de los edificios no excederá de una vez y media el ancho promedio de la calles hacia donde da frente y su número de plantas no sobrepasará de seis.

Sin embargo, se podrá autorizar una altura mayor de pisos, siempre que:

- a) La dimensión menor de todo patio interior no sea inferior a un tercio de la altura del edificio medida a partir del piso del patio; y
- b) Que la altura no sobrepase una vez y media la distancia entre la línea de propiedad de la acera opuesta y la línea de fachada del edificio.

7. Edificios que contemplen viviendas: Deberán contar con un área de juegos infantiles y un área de estacionamientos, con arreglo a las normas de la Sección 4 del Artículo V.

Sección 2

Zonas C.R.

Comercio Residencial.

#### A. DESCRIPCIÓN Y PROPÓSITOS:

Las zonas C.R. incluyen un grado apreciable de actividad comercial de tipo central, mezclada con usos residenciales con tendencia a ser gradualmente desplazados por el comercio, que llegará a ser la actividad predominante.

#### B. USOS PERMITIDOS:

En las zonas C.R. se usarán los terrenos y edificios únicamente para los fines indicados a continuación:

Cualquier uso permitido en la zona C.C., con excepción de los señalados en los números 7,11 y 46. Se admitirán viviendas desde el primer piso.

#### C. USOS CONDICIONALES:

En las zonas C.R., previo cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo XVI, se permitirá el uso de los terrenos y edificios para los fines indicados a continuación:

1. Los usos catalogados como condicionales para la zonas C.C.
2. Cantinas y clubes nocturnos.
3. Clubes sociales, cívicos y profesionales.
4. Recreación comercial en edificios cerrados, como billares, boliches y salones de baile.

#### D. REQUISITOS:

1. Superficie del lote: Para fines residenciales, no será menor de 160 m<sup>2</sup> por familia.

En el caso de apartamentos se proveerá un lote adicional de 50 m<sup>2</sup> por cada familia en exceso. Para uso comercial no será menor de 140 m<sup>2</sup> para edificaciones de hasta dos pisos y de 280 m<sup>2</sup> para edificaciones de hasta 4 pisos.

2. Frente del lote: No será menor de 8 m.

3. Retiros:

a) Frontal: Si el lote enfrenta a una calle señalada en el Plano Vial, el retiro mínimo será el necesario para obtener al “ derecho de vía” y el retiro de antejardín indicados en ese plano (los retiros de antejardín podrán ser modificados por Acuerdo Municipal). No obstante, si el lote enfrenta a una carretera controlada por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el retiro indicado(aprobado en principio por ese Ministerio)

Podrá ser variado y deberá ajustarse a las disposiciones de dicho Ministerio. No se exigirá retiro de antejardín en los siguientes sitios:

Calles: Calle 2, Avenidas 1 y 9                      Sector C.R.

Calle 0, Avenidas 5 y 9                                Sector C.R.

Calle 1, Avenidas 4 y 6 lado Oeste.

Calle 1, Avenidas 0 y 3

Avenidas:

Avenida 0, calles 1 y entradas al Colegio Ma. Inmaculada, derecho de vía de 17 m sin retiros( El permiso respectivo requiere aprobación del M.O.P.T.)

Avenida 2 al Este de la calle 1, zona C.R. no requiere retiro.

Avenida 0, entre calle 2 y quebrada San Pedro, no requiere retiro de antejardín.

Avenidas 3,5,7,9 entre calles 4 y 1 no es exigible el retiro de antejardín.

b) Laterales: No se exigirá en los tres primeros pisos, salvo en las construcciones de material combustible, las que deberán retirarse 1,50 m a cada lado. El piso cuarto tendrá retiros mínimos de 3 m.

c) Posterior: No se exigirá en el primer piso, no será menor de 3 m para el segundo piso, ni de 4 m para los pisos restantes.

4. Cobertura de las estructuras: Para viviendas no excederá del 70% de la superficie del lote, en el caso de apartamentos o de edificios no residenciales, la cobertura no excederá del 85% de la superficie del lote.



5. Altura de las estructuras: No excederá de cuatro pisos, salvo en los lotes que enfrenten el límite de la zona de comercio Central, para cuyos edificios regirán las normas de altura de esa zona.

6. Área de piso: No excederá del 340% de la superficie del lote incluyendo los edificios accesorios.

Sección 3                      Zona C.R.I.                      Comercial Residencial Industrial.

**A. DESCRIPCIÓN Y PROPÓSITOS:**

La zona C.R.I. es similar a la de Comercio Residencial, salvo que incluye, adicionalmente, bodegas, talleres y pequeña industria.

Se sitúan en ella los establecimientos que proporcionan a la ciudad servicios indispensables que complementan los de la zona comercio central, manifestándose una tendencia a eliminar el uso residencial.

**B. USOS PERMITIDOS:**

En la zona C.R.I., se usarán los terrenos y edificios únicamente para los fines indicados a continuación:

1. Todos los usos señalados como permitidos para la zona C.R.
2. Los usos permitidos en la Zona Industrial Uno, señalados con los números que siguen: 1,2,3,4,5,6,7,14,15,16,18,22,23,28,36 y 49.

**C. USOS CONDICIONALES:**

Previo cumplimiento de los requisitos señalados en el Artículo XVI, en la zona C.R.I. se permitirá el uso para los fines indicados a continuación:

- Todos los usos señalados como condicionales para las zonas C.R.
- Todos los demás usos permitidos en las Zonas Industrial Uno.

**D. REQUISITOS DE LA ZONA C.R.I.**

Regirán en lo relativo a superficie, frente de lote, retiros, cobertura, altura y área de piso las normas establecidas en la sección precedente para las zonas C.R.

En lo relativo a industria, regirán las normas de la Zona Industrial Uno en cuanto a retiros laterales posteriores y a altura.

## ARTÍCULO VII. ZONAS INDUSTRIALES:

Sección 1          Zona I-1                  Industrial Uno

### A. DESCRIPCIÓN Y PROPÓSITOS:

La Zona Industrial Uno se encuentra distribuida en varios sitios cerca de la ciudad; esta circunstancia de cercanía determina el tipo de actividades que puede albergar. En general, se excluyen de ella los procesos que implican elaboración de materias primas.

### B. USOS PERMITIDOS:

En la Zona Industrial Uno se usarán los terrenos y edificios únicamente para los fines indicados a continuación:

1. Almacenes de venta al por mayor.
2. Colchonerías y similares.
3. Depósitos de madera, granos y mercadería en general.
4. Garajes de servicio público.
5. Venta y exhibición de maquinaria e implementos agrícolas.
6. Venta ya almacenamiento de materiales de construcción.
7. Talleres de artesanía y pequeña industria, tales como carpinterías, ebanisterías, tapicerías, plomerías, fontanerías, de reparación de utensilios domésticos y bicicletas, heladerías, envasadoras de productos alimenticios, siempre que su producción y el almacenamiento de materiales y equipo se hagan en un local completamente cerrado.
8. Talleres mecánicos de reparación de vehículos y maquinaria de tipo liviano.
9. Fabricación de aparatos eléctricos tales como radios, televisores, fonógrafos, planchas, juguetes, abanicos y tostadores.
10. Fabricación de básculas de tipo liviano y otros instrumentos de control y medición, instrumentos ópticos, científicos, médicos, dentales y aparatos ortopédicos.
11. Fabricación de cuchillería, herramientas, agujas, navajas, botones y tapas de botella, siempre que no incluyan pintado, niquelado o troquelado.
12. Fabricación de instrumentos musicales y equipo fotográfico, excluyendo películas, placas y papel sensible.
13. Estaciones de gasolina.
14. Venta y almacenamiento de fertilizantes.
15. Lavanderías.

16. Fabricación de rótulos y anuncios comerciales no especificados, siempre que no incluya transformación de plástico.
17. Terminales de autobuses y camiones de carga.
18. Fabricación de productos de cerámica, alfarería y mosaico corriente, utilizando únicamente materiales ya pulverizados y cuya cocción se haga en hornos eléctricos o de gas.
19. Fabricación de cajas de cartón y de envases de metal en que no se incluya troquelado.
20. Fabricación, confección, mezclado y embalaje de cosméticos y jabones( siempre que en el proceso se utilicen grasas elaboradas), perfumes y productos farmacéuticos.
21. Fabricación de hielo.
22. Establecimientos de recreación comercial.
23. Deshidratación, conservación, congelación y envasado de frutas y legumbres.
24. Producción de salsas, sopas y productos similares.
25. Silos.
26. Fabricación de cacao y chocolate, dulces, bombones, confituras, gomas de mascar y galletas.
27. Envasado de miel de abeja.
28. Fabricación de tortillas.
29. Fabricación de levadura, maltas y productos similares.
30. Fabricación de hilos, si no incluyen teñido.
31. Fabricación de calzado y artículos de cuero.
32. Confección de ropa y artículos de tela.
33. Paraguerías.
34. Tapicerías y fabricación de cubreasientos.
35. Fabricación de artículos de corcho ya procesado.
36. Fabricación de artículos de mimbre, palma y similares.
37. Litografías, imprenta y encuadernación.
38. Ensamblaje de motores.
39. Producción de máquinas de oficina, siempre que no incluyan pintura o troquelado.
40. Fabricación de aparatos y maquinaria eléctricos, de materiales y accesorios eléctricos, siempre que no se incluya pintura o troquelado.
41. Fabricación de accesorios y equipos para vehículos automotores, siempre que no incluyan pintura o troquelado.
42. Fabricación y reparación de vehículos de tracción animal y de propulsión a mano, siempre que no incluyan pintura o troquelado.
43. Fabricación de relojes y artículos de joyería.
44. Armado de juguetes.
45. Fabricación de artículos deportivos.
46. Fabricación de artículos de oficina, dibujo y arte.

47. Producción de artículos menores de metal.
48. Elaboración de productos de panadería y pastelería en hornos eléctricos y de gas.
49. Fabricación de artículos manufacturados con los siguientes materiales ya preparados: asbesto, cacho, celofán, concha, fieltro, hueso, paja, papel, piel, cuero, plumas y vidrio.

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

### C. USOS CONDICIONALES:

En la zona I-1, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo XVI, se permitirá el uso de los terrenos y edificios para los usos indicados a continuación.

Cualquier tipo de actividad que tenga característica y efectos similares a las de lo usos indicados en la lista anterior y que no produzca ruidos, vibraciones, gases, olores, desechos eliminables por agua y peligro de fuego o explosión en mayor grado del que normalmente generarían los de esa lista.

#### D. REQUISITOS DE LA ZONA I-1:

1. Superficie del lote: No será menor de 420 m<sup>2</sup>.
2. Frente del lote: No será menor de 14 m.
3. Retiros:
  - a) Frontal: No será menor de 4 m. Si el lote enfrenta a una calle señalada en el Plano Vial, o frente a una carretera controlada por el M.O.P.T., en que se indique un retiro distinto, prevalecerá el retiro mayor.
  - b) Laterales: No serán menores de 3 m.
  - c) Posterior: No será menor de 3 m.
4. Cobertura de las estructuras: No excederá el 75% de la superficie del lote, incluyendo las estructuras accesorias.
5. Altura: No excederá de 2 pisos o de 10 m. Este máximo de altura no regirá respecto de los silos y estructuras similares.
6. Área de piso: No excederá del 150% de la superficie del lote, incluyendo estructuras accesorias.

Sección 2

Zona I-2

Zona Industrial Dos.

### A. DESCRIPCIÓN Y PROPÓSITOS:

Localizada al Este y al Oeste de la ciudad. Al Este de la zona cerca de la planta de leche “Dos Pinos” y al Oeste cerca del camino a Abundancia.

En general los usos permitidos deberán estar ubicados preferentemente aguas y viento abajo del área densamente poblada y deberán contar con buenas vías de comunicación.

En esta zona se incluyen los establecimientos que tratan o elaboran materias primas.

Se regulan en forma diversa las áreas del Oeste y del Este-

#### **B. USOS PERMITIDOS:**

En la zona Este se permitirán los usos de la Zona Industrial 1, los demás usos de la lista siguiente serán condicionados.

En la zona Oeste se permitirá el uso de los terrenos y edificios para los fines indicados a continuación:

1. Cualquier uso de la Zona Industrial 1.
2. Refrigeración de productos lácteos y producción de helados.
3. Fabricación de productos alimenticios no especificados.
4. Fabricación de cerveza.
5. Producción de bebidas alcohólicas no especificadas.
6. Producción de cigarrillos , puros y otros productos del tabaco.
7. Desvene y resecación del tabaco.
8. Fabricación de hilos de coser, hilados de algodón, lana y fibras artificiales, medias y calcetines, tejidos de punto; desfibración, limpieza y otros tratamientos de fibras duras, henequén y yute; siempre que ninguno de estos procesos incluya teñido.
9. Fabricación de artículos textiles no especificados.
10. Recuperación de fibras y de desperdicios de trapos.
11. Fabricación de muebles de metal que no incluya pintura ni troquelado.
12. Fabricación de velas y veladores.
13. Fabricación de productos d alfarería, loza, porcelana, azulejos y mosaicos.
14. Producción de artículos de piedra.
15. Fabricación de tubos, bloques y similares a base de cemento, en que se utilice cemento en sacos.

16. Fabricación de tanques y otras estructuras metálicas, siempre que no incluyan pintura o troquelado.
17. Fabricación de artículos de alambre y telas metálicas.
18. Fabricación de quemadores, calderas, calentadores y productos similares no eléctricos, siempre que en el proceso no se incluya pintura o troquelado.
19. Fabricación de productos metálicos, maquinaria liviana y equipo de transporte, siempre que no se incluya pintura o troquelado.
20. Reparación de acumuladores y pilas secas.
21. Forjado de metales.
22. Fabricación de portones, verjas y adornos de metal, siempre que no se incluya pintura.
23. Elaboración de productos de panadería y pastelería, mediante hornos que no funcionan a base de electricidad o gas.
24. Molinos de café, maíz, trigo, otros cereales y leguminosas.
25. Producción de relleno de tapicerías, guata, borra y entretelas.
26. Fabricación de alfombras y tapetes siempre que no incluyan teñido.
1. 27. Fabricación de artículos de madera.
28. Fabricación de clavos, cadenas, grapas, tornillos, tuercas, cerraduras y similares.
29. Producción de juguetes.
30. Producción de máquinas de oficina.
31. Fabricación de aparatos y maquinaria eléctrica y de materiales y accesorios eléctricos.
32. Fabricación de accesorios y equipo para vehículos automotores.
33. Fabricación de vehículos de tracción animal y de propulsión a mano.
34. Almacenamiento de chatarra.
35. Elaboración de pasas y frutas secas y conservas de frutas, mermeladas y jaleas.

La referencia hecha en algunos de los números anteriores al empleo de pintura en el proceso industrial, se refiere a aquella que se aplica mediante soplete o aerosol y no a la que se aplica a mano.

### C. USOS CONDICIONALES:

En la Zona Industrial Dos, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo XVI, se permitirá el uso de los terrenos y edificios para los usos indicados a continuación:

1. En la Zona Este todos los usos de la lista precedente.
2. Cualesquier uso similar a los señalados en la lista anterior que no produzca ruidos, vibración, gases, olores, desechos eliminables por agua y

peligro de fuego o explosión en mayor grado del que normalmente generarían los de esa lista.

3. Los usos contemplados en la lista que sigue, siempre que se acredite debidamente que no generarán riesgo de contaminación del aire o del agua:

1. Frigoríficos de carne.
2. Preparación de productos de tocinería.
3. Preparación, conservación y enlatado de carne.
4. Pasteurización, rehidratación, homogenización y embotellado de leche natural.
5. Producción de crema, mantequilla y leche.
6. Fabricación de leche condensada, evaporada y en polvo.
7. Fabricación de productos lácteos no especificados.
8. Transformación de jarabes y mieles.
9. Fabricación de condimentos, mostaza y vinagre.
10. Fabricación de productos alimenticios para animales domésticos y aves de corral.
11. Producción de bebidas alcohólicas a base de caña, frutas o cereales.
12. Enrollado, mercerizado y teñido de hilo.
13. Fabricación de tejidos de fibras artificiales, incluyendo teñido.
14. Blanqueado, mercerizado, teñido y estampado de telas.
15. Fabricación de tejidos de punto que incluyen teñido.
16. Desfibración, limpieza y otros tratamientos de fibras duras, henequén y yute.
17. Curtiembres.
18. Fabricación de cuero artificial y de telas impregnadas o impermeabilizadas.
19. Fabricación de calzado de hule o con suela de hule.
20. Fábricas de plywood.
21. Aserradores.
22. Fabricación de muebles de metal que incluya pintura o troquelado.
23. Fabricación de persianas venecianas.
24. Fabricación de pastas de celulosa de papel, cartones y cartoncillos.
25. Fabricación de artículos de cuero y piel, si incluyen tratamiento.
26. Fabricación de vulcanización de cámaras y llantas.
27. Fabricación de hule y de artefactos de hule.
28. Fabricación de ácidos, bases, sales y otros productos químicos inorgánicos esenciales.
29. Fabricación de fibras sintéticas.
30. Fabricación de resinas, materiales plásticos y elastómeros.
31. Fabricación de productos químicos orgánicos.
32. Producción de aceites esenciales.
33. Fabricación de pintura, barnices y lacas.

- 34.Fabricación de artículos de plástico, baquelita y similares.
- 35.Regeneración de aceites lubricantes.
- 36.Almacenamiento de petróleo y otros aceites cuando no son para el uso de la propia industria.
- 37.Fabricación de productos de arcilla, ladrillos, bloques y similares.
- 38.Fabricación de vidrio y envases de vidrio.
39. Fabricación de hilados y tejidos de algodón y lana, medias y calcetines, cuando incluya teñido.
40. Fabricación de espejos y emplomados.
41. Fundición y laminación primaria y secundaria de hierro y acero.
- 42.Fabricación de tubos y postes de hierro.
- 43.Fundición, refinado, laminado, estrusión y estiraje de cobre y sus aleaciones, plomo, estaño, zinc y aluminio.
- 44.Procesos de galvanización, cromado, niquelado y similares.
- 45.Fabricación de artículos troquelados y esmaltados.
- 46.Fabricación de municiones, armas de fuego y accesorios.
- 47.Plomerías y fontanerías.
- 48.Fabricación de refrigeradores.
- 49.Fabricación y reparación de acondicionadores de aire.
- 50.Producción de bombillos y anuncios luminosos.
- 51.Fabricación de acumuladores y pilas secas.
- 52.Ensamble de vehículos automotrices.
- 53.Fabricación de carrocerías de vehículos automotrices.
- 54.Construcción y ensamble, fabricación de partes y equipo de motocicletas y bicicletas.
- 55.Montaje y reparación de aviones.
- 56.Fabricación de instrumentos de cirugía y laboratorio.
- 57.Fabricación de artículos fotográficos, como películas, placas y papel sensible.
- 58.Fabricación de discos.
- 59.Producción de penachos, flores artificiales, hebillas y similares.
- 60.Fabricación, rectificación y reparación de maquinaria pesada.
- 61.Fabricación de elementos prefabricados para la industria de la construcción.
- 62.Concreteras y fabricación de productos de concreto que requieren el uso de tolvas.
- 63.Fabricación de alfombras y tapetes.
- 64.Fabricación de almidones y dextrinas.
- 65.Fabricación de betunes y ceras.
- 66.Fabricación de jabones detergentes y productos similares.
- 67.Fabricación de cerillos y fósforos.
- 68.Fabricación de productos químicos no especificados.
- 69.Fabricación de tanques y otras estructuras metálicas.



70.Fabricación de quemadores, calderas, calentadores y productos similares, no eléctricos.

71.Fabricación de productos metálicos, maquinaria liviana y equipo de transporte.

72.Producción de máquinas no especificadas y de conjuntos mecánicos.

73.Fabricación de portones, verjas y adornos de metal.

#### D. REQUISITOS DE LA ZONA INDUSTRIAL DOS.

1. Superficie del lote: No será menor de 1 100 m<sup>2</sup>.

2. Frente del lote: No será menor de 22 m.

3. Retiros:

a) Frontal: No será menor de 10 m. Respecto de los lotes que enfrenten a calles señaladas en el Plano Vial o a carreteras nacionales reguladas por disposiciones del Ministerio de Obras Públicas y Transportes prevalecerá para ellos la norma que contemple un retiro mayor.

b) Laterales: No serán menores de 6 m.

c) Posterior: No será menor de 6 m.

4. Cobertura de las estructuras: No excederá del 50% de la superficie del lote.

5. Área de piso: No excederá del 100% de la superficie del lote.

6. Altura: No excederá de 2 pisos o de 10 m. Este máximo de altura no regirá respecto de los silos y estructuras similares.

#### Sección 3

#### Industria Molesta- Grado 3

Las industrias que se indican al final de esta sección no pueden ser establecidas en las zonas industriales. Requieren de una localización especial, preferentemente en áreas rurales, alejadas de los centros poblados.

El establecimiento de estas industrias estará sujeto a las misma tramitación que se prevé en el Artículo XVI para los usos condicionales. La ubicación deberá estudiarse en cada caso, debiendo adoptarse todas las preocupaciones necesarias para que no produzcan molestias o interferencias respecto de otros usos. Para este efecto la Municipalidad solicitará al Ministerio de Salud y a la Dirección de Urbanismo un dictamen en el cual se pronuncien acerca de los requisitos de que deben cumplir esos usos en lo relativo a superficie y frente de lote, retiros, cobertura de las estructuras, área d piso y

altura que se consideren convenientes o necesarias para cada caso, según las características de la actividad y de la localización que se propone. La Municipalidad, condicionará el otorgamiento de la licencia al cumplimiento de esos requisitos.

Las actividades que requieren de una localización especial son las que siguen:

1. Carboneras.
2. Granjas: Avícolas de conejos, de abejas, porcinas, de piscicultura, incluyendo batracios y crustáceos.
3. Criadores de hongos.
4. Extracción de minerales, piedras, arenas y gravas.
5. Quebradores de piedras.
6. Extracción de arcilla.
7. Extracción de sal.
8. Beneficios de productos agrícolas no especificados.
9. Benéficos de café.
10. Ingenios de azúcar.
11. Arroceras y descascarado de granos.
12. Producción de alcohol.
13. Extracción de jarabes y mieles.
14. Despetite, desmotado, cardado y empacado de algodón, lana y pelo.
15. Lavado, cardado y peinado de fibras.
16. Fabricación de explosivos y fuegos artificiales.
17. Refinerías de petróleo.
18. Producción de cal y yeso.
19. Producción de asbesto y abrasivos.
20. Fábrica de cemento.
21. Empacadores de carne, pescado y mariscos.
22. Establos, corrales y mataderos de ganado.
23. Fábrica de fertilizantes, abonos y plaguicidas.
24. Mataderos de aves, conejos y caza menor
25. Secado y deshidratación de pescado y otros productos marinos.
26. Fábricas de aceite, mantecas vegetales y animales, cebos y margarina.

## ARTÍCULO VIII ZONAS ESPECIALES:

### Sección 1

### Zona de Control Arquitectónico.

#### A. UBICACIÓN:

Se establece una zona sujeta a control arquitectónico para todas las construcciones que se levanten frente a las manzanas del Parque Central y de la Iglesia que colinda con este.

#### **B. DESCRIPCIÓN Y PROPÓSITOS:**

Se trata de un sector que debe llegar a constituir un área de gran atractivo, como marco adecuado de la iglesia católica principal y del edificio municipal.

Para mantener un conjunto armonioso y estético es necesario que los planos para los edificios que se construyen sean revisados y se acate las recomendaciones dadas por la Dirección de Urbanismo; en lo relativo a estilo de fachada, altura de la edificación, retiros, áreas libre y estacionamiento.

Por ser esta una zona incorporada a otras zonas, se deben cumplir los requisitos de las mismas siempre que sean compatibles con las normas indicadas por la Dirección de Urbanismo.

Prevalecerán los requisitos especiales que se den para este propósito, sobre cualquier otro contemplado en este Reglamento.

Sección 2      Zonas U.P.I.                      Uso Público-Institucional

#### **A. DESCRIPCIÓN Y PROPÓSITOS:**

Las zonas de uso público-institucional tienen por objeto el establecimiento de facilidades culturales, educativas, recreativas, oficinas de administración pública y en general, servicios para toda la población.

Se incluyen en estas zona las área verdes para recreación activa y pasiva, tales como parques, plazas de fútbol, etc. Además se incluyen algunas áreas cuya compra o expropiación se han propuesto para el establecimiento de bosques, espacios deportivos y centros educativos.

No todas las parcelas destinadas al uso público-institucional se designan U.P.I. sino únicamente las de mayor magnitud o importancia.

#### **B. USOS PERMITIDOS:**

En las Zonas U.P.I., se usarán los edificios y terrenos únicamente para los fines indicados continuación:

1. Oficinas de administración pública.
2. Instituciones de educación pública.
3. Museos, bibliotecas y centros comunales.
4. Servicios públicos de tipo asistencial y hospitalario.
5. Instituciones públicas de beneficencia.
6. Estaciones de bomberos y delegaciones de policía.
7. Estacionamientos públicos.
8. Centros sociales y recreativos, como clubes, parques, lagos, piscinas y campos de juego.
9. Residencias estudiantiles.
10. Otros uso públicos no molestos.

C. USOS CONDICIONALES:

Debido a lo reducido de estas áreas no se admitirá en ellas ningún uso condicional.

D. REQUISITOS DE LA ZONA U.P.I.:

En las áreas de uso recreativo o deportivo colindantes con ríos o quebradas no se permitirán obras de entubamiento, con el fin de mantener un ambiente lo más natural posible.

Los demás requisitos los fijará la Municipalidad con consulta previa a la Dirección de Urbanismo, atendiendo a las características especiales de la obra que se proyecta.

Sección 3                      Zona Z.A.                      Zona Aeródromo.

La Zona Aeródromo tiene como objetivo proteger a personas y edificios del peligro de accidentes aéreos, los cuales son más frecuentes en la proximidad de un aeropuerto y evitar dificultades a las naves aéreas en su operación. Con este fin se establecen franjas libres de construcciones y se establecen densidades bajas en los alrededores del aeropuerto.

La zona comprende el área del aeropuerto mismo y los terrenos adicionales necesarios para cumplir con sus objetivos.

En la zona de aeródromo no se podrá realizar ningún tipo de construcción, ya sea de viviendas, fábricas, torres, bodegas o cualquier otro, como tampoco fraccionamientos o urbanizaciones sin el permiso formal de la Dirección General de Aviación Civil. De eliminarse el aeropuerto, se

permitirá en él el uso R.M.D y se cambiarán los uso R.B.D y A.G., en sus alrededores y en la superficie de aproximación inmediata.

Sección 4            Zona Ag.                            Zonas Agrícolas.

A. DESCRIPCIÓN Y PROPÓSITOS:

Las zonas agrícolas se caracterizan por esta ubicadas en terrenos de fuerte pendiente, no aptos para el desarrollo urbano y que en general revelan una clara vocación para ser empleados en cultivos o en pastizales.

Estas zonas representan un límite de contención del desarrollo urbano en el área que ha sido objeto de la zonificación.

En la Zona Oeste de la Ciudad esta zona agrícola cumple además un propósito de protección al paisaje.

B. REGULACIONES:

En las zonas agrícolas se autorizarán solamente las construcciones que sean necesarias o convenientes para mantener la actividad propia de ellas.

En casos calificados y previo informe favorable dela Dirección de Urbanismo se podrán admitir usos que no tengan necesariamente el carácter de agrícolas o de conexos con esa actividad y los fraccionamientos y urbanizaciones consiguientes.

Sección 5                            Zona F.                            Zonas Forestales

A. DESCRIPCIÓN Y PROPÓSITOS:

Se ha marcado algunas áreas como zonas forestales por presentar precisamente esa característica, por la abundante presencia de árboles. En general, los terrenos respectivos tienen una vocación forestal, especialmente por su condición de topografía quebrada.

Para los intereses del Cantón, es conveniente que se mantengan esas áreas forestales, no sólo por su influencia en la condición sanitaria del medio, sino que, además, por constituir en general elementos de protección de las quebradas y ríos.

## B. REGULACIONES.

En las zonas forestales no se permitirán urbanizaciones, fraccionamientos o construcciones que puedan afectar o desvirtuar su condición.

En casos calificados, se autorizarán solo fraccionamientos o construcciones, para lo cual será requisito esencial el informe favorable de la Dirección de Urbanismo.

### Sección 6.

#### A. Zonas protectoras de ríos, quebradas y arroyos:

De acuerdo con la Ley Forestal que establece zonas mínimas de protección a partir de la riberas de los cursos de agua, se establecen para la zona urbana los siguientes retiros:

<u>Río.</u>	<u>Zona de protección (min)</u>
Peje	20 m
Platanar	20 m (1)
<u>Quebrada</u>	
San Pedro	Margen derecha entre ordenadas 254500 Y 258000 10 m. Zonas restantes 20 m.
San Isidro	Entre ordenadas 255300 y 257400 10 m(2) Zonas restantes
San Martín	Entre ordenadas 255500 y en lotes Existentes a la fecha(1981) Zonas restantes 5 m, 10 m(2), 10 m(2), 20 m, 20 m, 5 m.

#### Quebrada cafetalera.

Quebrada Grande(Florida)

Quebrada Tajo.

Otros arroyos.

Se reducen los retiros anteriores a 10 m para los ríos y a 5 m para las quebradas en las zonas inmediatas a las carreteras.

(\*1) En las zonas en que la fecha: 1981 se encuentran lotes con escritura en los que un retiro de 20 m imposibilitaría la utilización óptima del mismo de acuerdo con el Reglamento de Zonificación, se establece una zona protectora de 10 m mínimo.

(\*2) En las zonas en que a la fecha: 1981 se encuentran lotes con escritura en los que un retiro de 10 m imposibilitaría la utilización óptima del mismo de acuerdo con el Reglamento de Zonificación, se establece una zona protectora de 5 m mínimo.

(\*3) Separa la zona Industrial de la Zona Residencial.

## ARTÍCULO IX. ESTACIONAMIENTOS:

Sección	Requisitos de Espacio.
---------	------------------------

En las construcciones deberá proveerse un espacio para estacionamiento de vehículos fuera de la calle, con acceso adecuado a ella, en todas las zonas a que se refiere en el presente Reglamento, de acuerdo con las normas mínimas indicadas a continuación.

- a) 1. Vivienda: Un espacio de estacionamiento por cada vivienda, excepto en las zonas de alta densidad en lotes menores de 280 m<sup>2</sup> y en los programas de vivienda de interés social.  
2. Edificio de apartamentos: Un espacio de estacionamiento por cada 2 apartamentos.
- b) Hoteles, pensiones, hospitales, sanatorios, clínicas y otros lugares con facilidades de dormitorio: un espacio de estacionamiento por cada cuatro cuartos o por cada diez camas o fracción mayor de 0,5, rigiendo el número que consulte mayor.
- c) Teatros, cines, auditorios, gimnasios, estadios y otros lugares de reunión pública proveerán un espacio de estacionamiento por cada 30 asientos o por cada 30 personas de capacidad máxima, cualquiera que resulte en un número mayor.
- d) Restaurantes, cafeterías, clubes y salones de baile: un espacio de estacionamiento por cada 35 m<sup>2</sup> o fracción, de la parte de área de piso destinada a atención de público que exceda de 100 m<sup>2</sup>.
- e) Edificios destinados a oficinas públicas o privadas un espacio de estacionamiento por cada 60 m<sup>2</sup> o fracción del área de piso (mayor de 0,5).

f) Edificios destinados a actividades comerciales: un espacio de estacionamiento por cada cincuenta metros cuadrados o fracción (de 0,5 ó más) del área de piso comercial.

g) Industrias y bodegas: Los locales destinados a industrias y depósitos, deberán contar con un espacio de estacionamiento, como mínimo, para carga y descarga de mercadería.

A partir de 200 m<sup>2</sup> de construcción se deberá proveer un espacio adicional por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción (de 0,5 ó más) del área de piso.

h) Iglesias, colegios o universidades, escuelas comerciales y edificios comunales: un espacio de estacionamiento por cada 50 asientos o por cada 50 personas de su capacidad máxima, rigiendo el número que resulte mayor.

i) Para los efectos de este artículo se entiende por espacio de estacionamiento un área cuya dimensiones aproximadas sean de 3 x 5,5 m excepto para lugares que requieran la introducción o retiro de mercadería o de artículos voluminosos en cuyo caso las dimensiones mínimas serán de 3 por 8 metros. Además deben proveerse las áreas de acceso y maniobras correspondientes.

j) Cuando no sea posible o razonable proveer el espacio de estacionamiento en el mismo lote que esté ubicado el uso principal, con aprobación municipal, este puede ser localizado en otra propiedad situada a una distancia no mayor de 200 m medida a lo largo de vías públicas. Cuando la Municipalidad lo autorice, el propietario podrá cumplir la obligación de proveer el espacio de estacionamiento pagando a ésta la suma necesaria para establecer o contribuir al establecimiento de un estacionamiento público cuyo uso y tarifas se sujetarán a las normas legales y reglamentarias correspondientes. En el caso de que la demanda de estacionamiento correspondiente a varios edificios se presente en horas o días diferentes, el espacio provisto por ellos conjuntamente puede ser acreditado en total a cada uno de ellos mismos.

k) Cuando se proyecte un cambio de uso que implique un aumento del espacio de estacionamiento, la autorización para el cambio de uso quedará condicionada a que se provea el espacio adicional.

l) Los requisitos de estacionamientos para usos no especificados aquí, los determinará la Municipalidad con consulta a la Dirección de Urbanismo.

m) Ningún edificio comercial o industrial existente que no tenga el espacio de carga y descarga requeridos podrá reconstruirse a ampliarse a no ser que se provea tal espacio de carga y descarga.

## Sección 2

### Aplicación de requisitos a los diferentes zonas.



No obstante lo dispuesto en la Sección 1 sobre requisitos de espacio para estacionamiento, se establecen las siguientes excepciones en cuanto a su aplicación a usos no residenciales en las diferentes zonas.

1. En las zonas C.C. se deberán proveer el número de espacios de estacionamiento que resulte en exceso de 5\*.
2. En las zonas C.R y C.R.I se deberá proveer el número de espacios de estacionamientos que resulte en exceso 3\*.
3. En Las zonas C.R. situadas entre Avenida 6 y 9, y entre calles 4 y 1, lo mismo que para los lotes en zona C-R, situados frente a estas vías lo mismo que frente a la Avenida 0, entre calle 1 y calle Gamonales(zona vieja de la ciudad), se deberá proveer como mínimo, el número de espacios de estacionamientos que resulta en exceso de 4\*.

- Excepto para industrias y bodegas de tráfico vehicular frecuente en que indefectiblemente debe proveer un espacio de estacionamiento para carga y descarga de mercaderías.

#### ARTÍCULO X. RÓTULOS Y ANUNCIOS COMERCIALES:

Los rótulos de identificación o avisos y los anuncios de publicidad comercial se someterán a las normas que se señalan a continuación, sin perjuicio de las disposiciones que rijan para aquellas vías controladas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

1. No podrán instalarse rótulos o anuncios comerciales sin autorización municipal.
2. En las zonas residenciales se permitirán placas o rótulos de identificación en número no mayor de uno por cada estructura. Sin iluminación artificial, con un tamaño no mayor de medio metro cuadrado. En edificios de apartamentos, en usos no residenciales y en el caso de anuncios temporales de venta, urbanización o construcción, podrá aumentarse el tamaño de los rótulos o avisos hasta 2 metros cuadrados, siempre que aquellos se coloquen paralelos a la calle.
3. En las zonas comerciales e industriales se permitirán rótulos de cualquier tipo, paralelos a la calle, siempre que su área no exceda de 5 metros cuadrados por cada 10 metros de frente del lote o del 20% de la fachada del edificio, pudiendo autorizarse las que resulte mayor.
4. Cuando se instales perpendiculares a la vía pública, en ningún caso la proyección de un rótulo o aviso sobre acera excederá de 2 m o de la línea correspondiente al cordón del caño.
5. La distancia entre el borde inferior del rótulo y la acera, no podrá ser menor de 2,60 m de altura.

6. No podrán colocarse anuncios a distancias menores de 0,30 m de cualquier dirección de las placas de nomenclatura de las calles, en sitios en que estorben la visibilidad para el tránsito o en lugares que afecten la perspectiva panorámica o la armonía de un paisaje.

## ARTÍCULO XI. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS:

### 1. Alero y cochera en el antejardín:

Por ser la región más lluviosa, en las zonas comerciales y de uso público donde no se exija retiro de construcción deberá dejarse uno o varios aleros o marquesinas no necesariamente continuos en toda la fachada y cuya proyección sobre la acera no sobrepase 1,5 m y no sea menor de 0,80 m, ni su altura sea menor de 2,60 m.

Sobre la norma anterior priva las distancias entre líneas de distribución y edificios fijada por el Servicio Nacional de Electricidad.

En las zonas residenciales R.M.D y R.A.D. se permitirá en casos de lote mínimo o de poco fondo, se construya dentro del antejardín una sola cochera con la condición del que sea abierta, es decir no tenga paredes laterales dentro del espacio de antejardín ni puertas que obstruyan la vista, además que su frente a la vía pública no pase de 4 m. En caso de que se expropian terrenos correspondientes al antejardín, no procederá indemnizar perjuicio alguno por la pérdida del uso de la cochera.

### 2. Excepciones a las normas de altura de las estructuras:

Las limitaciones de altura establecidas en este reglamento no serán aplicables a estructuras especiales no habitables, tales como campanarios, cúpulas, torres, antenas, chimeneas, tanques elevados, observatorios, cajas de ascensor o escalera y otras similares.

### 3. Estructuras dentro de los retiros:

a) Estructuras en voladizo: Las estructuras en voladizo, tales como aleros y marquesinas, podrán extenderse fuera de la línea de construcción requerida y sobre la acera hasta una distancia máxima de 1,50 m siempre que su altura sobre la acera no sea menor de 2,60 m.

b) Estructuras accesorias: Dentro de los retiros en las zonas residenciales, industriales y otras, se permitirán ciertas estructuras accesorias no habitables, tales como casetas de herramientas, cobertizos, cocheras, piscinas y vestidores, columpios, pérgolas, barbacoas, siempre que:

1. En los retiros laterales de 1,50 m mínimos requeridos en las construcciones combustibles dicha estructura accesoria sea de materia incombustible.
2. Se construya a una distancia de las líneas de frente de la propiedad no menor del retiro frontal respectivo;
3. Su altura no exceda de 3 m.
4. En el caso de cocheras, el área cubierta no tenga una longitud mayor de 8 m;
5. Dentro de los retiros laterales, esas estructuras no lleven paredes sólidas;
6. Las estructuras accesorias cubiertas se incluirán en el porcentaje de cobertura máximo permitido en cada zona.

c) Las estructuras accesorias cubiertas se incluirán en el porcentaje de cobertura máximo permitido en cada zona.

#### 4. Vallas, verjas y tapias:

En las zonas residenciales, las vallas sólidas tendrán una altura máxima de 0,80 m sobre la acera, exceptuando los muros de retención. A los lados del lote se continuará esta limitación en el antejardín. Toda la valla, verja o tapia, tendrá una altura máxima de 2,80 m.

#### 5. Retiros en los lotes esquineros y en lotes de forma irregular:

En los lotes esquineros, el retiro posterior se podrá considerar lateral o viceversa, total o parcialmente, de acuerdo al criterio de la Ingeniería Municipal.

En los casos de lotes de forma irregular, la identificación de los retiros frontal, lateral y posterior la hará la Ingeniería Municipal.

#### 6. Longitud máxima de las escrituras:

En las zonas residenciales, ningún edificio o estructura tendrá una longitud sin interrupción mayor de 40 m, medida paralelamente a la calle. En un mismo lote, dos edificios no podrán estar uno respecto del otro a una distancia menor de 3 m.

#### 7. Superficie de lote de acuerdo a la pendiente:

Además de los requisitos de superficie mínima de lote especificadas para cada zona, se establecen los siguientes para lotes en zonas residenciales donde el terreno tenga las pendientes estipuladas a continuación:

10% al 15% lote mínimo de 210 m<sup>2</sup>.

15% al 20% lote mínimo de 280 m<sup>2</sup>.

20% al 25% lote mínimo de 420 m<sup>2</sup>.

25% al 30% lote mínimo de 700 m<sup>2</sup>.

#### 8. Superficie mínima de lote de acuerdo a la permeabilidad del terreno:

De acuerdo con las normas para la construcción de tanques sépticos y sus drenajes se deberá dejar suficiente área verde para la colocación de los drenajes cuya longitud dependerá de la permeabilidad del terreno. En las solicitudes de permiso para fraccionar o urbanizar terrenos de tamaño menor a 280 m<sup>2</sup> se exigirá la prueba de permeabilidad que para ese fin tiene establecido el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado.

#### 9. Frente de lotes esquineros:

Los lotes esquineros con frente menor a los 12 m deberán proveer el frente mínimo del caso, incrementado en el tanto de retiro frontal mínimo estipulado para la zona.

#### 10. Lotes para comercio:

Los lotes para comercio podrán ser de tamaño y dimensiones menores a los mínimos establecidos anteriormente para el caso de los lotes C-C, C.R. y R., siempre que formen parte de un conjunto o centro comercial debidamente planeado.

#### 11. Aceras y senderos peatonales:

Ninguna acera y/o sendero peatonal podrá tener una pendiente en el sentido longitudinal mayor del 10%. Se autoriza el empleo de rellenos horizontales alternado con grupos de escalones.

#### 12. Pendientes máximas en vías locales:

Debido a la topografía tan quebrada de la zona se podrán aceptar trazados de calles secundarias con pendientes de hasta el 12% en tramos no mayores de 50 m y siempre que los tramos adyacentes sean de pendiente no mayores al 10%

### 13. Área de protección de ríos y quebradas:

En las quebradas y ríos se prohíbe cualquier tipo de construcción en una franja de 5 y 10 m de ancho, respectivamente a cada lado de la ribera como medida protectora de los caudales de agua.

### 14. Otras regulaciones:

Regirán en el cantón todas las disposiciones del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, dictado por la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y sus reformas, de acuerdo con las publicaciones del Alcance N 99 a la Gaceta N 148, de 9 de agosto de 1973 y de la Gaceta N 13, del 21 de enero de 1976, en lo no modificadas por las normas del presente Reglamento.

## ARTÍCULO XII PERMISOS:

1. La Municipalidad no otorgará la licencias de construcción, reconstrucción, ampliación o modificación de estructuras si el uso a que se refiere el proyecto no guarda conformidad con el presente Reglamento.
2. La solicitud de permiso de construcción deberá acompañarse de todos los antecedentes que permitan calificar el uso proyectado y todos los demás pertinentes establecidos para cada zona por el presente Reglamento, tales como dimensiones del lote, localización de los edificios y estructuras, altura, área de piso y retiros.
3. Si de los antecedentes presentados se puede presumir fundadamente, por las características de la construcción, que el uso que se propone darle a la estructura es distinto del señalado por el propietario y el uso presumido no se ajusta a la zonificación, se rechazará el permiso.
4. Todo cambio de uso de una construcción deberá ser autorizado por la Municipalidad y no se otorgará se no se ajusta a las normas de este Reglamento.
5. El destino que se le de a cualquier edificio, estructura o terreno deberá ser autorizado previamente por la Municipalidad, la que no otorgará el permiso si el uso no se ajusta al régimen de zonificación.

## ARTÍCULO XIII. CERTIFICADOS DE USO:

1. A partir de la vigencia de este Reglamento , será obligatorio para los propietarios de establecimiento comerciales o industriales solicitar a la Municipalidad un certificado de uso. En dicho certificado se dejará

constancia si el uso guarda o no conformidad con la zonificación y en su caso , de las características de la disconformidad.

2. Sin el certificado de uso, no se podrán otorgar ni renovar patentes municipales.

#### ARTÍCULO XIV USOS NO CONFORMES:

1. Cualquier uso de terrenos, edificios, o estructuras existentes a la fecha de vigencia del presente Reglamento que no guarde conformidad con la zonificación, podrá continuarse sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo XV, con la siguiente limitación: Los edificios o estructuras no podrán reconstruirse , ampliarse o modificarse, a menos que se destinen a un uso conforme.

2. Se podrá cambiar un uso no conforme por otro uso conforme, con aprobación previa de la Dirección de Urbanismo, cuando se determine que tal cambio es conveniente o deseable y que implica alteraciones estructurales o de cualquier otra índole que puedan darle una mayor permanencia.

3. Un uso no conforme podrá cambiarse por un uso conforme.

#### ARTÍCULO XV. ELIMINACIÓN DE USOS NO CONFORMES:

1. Si un edificio o estructura destinado a un uso no conforme sufre daños por monto que exceda del sesenta por ciento de su valor de reposición, se admitirá su reconstrucción.

2. Si se abandona o paraliza un uso no conforme por más de un año, no se podrá restituir el uso.

3. Los usos no conformes que se califiquen como inaceptables por la Municipalidad, con aprobación de la Dirección de Urbanismo y del Ministerio de Salud, deberán cesar en el plazo que fije la Municipalidad.

4. La Municipalidad otorgará plazos, que no podrán exceder de un año, para eliminar:

a) El uso no conforme de terrenos que involucren edificios o estructuras o que, sí los contiene , su valor no exceda de ¢ 30 000,00.

b) Todo rótulo o anuncio no conforme.

## ARTÍCULO XVI. USOS CONDICIONALES.

1. Las solicitudes de permiso condicional, deberán presentarse a la Municipalidad acompañadas de todos los antecedentes necesarios que permitan demostrar que el uso propuesto no generará efectos perjudiciales a los usos vecinos.
2. Se solicitará informe a la Dirección de Urbanismo.
3. No se podrá otorgar el permiso para un uso condicional con el informe adverso de la Dirección de Urbanismo.
4. Al otorgarse un permiso condicional, se podrá exigir el cumplimiento de los requisitos o limitaciones que se consideren necesarios o convenientes para la debida protección de los usos vecinos.

## ARTÍCULO XVII. VARIANTES.

1. En casos calificados se podrán autorizar variantes al régimen de zonificación, cuando debido a características especiales del terreno o del uso que se propone darle, se muestre que la aplicación estricta de la zonificación generaría una restricción irrazonable y un perjuicio innecesario a la parte interesada.
2. La parte interesada en obtener un variante, deberá presentar a la Municipalidad como antecedentes adicionales todos aquellos que, en su opinión, permitan demostrar que sus limitaciones de la zona no se justifican en su caso y que el uso propuesto no podría producir un efecto adverso de la vecindad.
3. Si se concede un variante, la resolución correspondiente no constituirá modificación a los límites de las zonas ni a las normas del presente Reglamento ni precedente que obligue a otorgar una variante similar.
4. La tramitación de solicitudes de variantes se someterá a los siguientes normas:
  - a) La Municipalidad enviará los antecedentes en consulta a la Dirección de Urbanismo. Si el informe de la Dirección de Urbanismo es favorable, se podrá proseguir la tramitación. En caso contrario, se entenderá denegada la solicitud.
  - b) Se convocará a un Cabildo Abierto a los vecinos que podrán considerarse afectados, con el fin de conocer sus opiniones.
  - c) Se adoptará el correspondiente acuerdo municipal. En dicho acuerdo, con base en el informe emitido por la Dirección de Urbanismo, se establecerán los requisitos o limitaciones que se consideren convenientes o necesarios para la debida protección de los usos vecinos.

## ARTÍCULO XVIII. MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO:

Las modificaciones que se deseen introducir al presente Reglamento deberán someterse a la tramitación prevista por el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

## ARTÍCULO XIX. SANCIONES:

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

1. La infracción a las normas de construcción se perseguirá judicialmente de acuerdo con lo dispuesto en el inciso 5 del artículo 401 del Código Penal, sin perjuicio de las demás sanciones previstas por la Ley de Construcciones.
2. La instalación de establecimientos comerciales o industriales en las zonas no permitidas, se sancionará con clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra.
3. La Municipalidad, con auxilio de la fuerza pública, dispondrá la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación.
4. Se aplicarán además, todas las sanciones civiles y penales contempladas en las leyes correspondientes.

## ARTÍCULO XX. DEFINICIONES:

Para los efectos de este Reglamento, los términos que se indican tendrán el siguiente significado:

1. Altura: La distancia vertical entre el nivel promedio del terreno en la base de la estructura y el punto más alto de una azotea o el nivel promedio del techo más alto, en el caso de cubiertas inclinadas.
2. Área de piso: La sumas de las superficies de todas las plantas en una estructuras o estructuras.
3. Cobertura: La proyección horizontal de la o las estructuras, esto es, el área de terreno cubierta por ellas.
4. Densidad: El número personas o familias por unidad de área.
5. Edificio: Cualquier estructuras consistente de un techo apoyado en columnas o paredes para el albergue de personas, animales, mercaderías o bienes de cualquier clase.
6. Edificio de Apartamentos: Un edificio de más de un piso que alberga a dos o más familias que viven independientemente una de otra, en pisos colocados uno sobre otro, donde se comparten ciertas facilidades y espacios en común.
7. Estructura: Cualquier cosa que construya o fije sobre el terreno con cierta permanencia o que esté adherida o algo construido o fijado sobre el terreno.



8. Línea de propiedad: La línea divisoria entre la vía pública y el lote o propiedad.
9. Línea de construcción: Una línea paralela a la de frente de propiedad a una distancia de ésta igual al retiro frontal o antejardín requerido.
10. Lote: Una parcela de terreno destinada a usarse, desarrollarse o constituirse como una unidad.
11. Lote esquinero: Un lote que da frente a dos vías que se intersecan o unen.
12. Retiros de las estructuras: Los espacios abiertos no edificables comprendidos entre la estructura física y los linderos del inmueble. Los retiros mínimos requeridos se medirán perpendicularmente a los linderos respectivos.
13. Retiro Frontal: El espacio abierto no edificable comprendido entre la línea de frente de la propiedad y la parte más cercana de la estructura.
14. “Retiro de antejardín”: Es un retiro frontal cuya finalidad es la de aislar a las viviendas del bullicio de la calle y distribuir mediante zonas verdes y espacio libre al atractivo y orfanato de la ciudad. Con el tiempo y cuando las exigencias del tránsito lo requieran podrá disponerse de este retiro para hacer ampliaciones viales.
15. Retiro Lateral: El espacio abierto comprendido entre el lindero lateral del lote y la parte más cercana de la estructura.
16. Retiro posterior: El espacio comprendido entre el lindero posterior del lote y la parte más cercana de la estructura.
17. Usos accesorios: Los usos secundarios subordinados al uso principal o relacionados con él.
18. Uso de la tierra: La utilización de un terreno o de la estructura física asentada en él o de ambos.
19. Uso o edificio no conforme: Un uso o edificio no guare conformidad con la disposiciones de este Reglamento y que ya existía legalmente a la fecha de entrar éste en vigencia.
20. Vivienda multifamiliar: Un edificio o aquella parte de un edificio destinado a albergar a dos o más familiares que viven independientemente una de otra.
21. Vivienda unifamiliar: Un edificio o una parte de él diseñada para ser habitada por una familia.
22. Valla sólida: Una valla, verja o tapia que obstruye más de veinticinco por ciento de la vista desde cualquier punto de la acera o calle a que enfrente.
23. Variante: Resoluciones que para un caso particular modifican el régimen de zonificación.

**ARTÍCULO XXI VIGENCIA DEL REGLAMENTO:**

El presente Reglamento regirá desde su publicación en el Diario Oficial, quedando derogada toda disposición anterior dictada por la Corporación que se oponga a sus normas.