



# Normativa Municipal

Diario Oficial La Gaceta 88 del 08 de mayo del 2015

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

## MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ

### FE DE ERRATAS AL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO EN SU ARTÍCULO 24

La Municipalidad de San José, se permite dar a conocer la Fe de Erratas hecha al Reglamento de Desarrollo Urbano, específicamente en lo que se refiere al artículo 24 del Capítulo III, Sección III Normas de afectación al diseño y construcción de obras, en donde se refieren a las fórmulas para el cálculo de AE (altura máxima del edificio) y AMC (área máxima de construcción), para efectos de que se pueda aplicar, y de que se pueda aclarar su interpretación.

- 1 En el artículo 24, se establecen las fórmulas para determinar el área máxima a construir, tanto en zonas residenciales y mixtas residencial-comercial, como en zonas comerciales y mixtas comercial-industrial. No obstante, en la aplicación ha habido distintas interpretaciones, que provocan diferencias en los resultados, razón por la cual, luego de un análisis exhaustivo se ha determinada necesario aclararlas sin variar las fórmulas, sino únicamente detallar un poco más para que no exista confusión a la hora de aplicarlas tanto por parte de los interesados como por parte de los funcionarios municipales.

Del análisis realizado, se determina que deben hacerse la siguiente aclaración al artículo 24:

La Altura Máxima de Edificación, en zonas residenciales y mixtas residenciales-comerciales se calcula con la siguiente fórmula:

$$AEm = (DV + R) * CA$$

Dónde:

AEm = Altura de Edificación (en metros), en donde m es la medida vertical desde la acera hasta el punto máximo de la cubierta. Si la acera presenta desnivel, se utilizará como referencia el punto medio de la misma.

DV = Derecho de Vía (en metros), ancho total de la carretera, calle, sendero o servidumbre, esto es, la distancia entre las líneas de propiedad, incluyendo la calzada y ambos caños, aceras y franjas verdes.

R = Retiro sumatorio (en metros), entre el retiro de antejardín (RA) y el retiro voluntario (RV).

CA = Coeficiente de Altura, cuyos valores son para la:

$$ZMRC = 2.5$$

$$ZR1/ ZR2 - 2 = 2.0$$

$$ZR3 = 1.5$$

$$ZR4 = 1.0$$

El Área Máxima de Construcción, en zonas residenciales y mixtas residenciales-comerciales, se calcula con la siguiente fórmula:

$$AMC = (AL - AR) * AEp$$

Dónde:

AMC = Área Máxima de Construcción, en metros cuadrados

AL = Área del lote, en metros cuadrados

AR = Área de retiro (retiro de antejardín en metros cuadrados)

AEp = Altura de Edificación, en pisos (Altura de piso: 3 metros).

Por lo anterior, se evidencia que las fórmulas son las mismas, solo aclarándose que para altura de edificación se trata de metros y en la fórmula para el área máxima de construcción, se establece la altura máxima en pisos, considerando la altura por piso de 3 metros.

En los casos donde existan dos o más frentes a calle pública se deberá realizar un promedio, dado el impacto al entorno que traerá la edificación, tanto para vecinos como para los desarrolladores.

$$AE = \frac{(AE \text{ calle 1} + AE \text{ calle 2})}{\# \text{ calles}}$$

Se informa que esta fe de erratas quedo respaldada en el Acta N° 55-2014 del Consejo Técnico de la Gerencia de Gestión de esta municipalidad, celebrado con fecha jueves, 24 de julio del 2014.

San José, 27 de abril del 2014.—Dpto. de Comunicación.—  
Teo Dinarte Guzmán, Jefa.—1 vez.—O. C. N° 135984.—Solicitud  
N° 31474.—(IN2015027045).