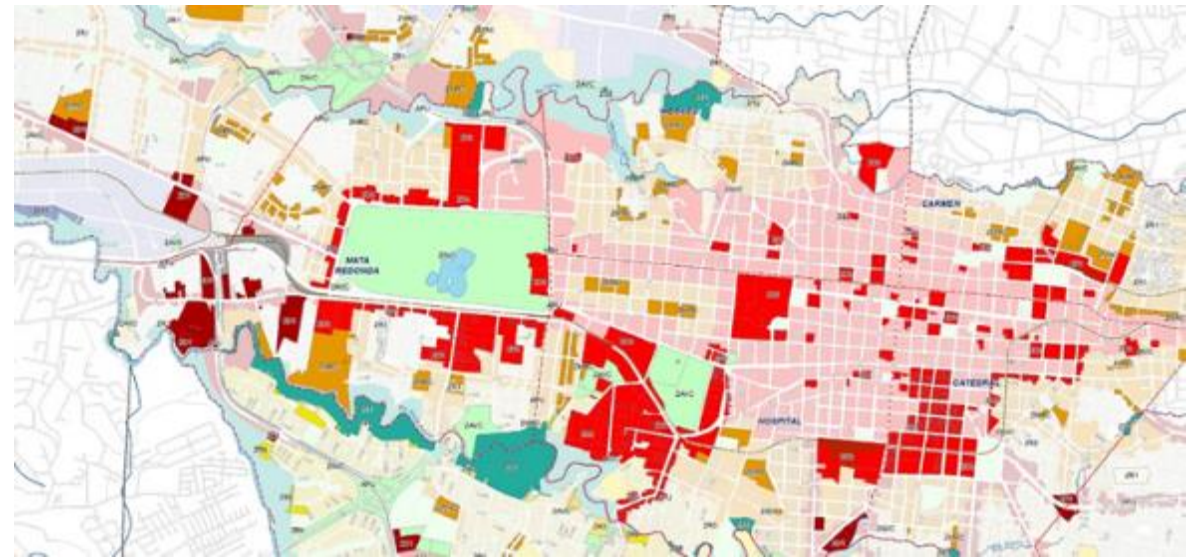


# PROYECTO DE REFORMAS A LOS REGLAMENTOS DE DESARROLLO URBANO

Plan Regulador de la Municipalidad de San José

Séptima reforma.  
Abril, 2021



T24 VA!

# ANTECEDENTES

Desde el año 1995, la Municipalidad de San José cuenta con este instrumento, que ha sido actualizado de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 30 de la Ley de Planificación Urbana, herramienta publicada respectivamente en el diario oficial La Gaceta:

- La Gaceta No. 17. Martes 24 de enero de 1995.
- La Gaceta No. 18. Lunes 27 de enero de 1997.
- La Gaceta No. 186. Viernes 24 de setiembre de 1999.
- La Gaceta No. 127. Jueves 3 de julio del 2003.
- La Gaceta No. 148. Miércoles 3 de agosto del 2005.
- La Gaceta No. 29. Martes 11 de febrero del 2014.

Para el año 2011 se obtuvo la viabilidad ambiental por parte de la SETENA incorporando en la Reforma del 2014 la variables ambiental a partir de los Indicadores de Fragilidad Ambiental IFA.

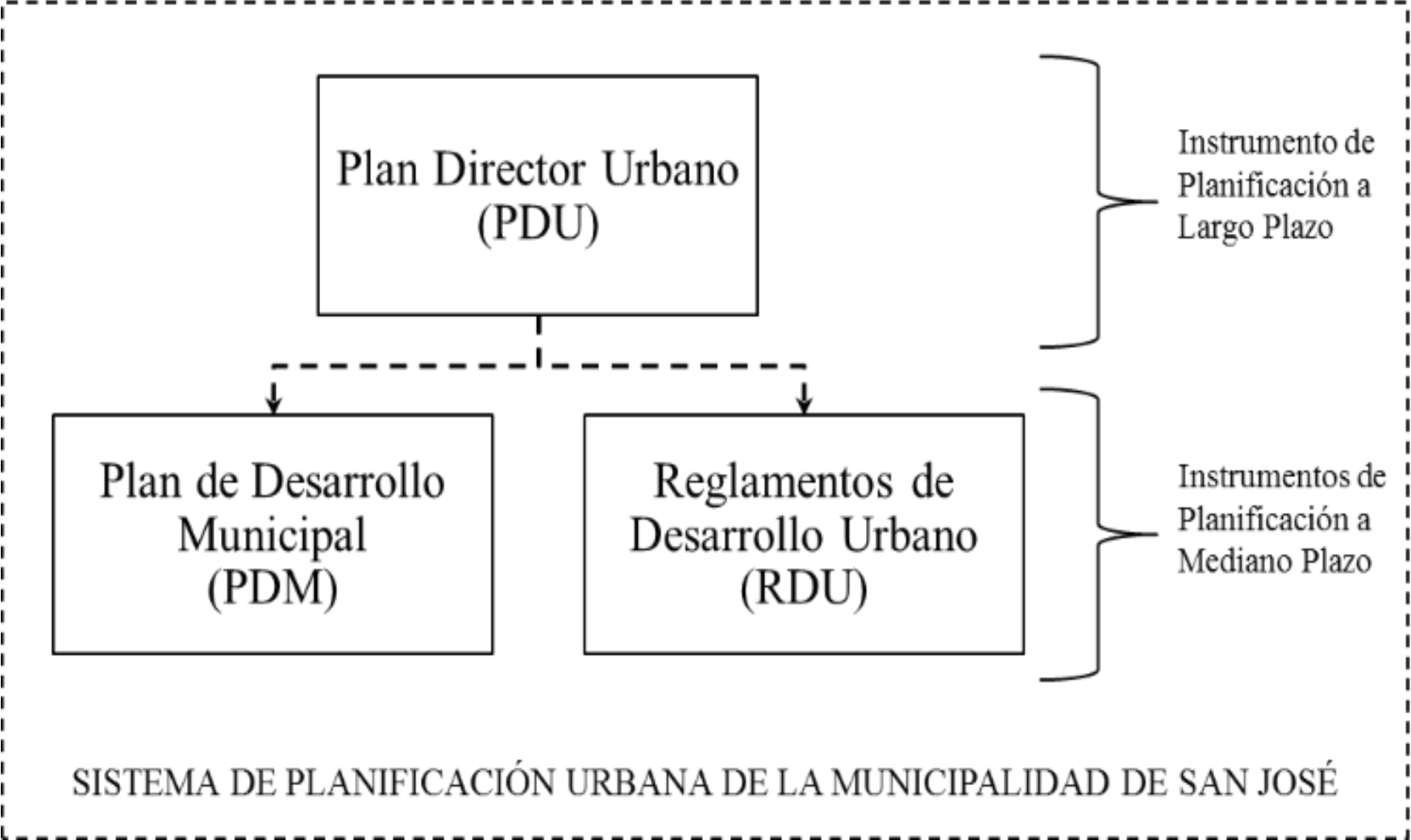
## **Los Reglamentos de Desarrollo Urbano se componen de 4 reglamentos y 5 mapas**

- Reglamento de Disposiciones Generales.
- Reglamento de Zonificación de Uso del Suelo.
- Reglamento de Espacios Públicos y Movilidad
- Reglamento de Publicidad Exterior.

## **Documentos gráficos**

- Mapa de Zonificación de Uso del Suelo, por Distrito.
- Mapa de Vialidad para el Cantón de San José.
- Mapa de Zonas de Control Especial para la Renovación Urbana y Edificaciones Patrimoniales del Cantón de San José.
- Mapa de Retiros para el Cantón de San José.
- Mapa de Zonas de Amenaza Natural a Deslizamiento e Inundaciones.
- Mapa Oficial

REGLAMENTO N°1:  
REGLAMENTO DE DISPOSICIONES GENERALES





## Documentos Conexos

- *Reglamento para el Cobro de Tarifas por las Omisiones a los Deberes de los Propietarios o Poseedores de Inmuebles en el Cantón San José.*
- *Reglamento de Parquímetros, Zonas de Estacionómetros.*
- *Reglamento para la Regulación de Instalación de Casetas y Mecanismos de Vigilancia para el Acceso a Barrios Residenciales de La Municipalidad de San José.*
- *Reglamento Municipal para la Construcción, Instalación, Conservación, Mantenimiento y Explotación de las Estaciones Terrenas y Estructuras de Telecomunicaciones del Cantón Central de San José.*
- *Reglamento de Contribuciones especiales.*
- *Reglamento Municipal para la gestión de residuos.*
- *Reglamento de Movilidad Peatonal.*
- *Reglamento de Comercio al aire Libre.*
- *Reglamento de Parques Públicos.*



# PRINCIPALES CAMBIOS AL REGLAMENTO DE DISPOSICIONES GENERALES

## SECCION I FORMAS Y ZONAS DE INTERVENCIÓN

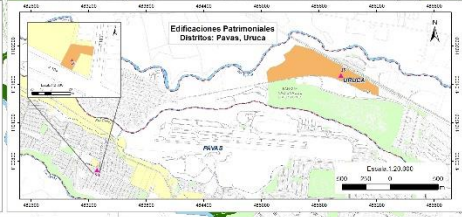
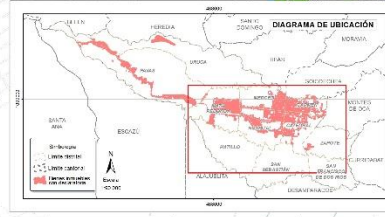
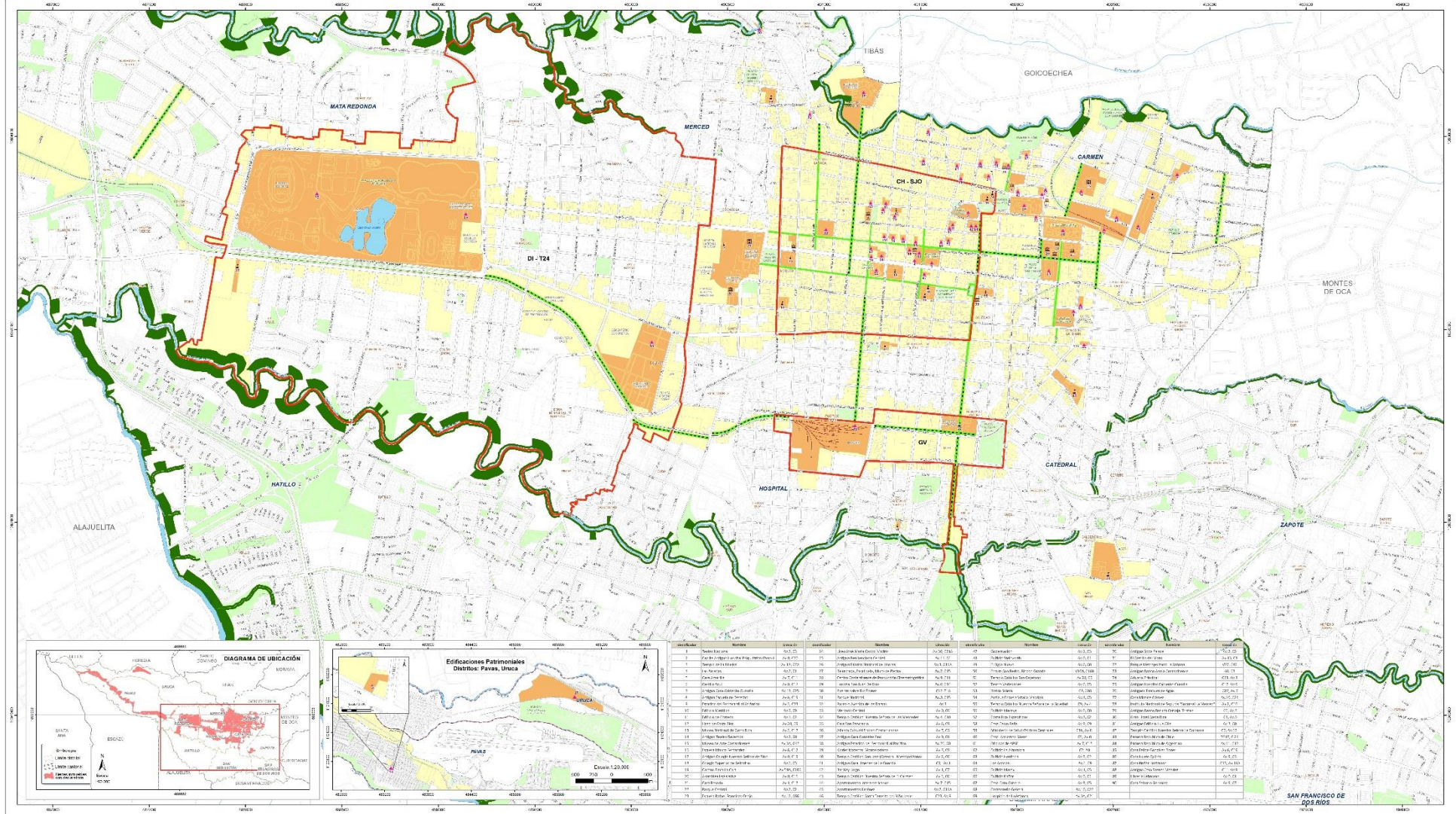
### Artículo 10. *Renovación Urbana y Repoblamiento*

- a. Trámite más expedito a las solicitudes.
- b. El impuesto de construcción se reducirá a un 0.01% (0.05%) del valor de la obra.
- c. Se priorizará la inversión municipal, en la zona donde se ubica el proyecto.
- d. Los valores de CAS, podrán variarse hasta en un 25% respecto de la norma general, *según las siguientes condiciones:*
  - Dotación de sistemas más eficientes para el manejo de aguas (*pluviales, residuales y suministro de agua potable*) con una variable hasta de un 7.5%.
  - Manejo del consumo de electricidad, *con una* variable hasta de un 7.5%.
  - Diseño arquitectónico que demuestre integración arquitectónica con el espacio público, paisajismo y funcionalidad con el entorno inmediato, *por ejemplo: instalando muros y/o techos verdes, integrar o ceder áreas verdes, jardines, plazoletas o similares en el espacio público, con una* variable hasta de un 10%.

*Artículo 11. Zonas de Control Especial. Son aquellas áreas que por sus características particulares se someten a regulaciones especiales. Su delimitación exacta se indica en los mapas:*

- *Zonas de Control Especial para la Renovación Urbana y Edificaciones Patrimoniales,*
- *Zonas de Amenaza Natural a Deslizamientos e Inundaciones,*
- *Zonas de Protección a Ríos y Servidumbres*
- *Zonificación de Uso de Suelo, en su categoría Zonas Sujetas a Estudio.*
- *Zonas de probabilidad de ocurrencia de deslizamientos en condiciones dinámicas y suelo saturado con aceleración sísmica de 0,20g.*





ID	Nombre	Coord. X	Coord. Y	ID	Nombre	Coord. X	Coord. Y	ID	Nombre	Coord. X	Coord. Y
1	Teatro Barrios	462.175	10.125	27	Edificio Vozes de la Ciudad	462.570	10.125	50	Edificio Santa Fe	462.175	10.125
2	Plaza de Armas	462.175	10.125	28	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	51	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
3	Plaza de la Libertad	462.175	10.125	29	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	52	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
4	Plaza de la Constitución	462.175	10.125	30	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	53	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
5	Plaza de la Independencia	462.175	10.125	31	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	54	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
6	Plaza de la Democracia	462.175	10.125	32	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	55	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
7	Plaza de la Justicia	462.175	10.125	33	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	56	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
8	Plaza de la Paz	462.175	10.125	34	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	57	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
9	Plaza de la Esperanza	462.175	10.125	35	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	58	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
10	Plaza de la Fe	462.175	10.125	36	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	59	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
11	Plaza de la Caridad	462.175	10.125	37	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	60	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
12	Plaza de la Misericordia	462.175	10.125	38	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	61	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
13	Plaza de la Verdad	462.175	10.125	39	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	62	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
14	Plaza de la Libertad	462.175	10.125	40	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	63	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
15	Plaza de la Justicia	462.175	10.125	41	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	64	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
16	Plaza de la Paz	462.175	10.125	42	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	65	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
17	Plaza de la Esperanza	462.175	10.125	43	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	66	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
18	Plaza de la Fe	462.175	10.125	44	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	67	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
19	Plaza de la Caridad	462.175	10.125	45	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	68	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
20	Plaza de la Misericordia	462.175	10.125	46	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	69	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
21	Plaza de la Verdad	462.175	10.125	47	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	70	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
22	Plaza de la Libertad	462.175	10.125	48	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	71	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
23	Plaza de la Justicia	462.175	10.125	49	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	72	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
24	Plaza de la Paz	462.175	10.125	50	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	73	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
25	Plaza de la Esperanza	462.175	10.125	51	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	74	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
26	Plaza de la Fe	462.175	10.125	52	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	75	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
27	Plaza de la Caridad	462.175	10.125	53	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	76	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
28	Plaza de la Misericordia	462.175	10.125	54	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	77	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
29	Plaza de la Verdad	462.175	10.125	55	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	78	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
30	Plaza de la Libertad	462.175	10.125	56	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	79	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
31	Plaza de la Justicia	462.175	10.125	57	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	80	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
32	Plaza de la Paz	462.175	10.125	58	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	81	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
33	Plaza de la Esperanza	462.175	10.125	59	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	82	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
34	Plaza de la Fe	462.175	10.125	60	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	83	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
35	Plaza de la Caridad	462.175	10.125	61	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	84	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
36	Plaza de la Misericordia	462.175	10.125	62	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	85	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
37	Plaza de la Verdad	462.175	10.125	63	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	86	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
38	Plaza de la Libertad	462.175	10.125	64	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	87	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
39	Plaza de la Justicia	462.175	10.125	65	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	88	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
40	Plaza de la Paz	462.175	10.125	66	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	89	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
41	Plaza de la Esperanza	462.175	10.125	67	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	90	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
42	Plaza de la Fe	462.175	10.125	68	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	91	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
43	Plaza de la Caridad	462.175	10.125	69	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	92	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
44	Plaza de la Misericordia	462.175	10.125	70	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	93	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
45	Plaza de la Verdad	462.175	10.125	71	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	94	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
46	Plaza de la Libertad	462.175	10.125	72	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	95	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
47	Plaza de la Justicia	462.175	10.125	73	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	96	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
48	Plaza de la Paz	462.175	10.125	74	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	97	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
49	Plaza de la Esperanza	462.175	10.125	75	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	98	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
50	Plaza de la Fe	462.175	10.125	76	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	99	Edificio de la Universidad	462.175	10.125
51	Plaza de la Caridad	462.175	10.125	77	Edificio de la Universidad	462.175	10.125	100	Edificio de la Universidad	462.175	10.125



Reglamento de Desarrollo Urbano 2020

Contenido:  
En este mapa se indican las zonas de control especial para la renovación urbana y los bienes inmuebles con declaratoria patrimonial, según el límite establecido por el Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura y Juventud. El presente está sujeto a las actualizaciones y variaciones ocasionales por la vida ciudadana.

Punto:  
Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, Ministerio de Cultura y Juventud.  
Geobase MSJ  
R.131.1. 2014.  
Comisión de Reformas 2017.  
Comisión de Reformas 2019 - 2020.

Diseño y elaboración:  
Geografía, Susana Aguilar Benes.  
Ing. Werner Obando.  
Departamento de Información Catastral y Geográfica.  
Municipalidad de San José, 12/2020.



**Simbología**

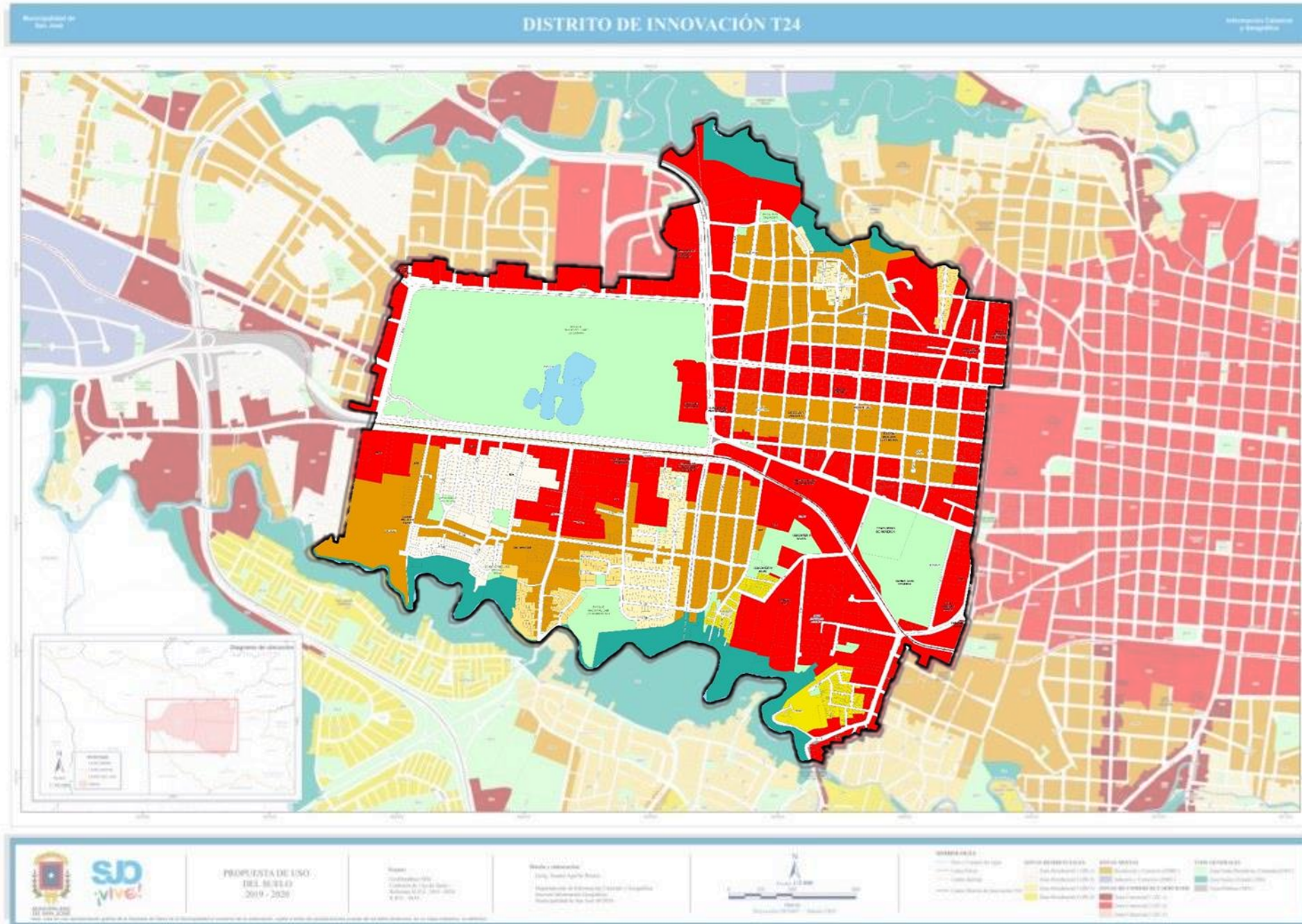
- Edificación
- Iglesia
- Salud
- Instalación
- Edificaciones patrimoniales
- Ríos y cuerpos de agua
- Línea férrea
- Límite cantonal

Centralidades de la Zona de Control Especial  
CH - SJO Centro Histórico de San José  
DI - 124 Instituto de Innovación 124  
GV González Viapoz

- Edificaciones patrimoniales
- Áreas de uso público
- Inmuebles declarados
- Zona de control especial
- Vías postales
- Vías postales propuestas



# Distrito de Innovación T24 (DI-T24).



### **Propósito**

*• El DI-T24 se proyecta como un complejo corporativo con desarrollo de torres ejecutivas multinacionales y tecnológicas, para emprendimiento e innovación; a partir de procesos sociales, económicos, educativos y urbanos, en el cual genere encadenamientos o sinergias para implementar planes, y actividades para la economía del conocimiento.*

### **Requisitos**

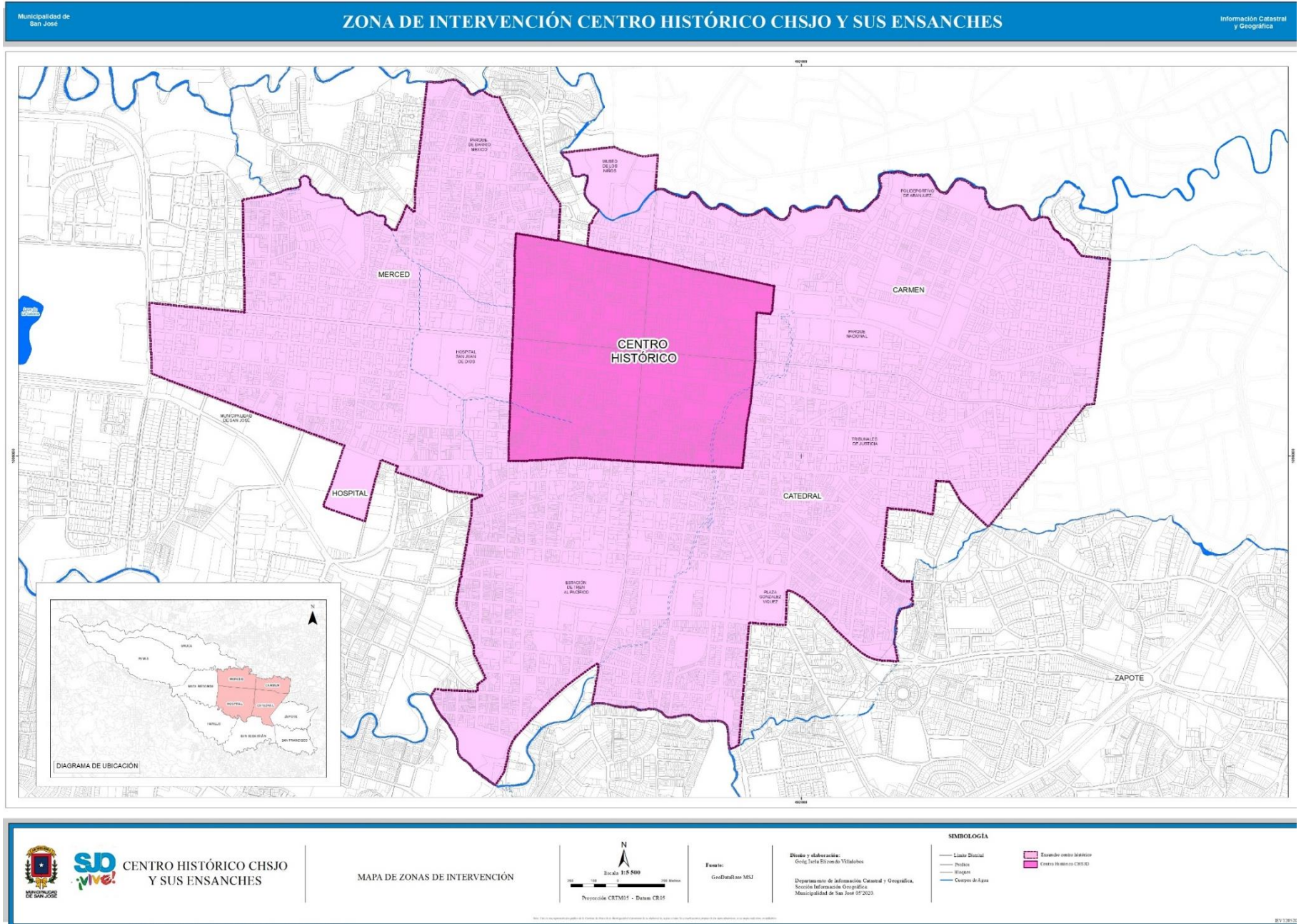
- Huella constructiva no debe de exceder el 90% del área del lote*
- Las inversiones que se desarrollen preferiblemente deben estar dirigidas a una certificación de sustentabilidad*
- Un mínimo del 15% de uso mixto (vivienda, comercio, servicios u oficinas)*

### **Incentivos**

*• Cuando se destine más del 10% a áreas de uso público y cumpla con la condición de sustentabilidad, puede optar en edificabilidad hasta un 35% de AMC.*



# Centro Histórico (CHSJ).



### **Propósito**

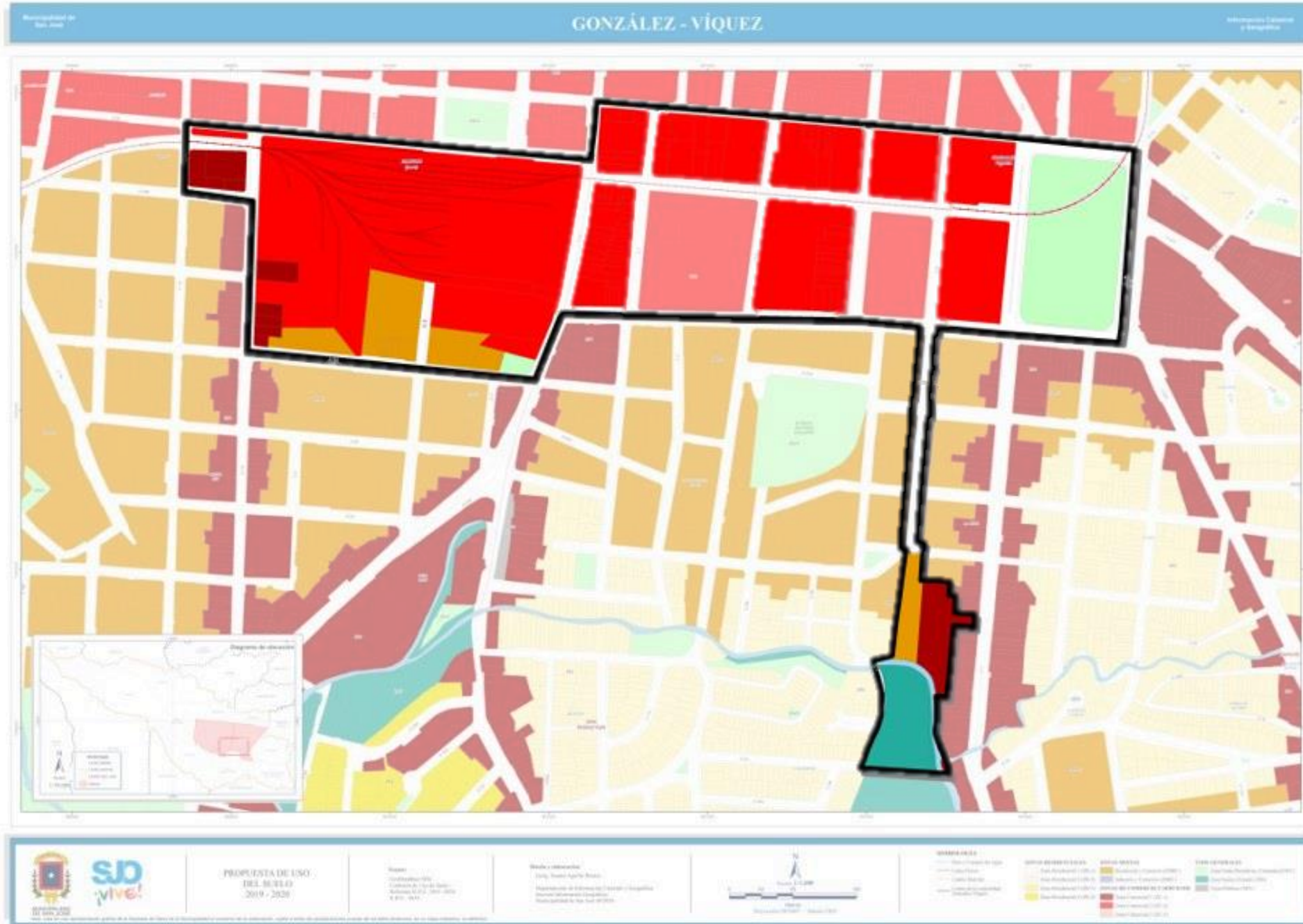
- *Repoblamiento inclusivo a partir de una oferta de vivienda asequible y diversa.*
- *Activación y realce de los bienes patrimoniales y culturales catalogados.*
- *Mejora de la movilidad, creando interconexión entre ciclovías, paseos peatonales, mejora, ensanchamiento de aceras y la colocación de arborización.*
- *Fomento de las actividades económicas, culturales y de la industria del turismo urbano.*
- *Control de la publicidad exterior.*
- *Mejoramiento de las fachadas de los edificios.*
- *Reducción de la contaminación en general.*

### **Requisitos**

- *huella constructiva no debe de exceder el 90% del área del lote*
- *10% restante debe ser para usos de áreas verdes, plazas, calles y aceras que se integren sin restricción al espacio público*
- *Las inversiones que se desarrollen preferiblemente deben estar dirigidas a una certificación de sustentabilidad*

**Incentivos:** *Los mismos de repoblamiento.*







### ***Propósito***

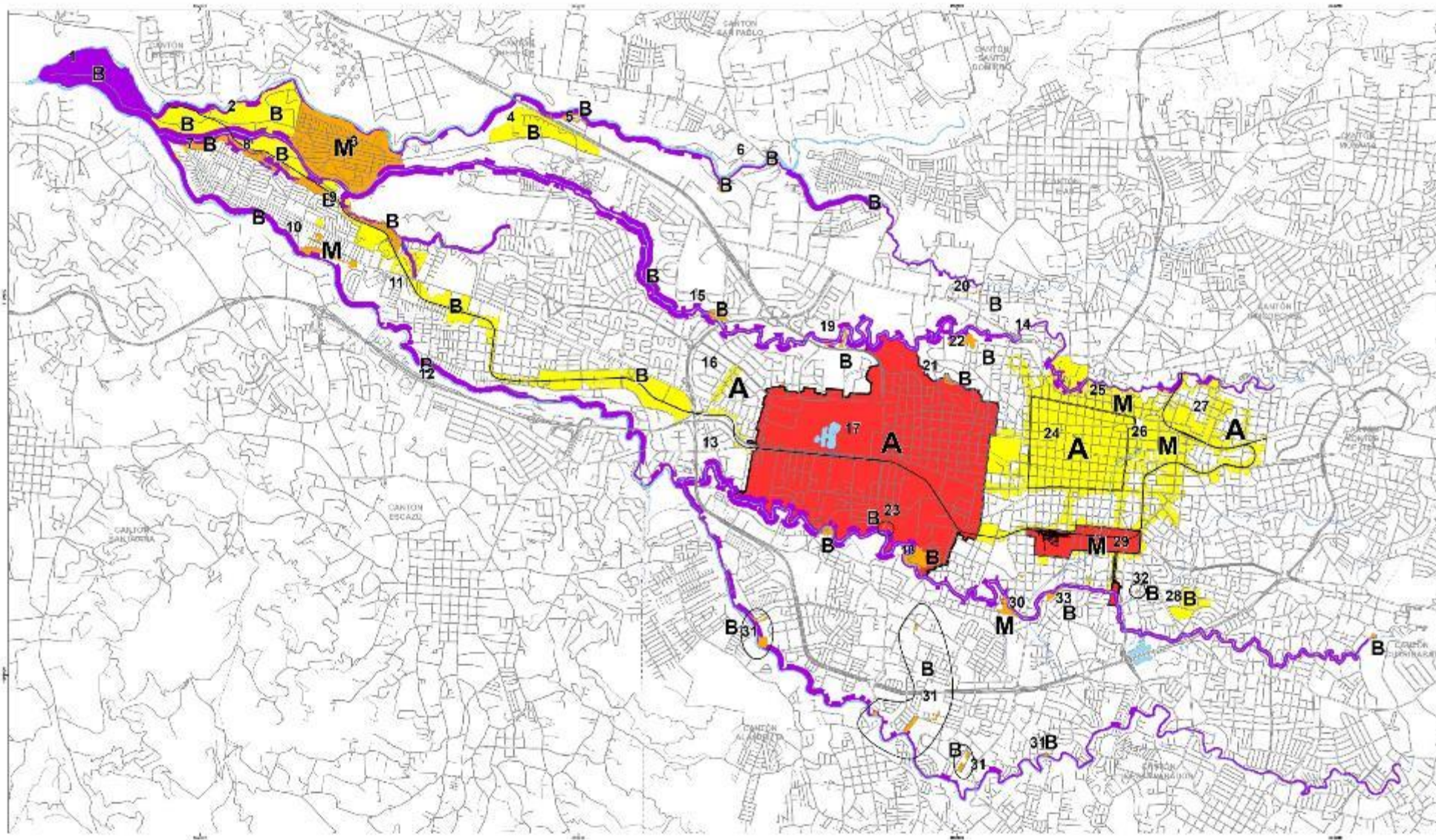
- ***Promover un nuevo desarrollo urbano sostenible e integrado, que impulse la regeneración, con fácil acceso a espacio libre y equipamiento, eficacia a servicios públicos y comercio, que promueva la competitividad y genere una oferta residencial diversa e inclusiva.***

### ***Requisitos***

- ***Huella constructiva no debe de exceder el 85% del área del lote***
- ***15% restante debe ser para usos de áreas verdes, plazas, calles y aceras que se integren sin restricción al espacio público***
- ***Las inversiones que se desarrollen preferiblemente deben estar dirigidas a una certificación de sustentabilidad***
- ***Un mínimo del 15% de uso mixto (vivienda, comercio, servicios u oficinas)***

### ***Incentivos***

- ***Cuando se destine más del 15% a áreas de uso público y cumpla con la condición de sustentabilidad, puede optar en edificabilidad hasta un 35% de AMC.***



**La regeneración urbana:** es una compleja combinación de factores sociales, económicos, ambientales, de planeación y gestión, que para su correcta implementación debe de estar acompañada de estrategias que permitan reconocer las problemáticas estructurales que han generado los procesos de deterioro y ser sensibles a las tendencias urbanas que cada sector de la ciudad necesita.

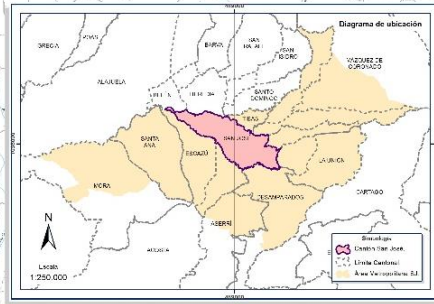
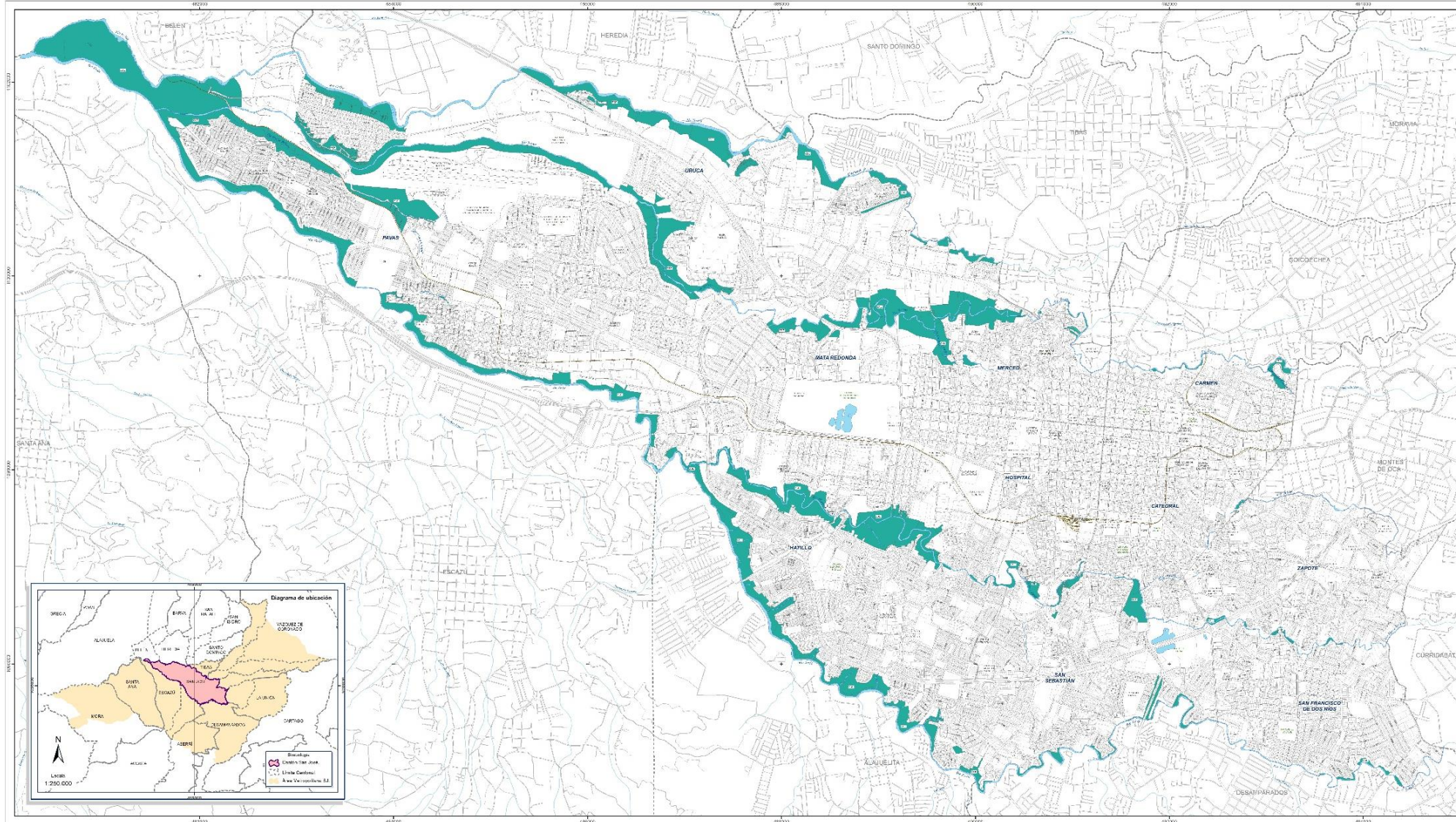
**La rehabilitación:** que abarca diferentes operaciones; como la conservación, el equipar y la restauración son acciones que se necesitan implementar para tener una ciudad con un urbanismo sostenible.

**Remodelación Urbana:** consiste en la sustitución de la edificación atendiendo a una nueva ordenación urbanística. Transformación Urbana: es una intervención híbrida, en la que se combinan distintos niveles de actuación que pueden variar desde la remodelación a la rehabilitación ligera.

**Conservación urbana:** es un área protegida determinada al que se le ha otorgado alguna medida de protección legal a fin de mantener o preservar sus valores, ya sean características o formaciones naturales, de patrimonio cultural o la biota. Entre ellas encontramos, en general, reservas naturales, parques (nacional, natural, etc.), un proyecto de rehabilitación o rescate de terrenos (por ejemplo, de ex uso industrial), etc.

- **Zonas Sujetas a Estudio.** Son todas aquellas áreas, constituidas por terrenos privados o públicos, cuyo uso, tenencia, condición registral, catastral y/o topografía no se conocen con exactitud, identificados en el Mapa de Zonificación de Uso de Suelo, donde el uso del suelo permitido será el uso inmediato a este, siempre y cuando demuestre de previo su aptitud urbanística.
- Los terrenos que presenten una pendiente menor o igual al 40%, **se permitirá construir con una cobertura no mayor al 50%** del área correspondiente a esa pendiente, aportando un plan de obras de mitigación y conservación de laderas, **sustentado en un estudio geotécnico.**
- Los terrenos que presenten una pendiente mayor de 40%, a fin de procurar la conservación y la protección del área natural de los suelos, del agua, y sobre todo la seguridad humana, se permite únicamente el uso forestal, jardines, parques lineales, pluviales y recreativos con sus facilidades, tales como pavimentos para veredas, aceras, senderos, iluminación para seguridad e instalaciones de riego, drenajes pequeños, quioscos de no más de 9 m<sup>2</sup>, *plataformas o miradores*, obras civiles hidráulicas, geotécnicas para la protección de laderas, taludes y mitigación de riesgos, conservando su cobertura vegetal.





## Reglamento de Desarrollo Urbano 2022

**Contenido.**  
 Este reglamento presenta la propuesta de las modificaciones a la zonificación de uso del suelo, establecidas en el marco de las Reformas al Reglamento de Desarrollo Urbano.  
**La Zonificación de Uso del Suelo con Categorización de la Seguridad Urbana.**  
 - Zonas de Uso Residencial.  
 - Zonas de Uso Comercial.  
 - Zonas de Uso Mixto.  
 - Zonas de Usos Varios, Recreativos y Comunitarios.

**Fecha:**  
 E.D.U. 2014  
 Contraloría MSU  
 Comisión de Reformas 2017  
 Comisión de Reformas 2019-2021.

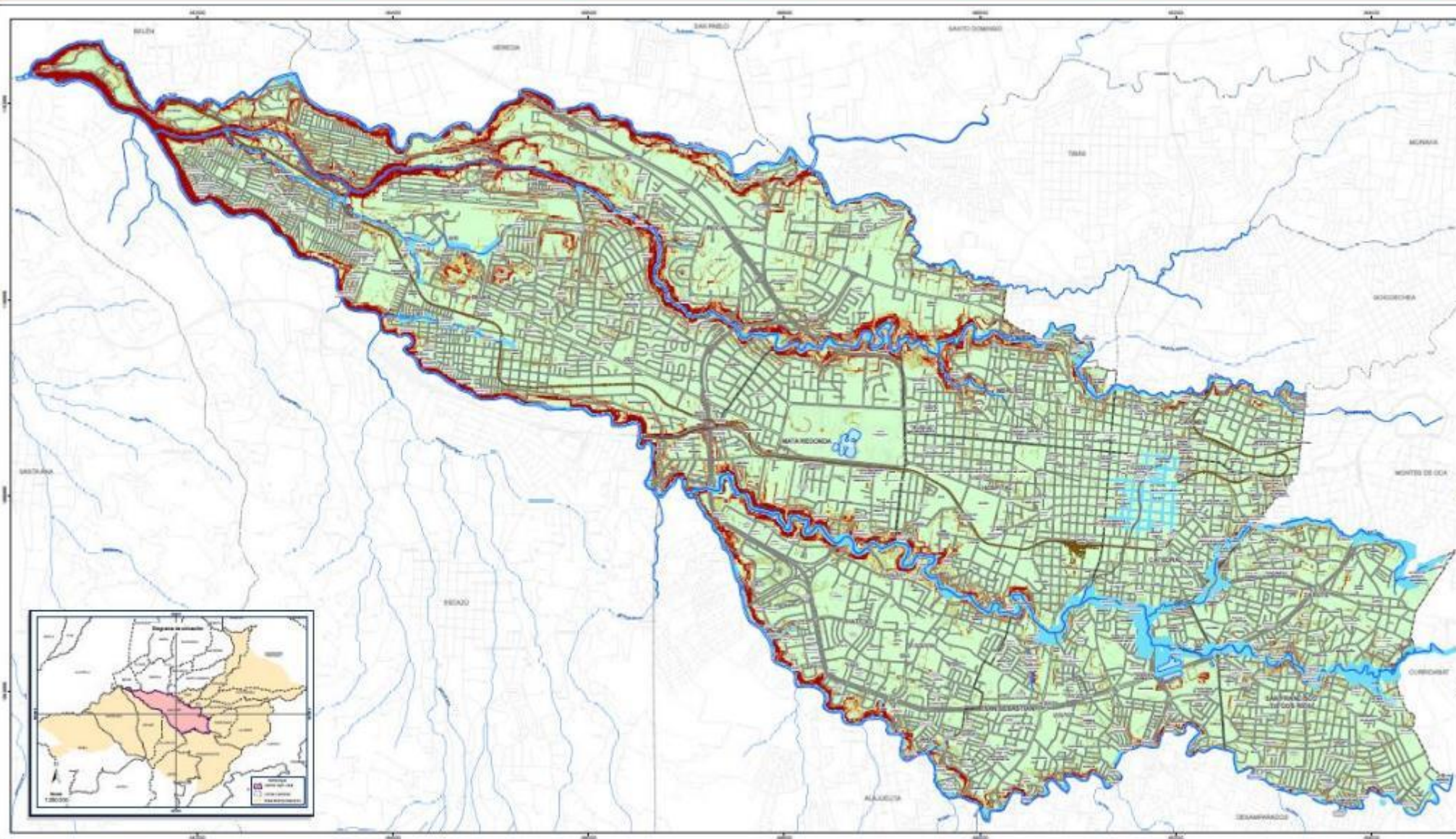
**Diseño e Ilustración:**  
 Geó. Sílvia Agrilia Briceo  
 Ing. Verónica Urbán  
 Departamento de Información Catastral y Geográfica,  
 Municipalidad de San José (072022).



**SIMBOLOGÍA**

	Ríos y Cuencas de Agua
	Línea Física
	Límite Cantonal
	Área de Conservación Ecológica
	Zonas Sujetas a Estudio (ZSE)

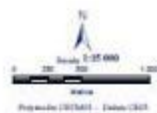




SJ  
vive!

Reglamento de Desarrollo Urbano  
2014 - 2020

Contenido:  
Se representa el cantón y el área de influencia sobre la extensión y distribución a considerar.  
- Cantón San José.  
- Perímetro de influencia de deslizamientos de estabilización de suelos urbano y sus sub-áreas sensibles de 0,20 g.  
- Subzonas:  
• Para las Zonas Urbanas, Turísticas, Vívidas, Químico Industriales, Químico Sólidos, Químico Líquidos, Químico Líquidos y Químico Líquidos, se establecieron subzonas de estabilidad, en un primer momento, que consisten en zonas de estabilidad y de estabilidad de riesgo.  
• Para el Área Urbana Agrícola, Químico Líquidos y Químico Sólidos se establecieron subzonas de estabilidad profesional para períodos de retorno de 10 años.  
• Para la Zona Urbana, la extensión de la subzona está asociada a períodos de retorno de 10 años.



Fuente:  
- Datos Catastrales (RDU)  
- Determinación de la probabilidad de ocurrencia de deslizamientos en condiciones de media y alta intensidad de sismos: San José, Cantón San José.  
- Proyecto R.D.U. 2014 (1) Dirección Departamental de Catastrales de Esmeraldas y Esmeraldas (DDEE), 01/11/2014 (Fuerza de la Ley)  
- Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano - Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano (PODU) del Cantón San José y Esmeraldas (2014-2020) (DDEE).  
- Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Cantón San José y Esmeraldas (2014-2020) (DDEE).  
- Proyecto "Catastrales de estabilidad profesional" - Definición de las subzonas de estabilidad de suelos y su influencia que incluye: inventario de suelos urbanos, análisis geológico y geotécnico, análisis de riesgo de estabilidad y propuestas de estabilización y mitigación para la subzona de riesgo urbano. 06/07/14

Elaboró y actualizó:  
- Ing. Fabio Torres Cruz  
- Ing. Álvaro Chiriboga  
- Departamento de Ordenamiento Territorial y Geoplot  
- Dirección de Catastrales  
- Municipalidad de San José (2014)

SIMBOLOGÍA	
<span style="color: blue;">■</span> Área y Correo de Agua	<span style="color: blue;">■</span> Zona de Inundación por Inundación
<span style="color: green;">■</span> Unidades Urbanas	<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Bloques San José
<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Línea Verde	<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Línea San José
<span style="color: red;">---</span> Línea Urbana	<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Clave de Uso

Suelo urbano Auténtico U.S.g	
■	Medio Bajo
■	Bajo
■	Medio Alto
■	Alto
■	Medio Muy Alto



# SECCION III

## NORMAS DE AFECTACIÓN AL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS

Coeficientes de Aprovechamiento del Suelo (CAS)				Coeficientes de Altura (CA)			
m <sup>2</sup>	ZC-2	ZC-1 / ZMIC	ZC-3	ZMRC	ZR-1/ZR-2	ZR-3	ZR-4
				<b>2.5</b>	<b>2</b>	<b>1.5</b>	<b>1</b>
≤100	2,00	2,00	2,00				
101-250	2,67	2,50	2,38				
251-500	3,33	3,00	2,75				
501-750	4,00	3,50	3,13				
751-1000	4,67	4,00	3,50				
1001-1250	5,33	4,50	3,68				
1251-1500	6,00	4,69	3,86				
1501-1750	6,19	4,88	4,04				
1751-2000	6,38	5,06	4,22				
2001-2250	6,57	5,25	4,40				
2251-2500	6,76	5,44	4,58				
2501-2750	6,95	5,63	4,76				
2751-3000	7,14	5,81	4,94				
3001-3250	7,33	6,00	5,12				
3251-3500	7,52	6,19	5,30				
3501-3750	7,71	6,38	5,48				
3751-4000	7,90	6,56	5,66				
4001-4250	8,09	6,75	5,84				
4251-4500	8,28	6,94	6,02				
4501-4750	8,47	7,13	6,20				
4751-5000	8,66	7,31	6,38				
5001-5250	8,85	7,50	6,56				
5251-5500	9,04	7,69	6,74				
5501-5750	9,23	7,88	6,92				
5751-6000	9,42	8,06	7,10				
6001-6250	9,61	8,25	7,28				
6251-6500	9,80	8,44	7,46				
6501-6750	9,99	8,63	7,64				
6751-7000	10,18	8,81	7,82				
Más de 7000	10,37	9,00	8,00				

Artículo 24. Área máxima de construcción (AMC). Es la cantidad máxima de metros cuadrados que es posible construir en un predio, se determina mediante la aplicación de dos fórmulas, dependiendo de la zona en donde se ubique la propiedad:

- Para las propiedades o fincas ubicadas en Zonas Comerciales (ZC-1, ZC-2, ZC-3), Servicios, Comunales o Gubernamentales, Industriales o Mixto Industria Comercio (ZMIC), la fórmula a utilizar es:

$$AMC = \text{Área del lote} * CAS$$

- Para las zonas residenciales (ZR-1, ZR-2, ZR-3, ZR-4), y zonas mixtas residencia comercio (ZMRC) la fórmula a aplicar para obtener el AMC es:

$$AMC = (\text{Área del lote} - \text{Retiros}) * AE$$

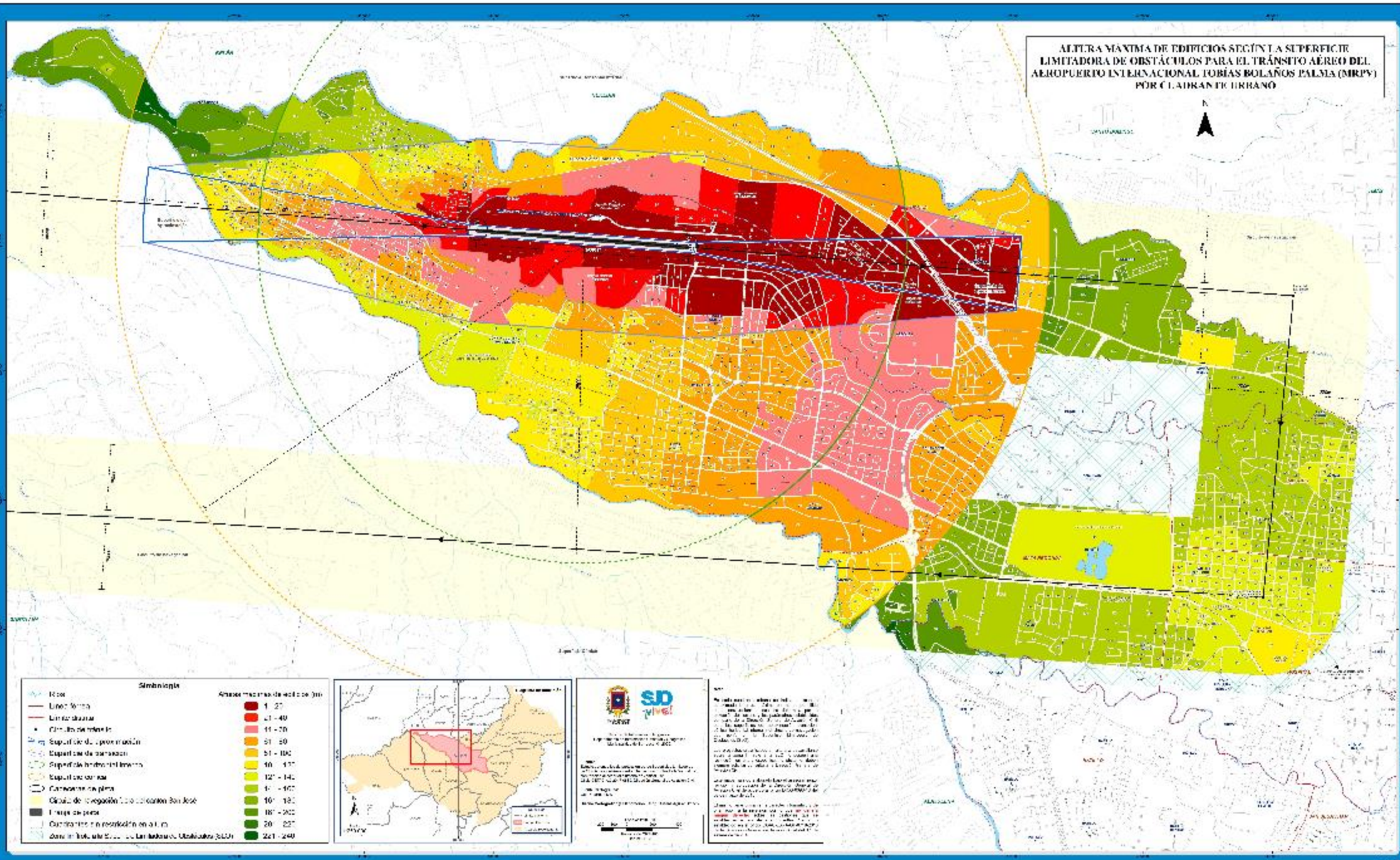
Donde:

AE corresponde a la Altura del Edificio, la cual se obtiene de la siguiente fórmula:

$$AE = \text{Derecho de vía} + (\text{antepatio o retiro oficial} + \text{retiro voluntario}) *$$

CA

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICIOS SEGÚN LA SUPERFICIE  
LIMITADORA DE OBSTÁCULOS PARA EL TRÁNSITO AEREO DEL  
AEROPUERTO INTERNACIONAL TORIBIAS BOLAÑOS PALMA (MRPV)  
POR CUADRANTE URBANO



**Simbología**

Simbología	Altura máxima de edificio (m)
— Línea férrea	1 - 20
— Límite urbano	21 - 40
● Climas de relieve	41 - 70
□ Superficie de protección	71 - 90
□ Superficie de protección	91 - 100
□ Superficie de protección	101 - 120
□ Superficie de protección	121 - 140
□ Superficie de protección	141 - 160
□ Superficie de protección	161 - 180
□ Superficie de protección	181 - 200
□ Superficie de protección	201 - 220
□ Superficie de protección	221 - 240

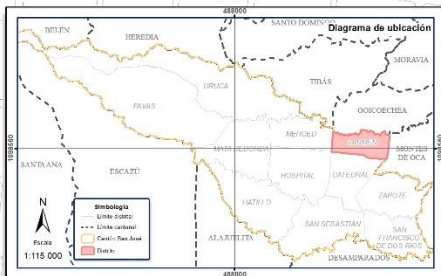
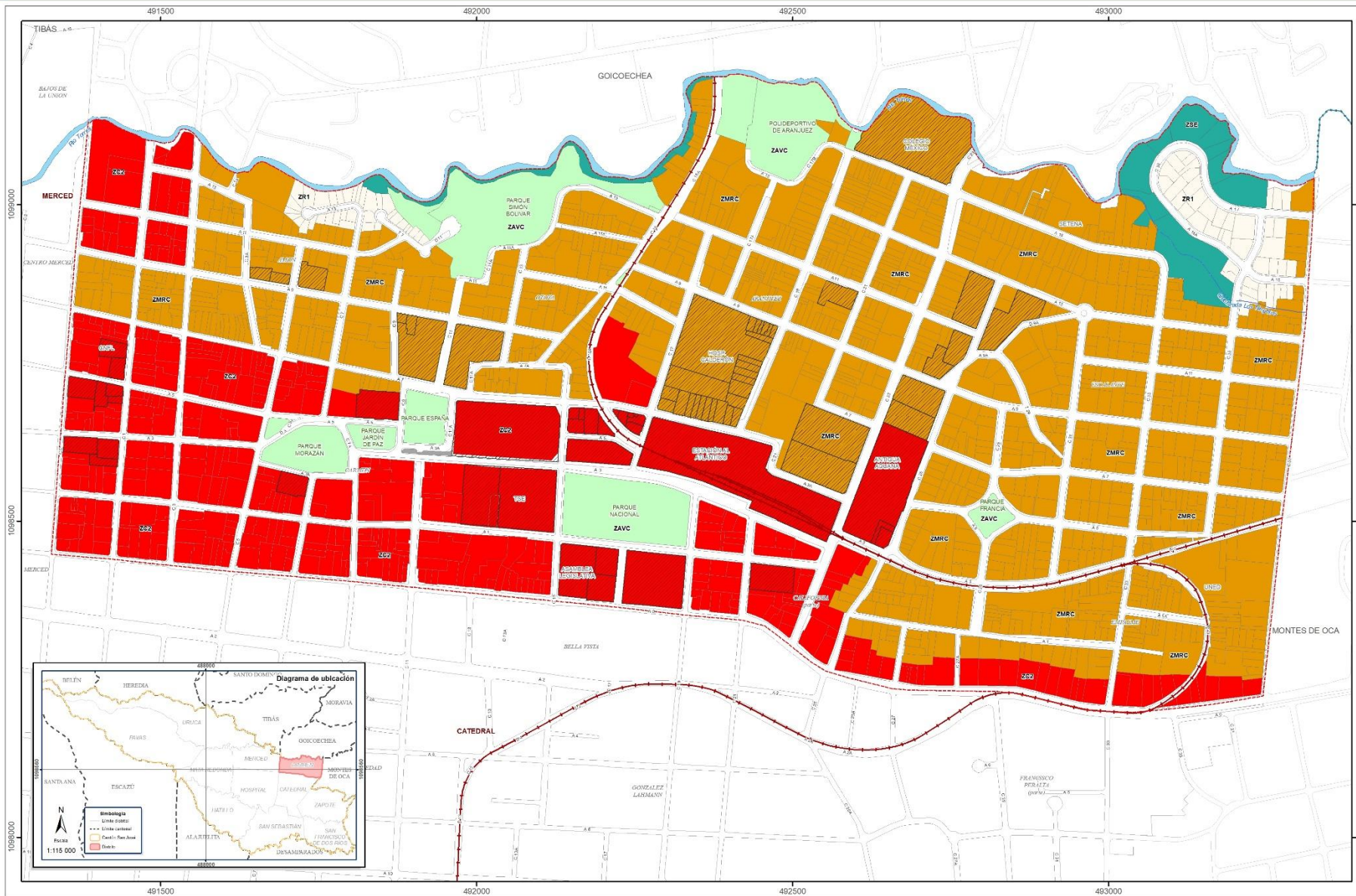



  
 S.D. URBANÍSTICA
   
 INGENIEROS DE OBRAS PÚBLICAS
   
 OFICINA DE INGENIERÍA URBANÍSTICA
   
 C/Doctor Aiguader, 11 - 06001 - ALCAÑIZ (CIUTADILLA)
   
 T. 971 41 61 31 - 971 41 61 32
   
 F. 971 41 61 33
   
 E. info@sdurbanistica.com
   
 Web: www.sdurbanistica.com

Este documento es propiedad de S.D. URBANÍSTICA y no se permite su reproducción ni su uso para fines ajenos a los que fue concebido.
   
 Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.
   
 S.D. URBANÍSTICA
   
 Ingenieros de Obras Públicas
   
 OFICINA DE INGENIERÍA URBANÍSTICA
   
 C/Doctor Aiguader, 11 - 06001 - ALCAÑIZ (CIUTADILLA)
   
 T. 971 41 61 31 - 971 41 61 32
   
 F. 971 41 61 33
   
 E. info@sdurbanistica.com
   
 Web: www.sdurbanistica.com

# PRINCIPALES CAMBIOS AL REGLAMENTO DE USO DEL SUELO

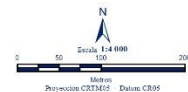




## REGlamento DE DESARROLLO URBANO DISTRITO CARMEN

Fecha:  
Coordinador: MSc.  
Edición: 04.11.2018 - 2019.  
R.D. N.º 2014

Diseño y elaboración:  
Geog. Susana Aguilera Driess.  
Departamento de Información Catastral y Geográfica,  
Sección Información Geográfica  
Municipalidad de San José 075021.

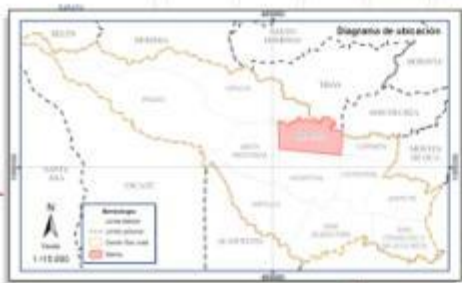
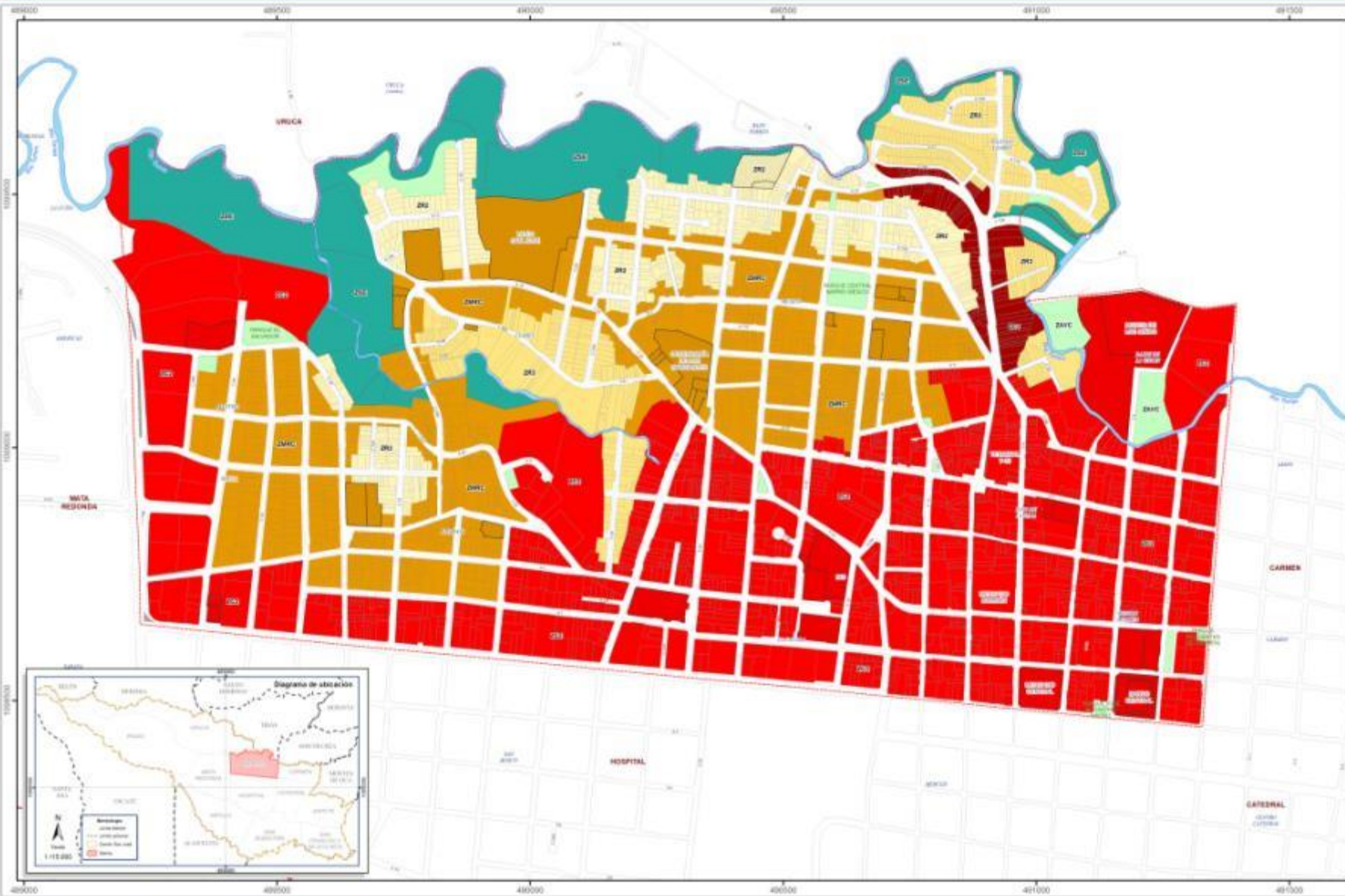


### SIMBOLOGÍA

Bosques y Cuerpos de Agua	Zonas Residenciales	Zonas Mixtas	Espacios Generales
Límite urbano	Zona Residencial 1 (ZR-1)	Residencial y Comercio (ZMRC)	Zona Fines de Empleo (ZSE)
Límite de ciudad	Zona Residencial 2 (ZR-2)	Industria y Comercio (ZMIC)	Zona Fines de Empleo (ZSE)
Límite costero	Zona Residencial 3 (ZR-3)	Zonas de Comercio y Servicios	Zona Fines de Empleo (ZSE)
Límite institucional (CI)	Zona Residencial 4 (ZR-4)	Zona Comercial 1 (ZC-1)	Zona Fines de Empleo (ZSE)
		Zona Comercial 2 (ZC-2)	Zona Fines de Empleo (ZSE)
		Zona Comercial 3 (ZC-3)	Zona Fines de Empleo (ZSE)

Nota: Esta es una representación gráfica de la Sección de Urbanismo de la Municipalidad al momento de su elaboración, según a todas las actualizaciones propias de los datos de campo, en su momento no se detallan.





REGlamento DE DESARROLLO URBANO  
DISTRITO MERCED

Fecha:  
Actualización: 2011  
Proyecto de Ley N° 19.900  
Decreto N° 1.200, 1.201, 1.202  
19.914, 19.915

Elaboró y actualizó:  
Cristóbal, Pizarro, Aguirre, Torres  
Elaboración de "Diagrama de Uso del Suelo" y "Mapa de Zonificación de Uso del Suelo"  
Decreto Municipal N° 1.200

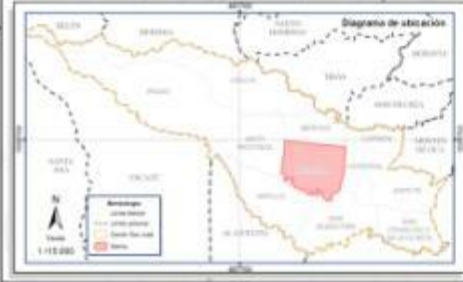
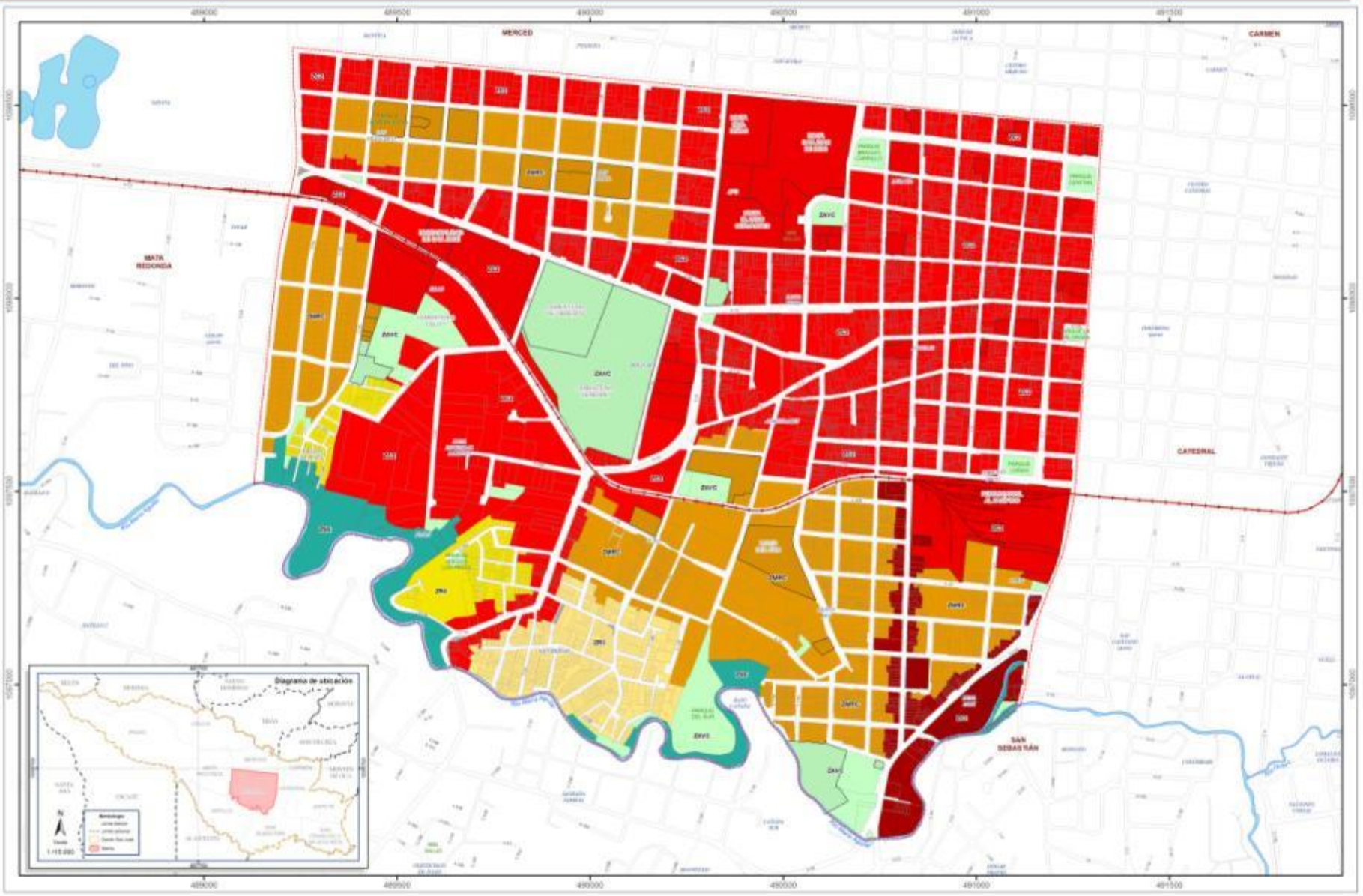


**SIMBOLOGÍA**

	Áreas de Reserva de Agua		ZONA INDUSTRIAL (ZI)		ZONA VERDE (ZV)
	Área de Reserva de Agua		ZONA COMERCIAL (ZC)		ZONA VERDE (ZV)
	Área de Reserva de Agua		ZONA COMERCIAL (ZC)		ZONA VERDE (ZV)
	Área de Reserva de Agua		ZONA COMERCIAL (ZC)		ZONA VERDE (ZV)
	Área de Reserva de Agua		ZONA COMERCIAL (ZC)		ZONA VERDE (ZV)

Nota: Para mayor información consulte al Sistema de Información Geográfica de la Municipalidad de San José o al Departamento de Catastro y Geografía.





### REGlamento DE DESARROLLO URBANO DISTRITO HOSPITAL

**Fecha:**  
Aprobado por el Concejo Municipal el 17 de mayo de 2011.  
Borrador de 2011 al 2011.  
Borrador de 2011 al 2011.  
Borrador de 2011 al 2011.

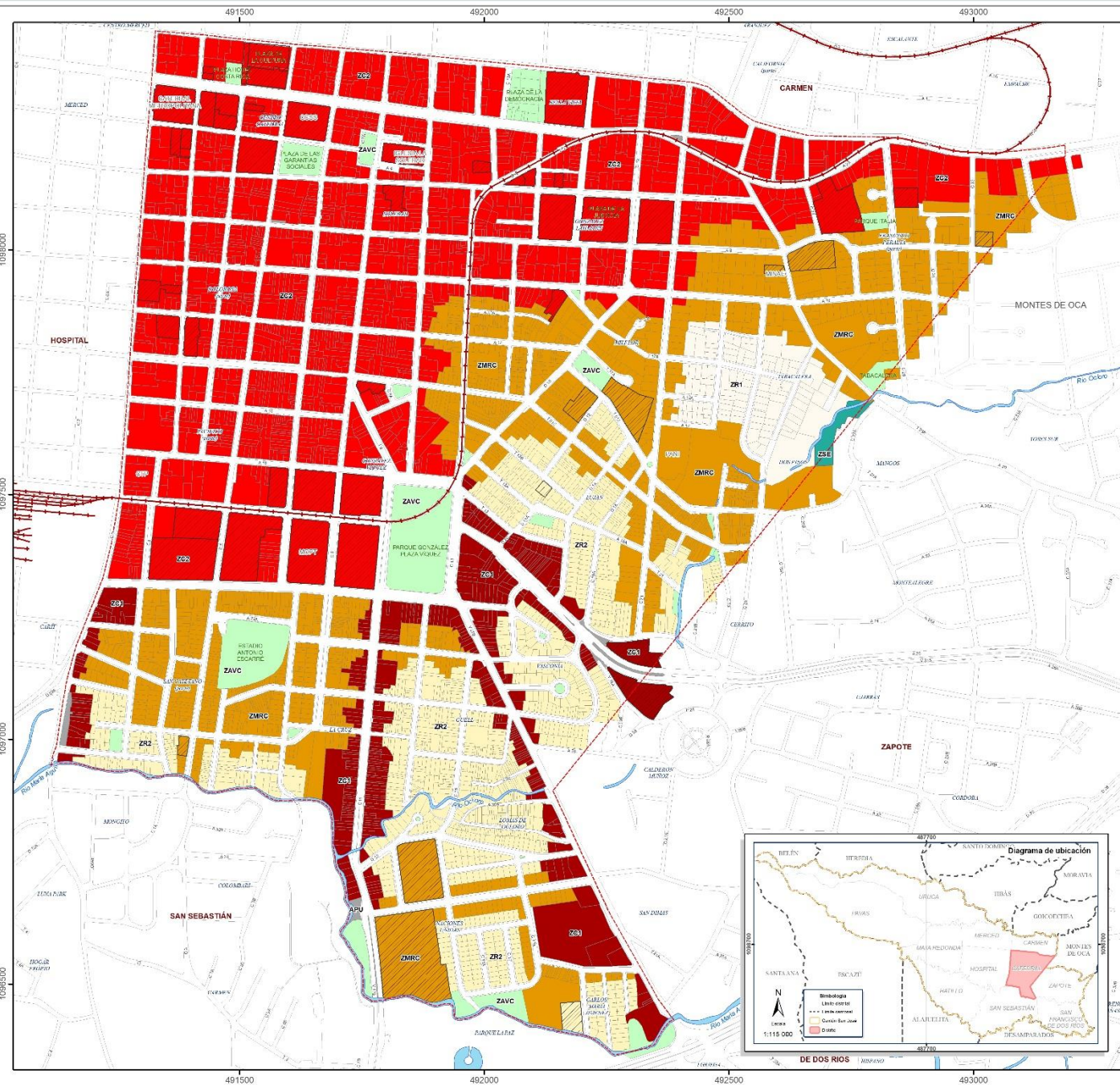
**Medio y elaboración:**  
Mapa, Sistema de Información Geográfica (SIG) y Sistema de Información Geográfica (SIG) y Sistema de Información Geográfica (SIG).



SIMBOLOGÍA		ZONIFICACIONES		ZONIFICACIONES	
	Redes y Corredores de Agua		ZONIFICACION RESIDENCIAL		ZONIFICACION INDUSTRIAL
	Zona Especial		Zona Especial 1 (ZE-1)		Zona Especial 2 (ZE-2)
	Zona Especial 2 (ZE-2)		Zona Especial 3 (ZE-3)		Zona Especial 4 (ZE-4)
	Zona Especial 4 (ZE-4)		Zona Especial 5 (ZE-5)		Zona Especial 6 (ZE-6)
	Zona Especial 6 (ZE-6)		Zona Especial 7 (ZE-7)		Zona Especial 8 (ZE-8)
	Zona Especial 8 (ZE-8)		Zona Especial 9 (ZE-9)		Zona Especial 10 (ZE-10)

Nota: Este es un instrumento jurídico de carácter de orden de ejecución y cumplimiento de la ordenación. No es un instrumento de carácter de ejecución de un proyecto de obra.





REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
DISTRITO CATEDRAL

**SIMBOLOGIA**

- Ríos y Cuerpos de Agua
- Línea Férrea
- Límite distrital
- Límite cantonal
- Zona Institucional (ZI)

**ZONAS RESIDENCIALES**

- Zona Residencial 1 (ZR-1)
- Zona Residencial 2 (ZR-2)
- Zona Residencial 3 (ZR-3)
- Zona Residencial 4 (ZR-4)

**ZONAS MIXTAS**

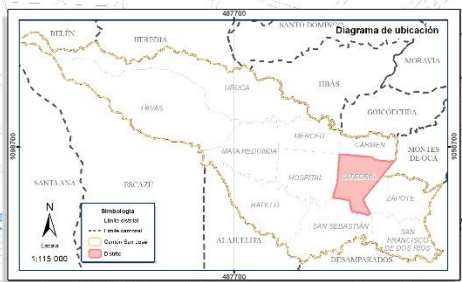
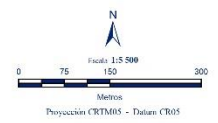
- Residencial y Comercio (ZMRC)
- Industria y Comercio (ZMIC)

**ZONAS DE COMERCIO Y SERVICIOS**

- Zona Comercial 1 (ZC-1)
- Zona Comercial 2 (ZC-2)
- Zona Comercial 3 (ZC-3)

**USOS GENERALES**

- Áreas Verdes, Recreativas y Comunitarias (ZAVC)
- Zona Sujeta a Estudio (ZSE)
- Áreas Públicas (APL)

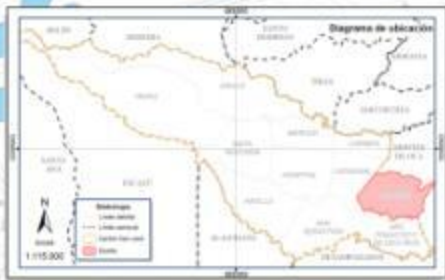
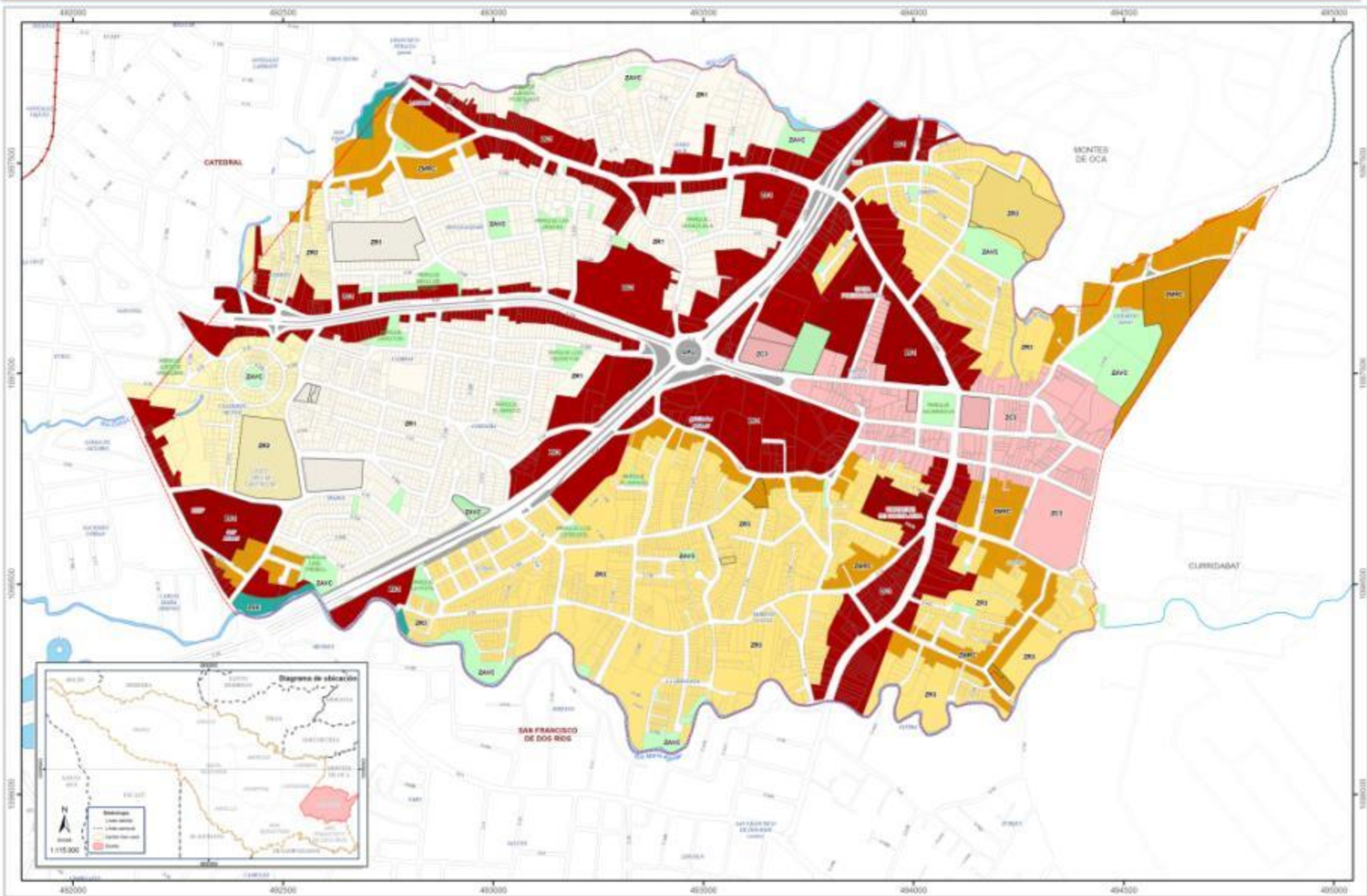


Fuente:  
GeoDataBase MSJ.  
Cantón de Uso de Suelo - Reglamento R.D.U. 2019-2020.  
R.D.U. 9014.

Diseño y elaboración:  
Geosig S.A. Ingenieros Franceses.  
Departamento de Información Catastral y Geográfica.  
Sección Información Geográfica.  
Municipalidad de San José 03/2021.

Nota: Esta es una representación gráfica de los Datos de la Municipalidad al momento de su actualización, según a todos las actualizaciones propias de los datos censales se en un mapa indicativo, no definitivo.





REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
DISTRITO ZAPOTE

Fecha:  
Evaluación: 2021  
Evaluación de Uso del Suelo:  
Resolución de 2021 - 2021 - 0001  
9.11.1 - 2021

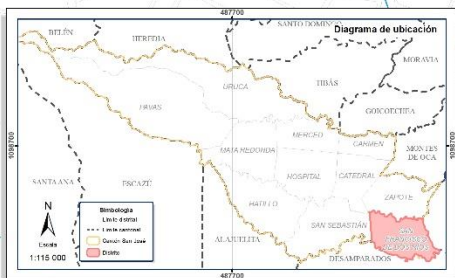
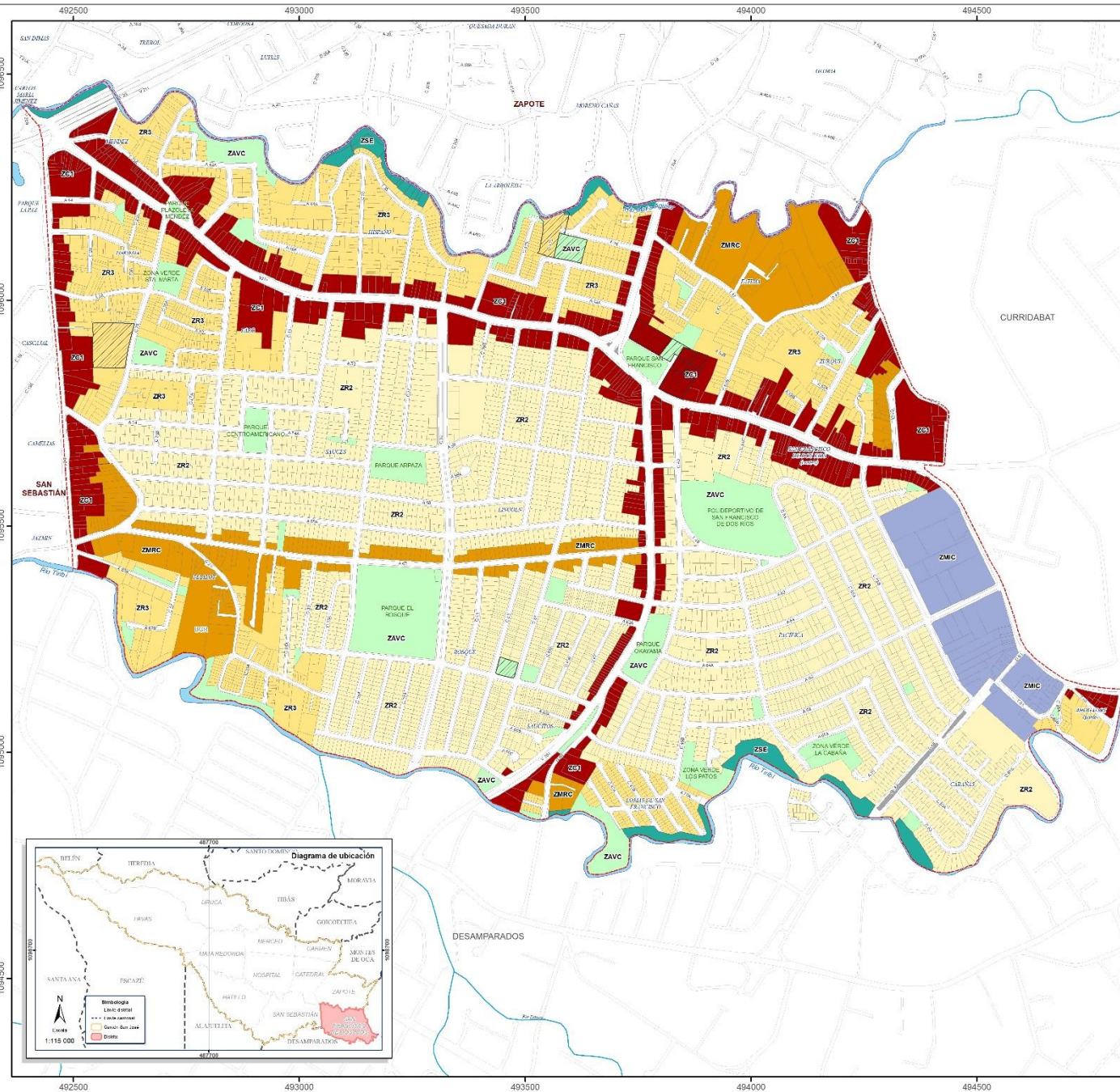
Objeto y justificación:  
Objeto: Sistema de Gestión Urbana.  
Justificación: El presente Reglamento de Desarrollo Urbano tiene por objeto establecer el marco normativo para el desarrollo urbano del Distrito Zapote, en el marco de la Ley de Gestión Urbana y el Plan de Ordenamiento Territorial.



**SIMBOLOGÍA**

	<b>ÁREAS DE PROTECCIÓN DE AGUAS</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH1)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH2)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH3)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH4)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH5)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH6)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH7)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH8)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH9)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH10)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH11)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH12)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH13)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH14)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH15)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH16)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH17)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH18)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH19)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH20)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH21)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH22)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH23)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH24)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH25)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH26)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH27)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH28)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH29)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH30)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH31)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH32)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH33)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH34)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH35)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH36)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH37)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH38)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH39)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH40)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH41)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH42)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH43)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH44)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH45)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH46)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH47)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH48)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH49)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH50)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH51)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH52)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH53)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH54)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH55)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH56)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH57)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH58)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH59)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH60)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH61)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH62)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH63)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH64)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH65)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH66)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH67)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH68)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH69)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH70)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH71)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH72)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH73)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH74)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH75)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH76)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH77)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH78)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH79)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH80)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH81)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH82)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH83)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH84)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH85)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH86)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH87)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH88)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH89)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH90)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH91)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH92)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH93)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH94)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH95)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH96)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH97)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH98)</b>
	<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH99)</b>		<b>ZONA DE HABITACION ESPECIAL (ZH100)</b>		





**REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
DISTRITO SAN FRANCISCO DE DOS RÍOS**

**SIMBOLOGÍA**

- Ríos y Cuerpos de Agua
- Línea Férrea
- Límite distrital
- Límite cantonal
- Zona Institucional (ZI)

**ZONAS RESIDENCIALES**

- Zona Residencial 1 (ZR-1)
- Zona Residencial 2 (ZR-2)
- Zona Residencial 3 (ZR-3)
- Zona Residencial 4 (ZR-4)

**ZONAS MIXTAS**

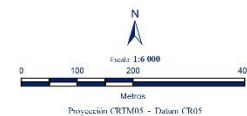
- Residencial y Comercio (ZMRC)
- Industria y Comercio (ZMIC)

**ZONAS DE COMERCIO Y SERVICIOS**

- Zona Comercial 1 (ZC-1)
- Zona Comercial 2 (ZC-2)
- Zona Comercial 3 (ZC-3)

**USOS GENERALES**

- Áreas Verdes, Recreativas y Comunes (ZAVC)
- Zona Sujeta a Estudios (ZSE)
- Áreas Públicas (APF)

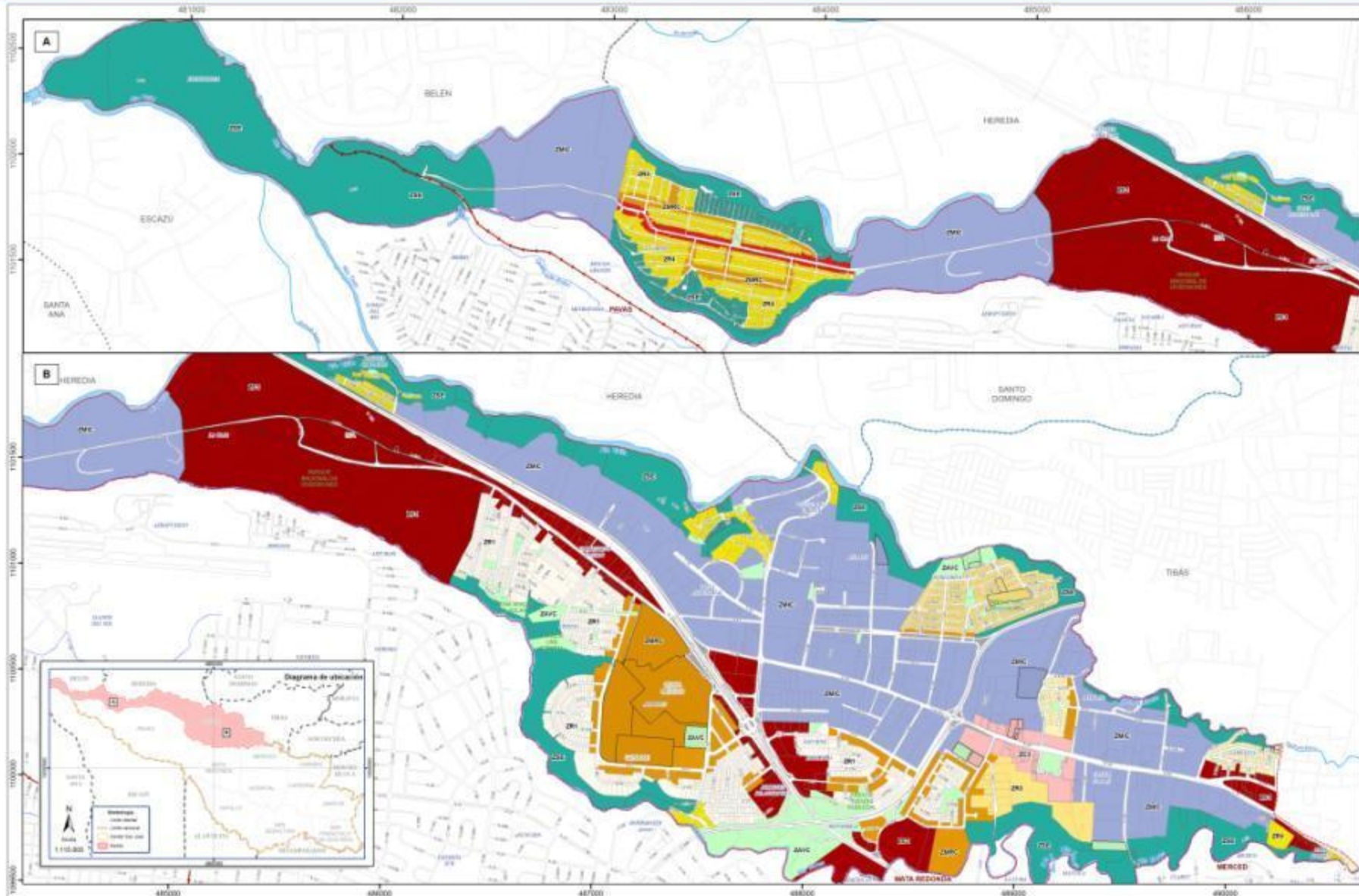


Fuente:  
GeoDataBase MSJ.  
Cantón de Uso de Suelo - Reglamento R.D.U. 2019-2020.  
R.D.U. '014.

Diseño y elaboración:  
Geosistema Arquitectónico.  
Departamento de Información Catastral y Geográfica,  
Sección Información Geográfica,  
Municipalidad de San José 03/2021.

Nota: Esta es una representación gráfica de la Geobase de Datos de la Municipalidad al momento de su elaboración, según a todos las actualizaciones propias de los datos dinámicos en un mapa interactivo, no gráfico.





REGlamento DE DESARROLLO URBANO  
DISTRITO URUCA

Fecha:  
Actualización: 2010  
Proyecto de Ley de Bases  
Municipales N.º 21.100.000  
M.º 111 - 111

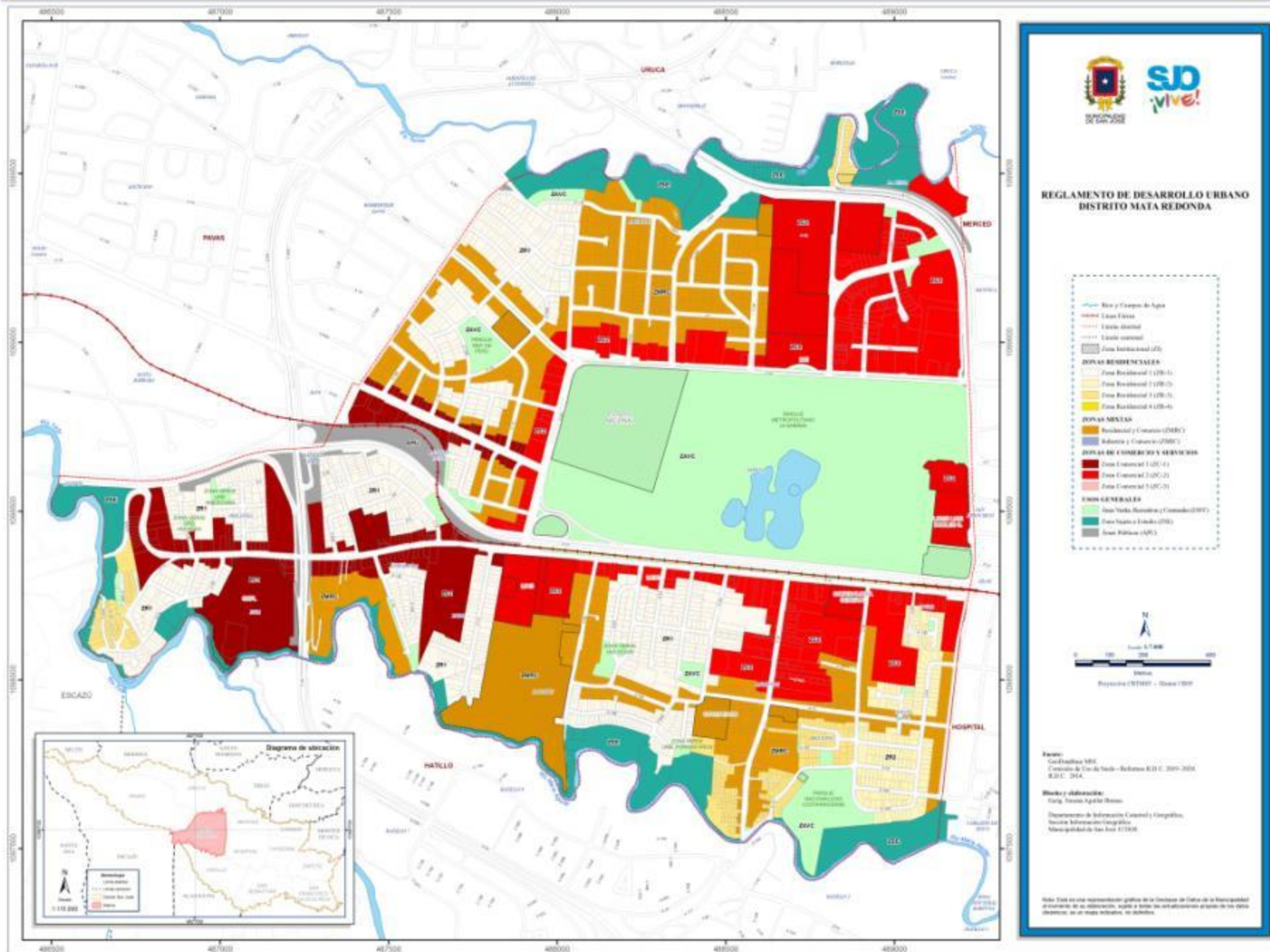
Modelo de urbanización:  
Según Planes de Urbanización  
Elaborados por el Departamento de Urbanismo y Planeación,  
Municipalidad de San Juan, Chile

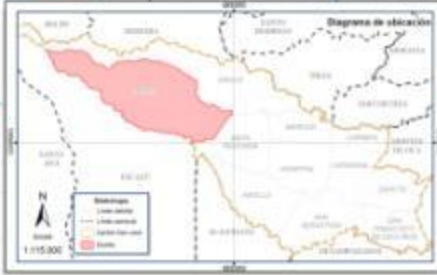
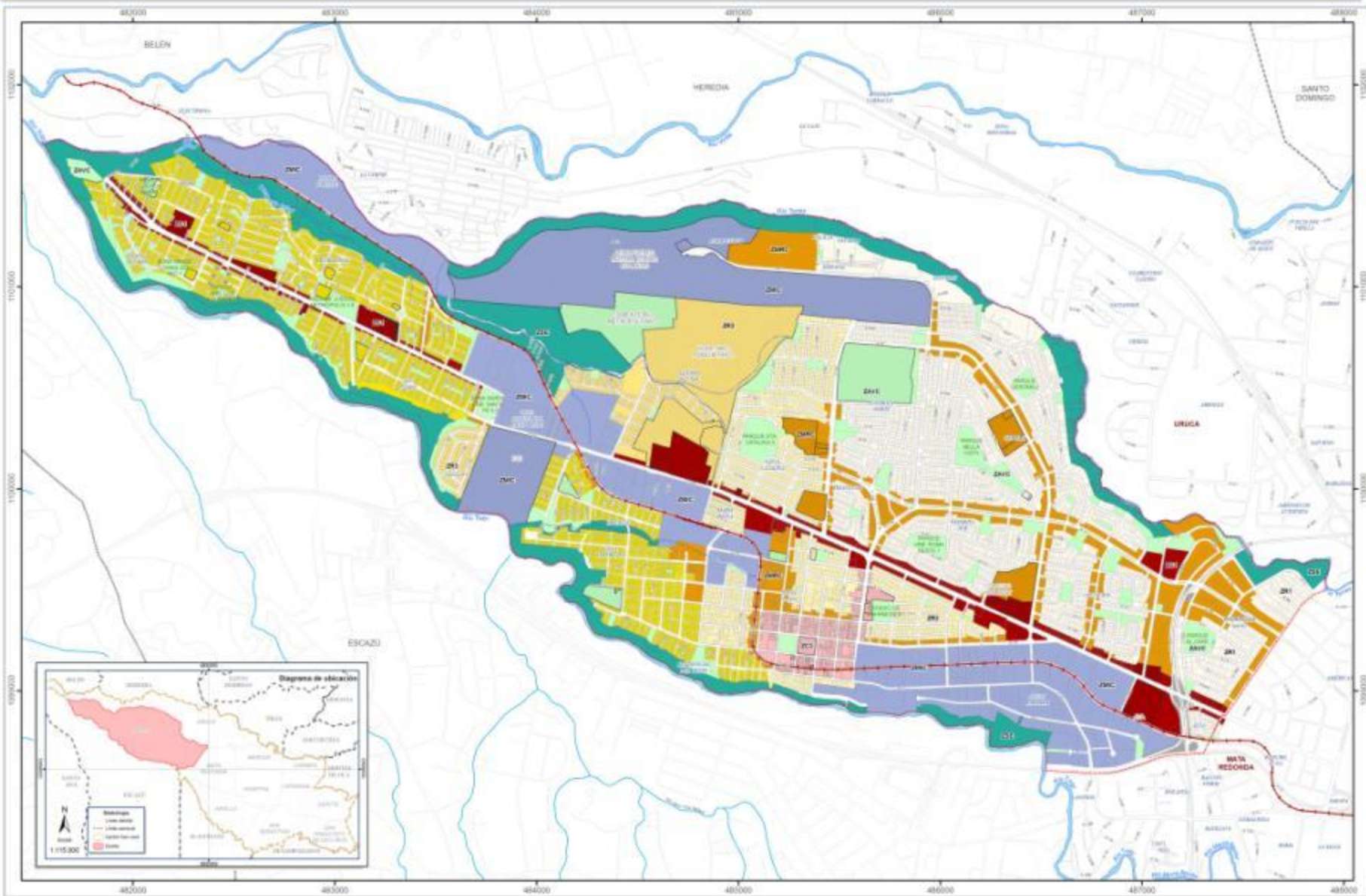


SIMBOLOGÍA

Límite de Zona y Límite de Agua	ZONA RESIDENTIAL BAJO DENSIDAD (ZRB)	ZONA RESIDENTIAL ALTA DENSIDAD (ZRA)	ZONA INDUSTRIAL (ZI)
Zona de Protección (ZP)	Zona Residencial (ZR)	Zona Residencial (ZR)	Zona Industrial (ZI)
Zona de Protección (ZP)	Zona Residencial (ZR)	Zona Residencial (ZR)	Zona Industrial (ZI)
Zona de Protección (ZP)	Zona Residencial (ZR)	Zona Residencial (ZR)	Zona Industrial (ZI)







### REGlamento DE DESARROLLO URBANO DISTRITO PAVAS

**Fecha:**  
 - Aprobación: 2010  
 - Promulgación: 20 de Julio de 2010  
 - Revisión: 2 de Julio de 2010  
 - 2010 - 2011

**Modelo y elaboración:**  
 - Equipo: Planificación Urbana  
 - Departamento de Administración Catastral y Geográfica  
 - Servicio de Información Geográfica  
 - Municipalidad de San José

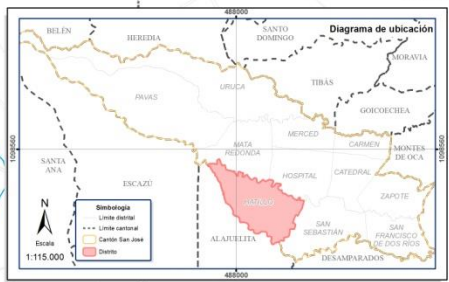
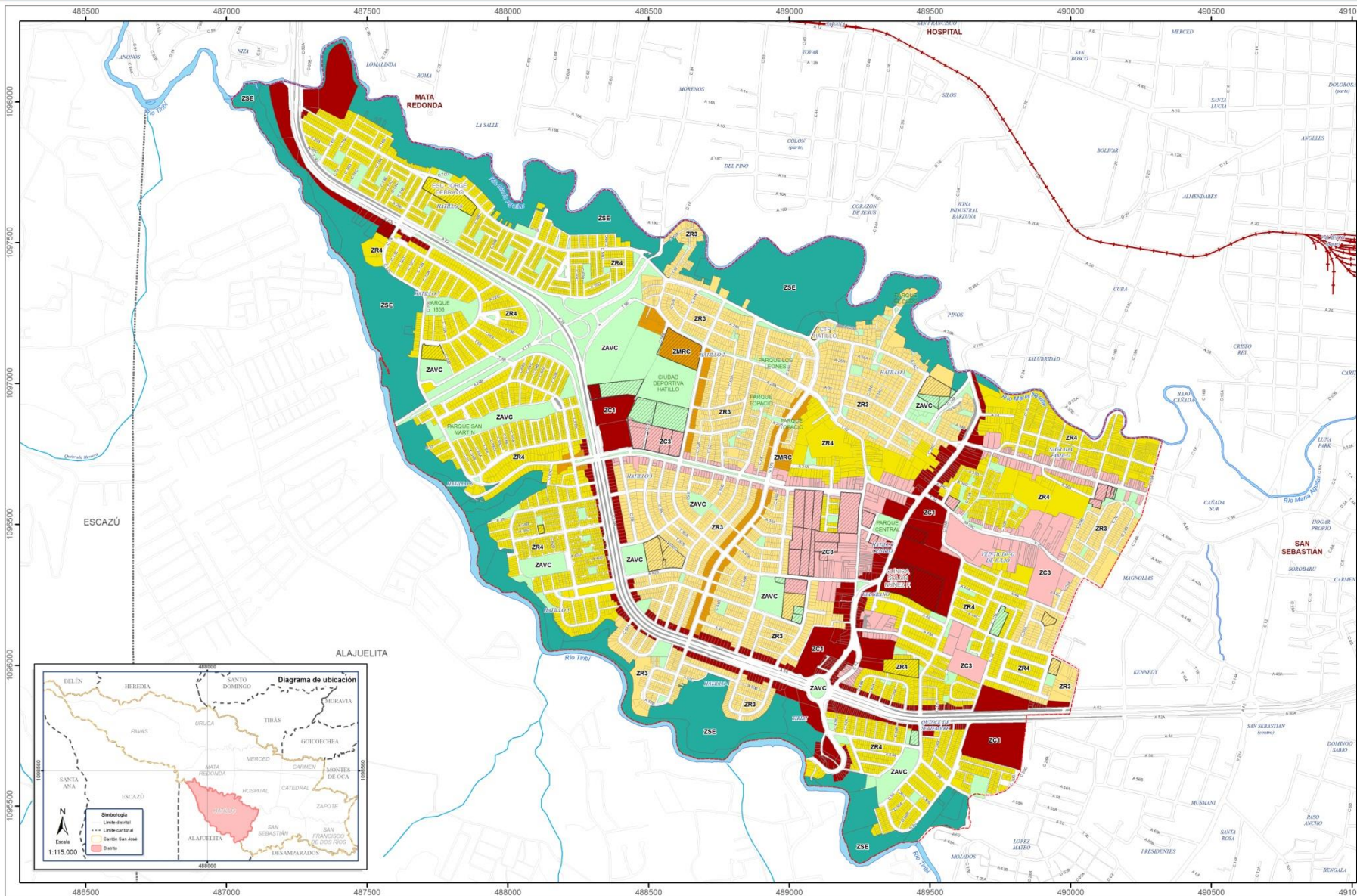


**SIMBOLOGÍA**

Límite Zona de Agua	ZONA RESIDENTE DIGNA Zona Residencial 1 (ZON-1)	ZONA RESIDENTE Zona Residencial 2 (ZON-2)	ZONA ESPECIAL Zona Especial 1 (ZON-E1)
Límite Zona	Zona Residencial 1 (ZON-1)	ZONA DE SERVICIOS Y COMERCIO Zona de Servicios y Comercio (ZON-SC)	Zona Especial 1 (ZON-E1)
Límite Zona	Zona Residencial 2 (ZON-2)	ZONA DE SERVICIOS Y COMERCIO Zona de Servicios y Comercio (ZON-SC)	Zona Especial 2 (ZON-E2)
Límite Zona	Zona Residencial 1 (ZON-1)	Zona Especial 1 (ZON-E1)	Zona Especial 2 (ZON-E2)
Límite Zona	Zona Residencial 2 (ZON-2)	Zona Especial 1 (ZON-E1)	Zona Especial 2 (ZON-E2)

Nota: Este es un instrumento público de la Corporación de Fomento de la Producción y desarrollo de la actividad, según el título de inscripción inscrito en el libro de inscripción de este instrumento, en el caso contrario, no aplica.

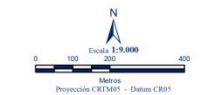




## REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO DISTRITO HATILLO

Fuente:  
GeoDatabase MSJ  
Comité de Uso de Suelo  
Resolución R.D.U. 2019-2020.  
R.D.U. 2014.

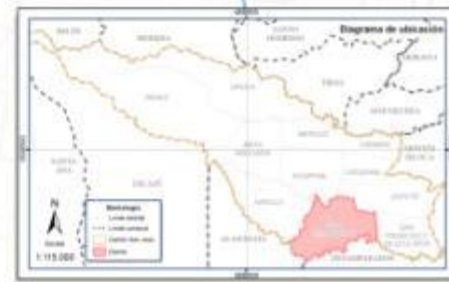
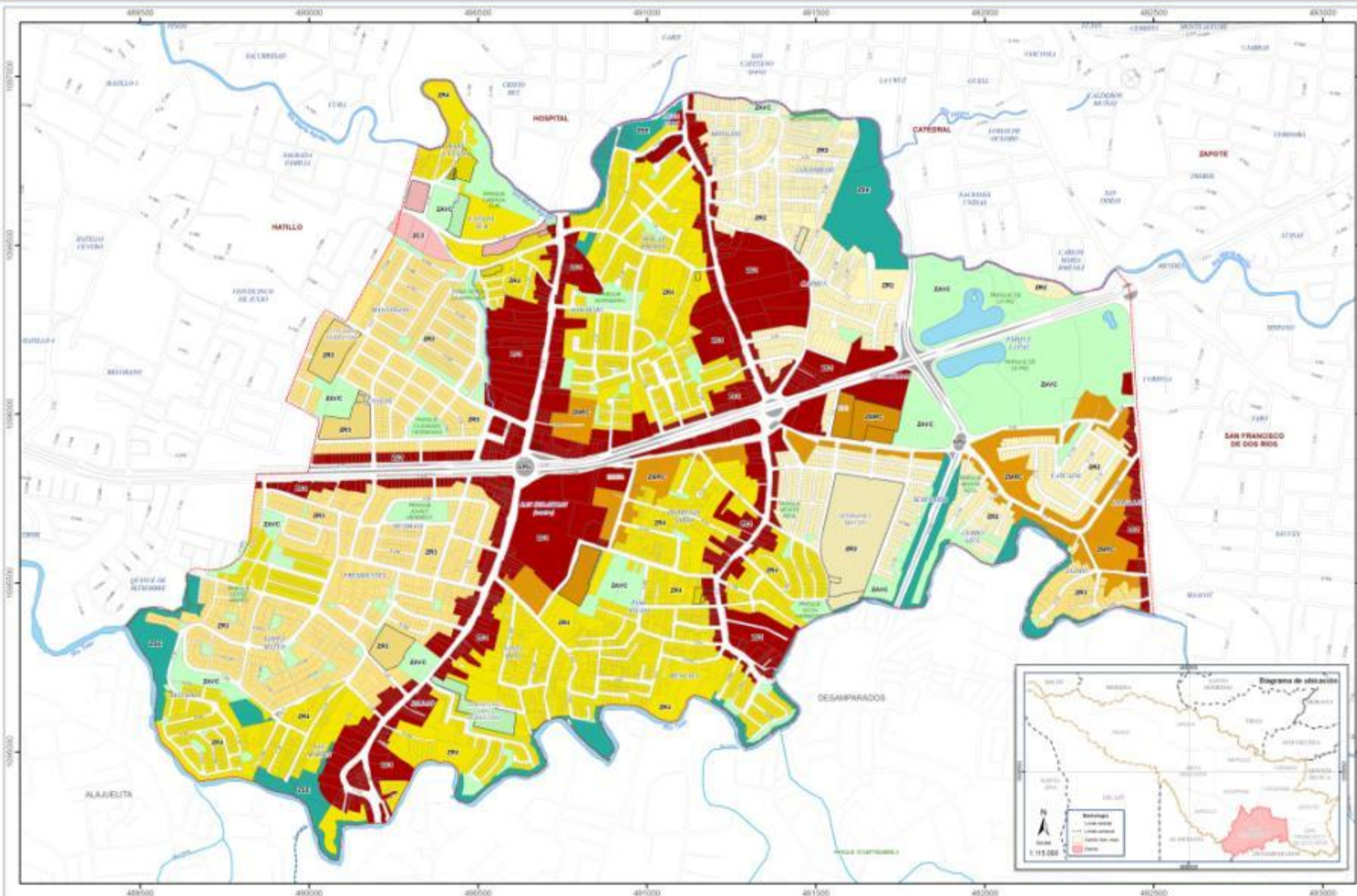
Diseño y elaboración:  
Geol. Susana Aguilar Brenes  
Departamento de Información Catastral y Geográfica,  
Unidad Información Geográfica  
Municipalidad de San José 112020.



SIMBOLOGÍA			
	Ríos y Cuerpos de Agua		ZONAS RESIDENCIALES
	Límite de Barrios		Zona Residencial 1 (ZR-1)
	Límite cantonal		Zona Residencial 2 (ZR-2)
	Límite cantonal		Zona Residencial 3 (ZR-3)
	Zona Institucional (ZI)		Zona Residencial 4 (ZR-4)
	Zona Institucional (ZI)		Zona Comercial 1 (ZC-1)
	Zona Institucional (ZI)		Zona Comercial 2 (ZC-2)
	Zona Institucional (ZI)		Zona Comercial 3 (ZC-3)
	Zona Institucional (ZI)		ZONAS MIXTAS
	Zona Institucional (ZI)		Residencial y Comercio (ZMRC)
	Zona Institucional (ZI)		Industria y Comercio (ZMIC)
	Zona Institucional (ZI)		Zonas de Comercio y Servicios
	Zona Institucional (ZI)		Zona Sujeta a Estudio (ZSE)
	Zona Institucional (ZI)		Áreas Públicas (API)
	Zona Institucional (ZI)		Áreas Verdes, Recreativas y Comunes (ZAVC)

Nota: Este es una representación gráfica de la Base de Datos de la Municipalidad al momento de su elaboración, sujeta a todas las actualizaciones propias de los datos dinámicos, es un mapa indicativo, no definitivo.

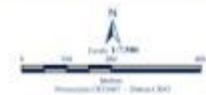




**REGlamento DE DESARROLLO URBANO  
DISTRITO SAN SEBASTIÁN**

**Fecha:**  
19 de Julio de 2011  
2ª Sesión de la Comisión de  
Ordenamiento Territorial, Urbanismo y  
Desarrollo Urbano, 2011 - 2015

**Elaboró y actualizó:**  
Pablo Torres, Asesor Técnico  
Departamento de Urbanismo y Ordenamiento  
Territorial, Urbanismo y Desarrollo Urbano,  
Municipalidad de San Sebastián



**ABRIGUACIÓN**

**ÁREAS DE USO DEL SUELO**

**ÁREAS DE RESERVA**

**FRANJE DE PROTECCIÓN DE LA COSTA MARITIMA**

**FRANJE DE PROTECCIÓN DE LA COSTA FLUVIAL**

**FRANJE DE PROTECCIÓN DE LA COSTA LACUSTRE**

**FRANJE DE PROTECCIÓN DE LA COSTA TERRESTRE**

**FRANJE DE PROTECCIÓN DE LA COSTA SUBMARINA**

**FRANJE DE PROTECCIÓN DE LA COSTA DE LA SIERRA**

**FRANJE DE PROTECCIÓN DE LA COSTA DE LA SIERRA DE LOS RÍOS**

**FRANJE DE PROTECCIÓN DE LA COSTA DE LA SIERRA DE LOS RÍOS (ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL)**

**FRANJE DE PROTECCIÓN DE LA COSTA DE LA SIERRA DE LOS RÍOS (ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL)**

**FRANJE DE PROTECCIÓN DE LA COSTA DE LA SIERRA DE LOS RÍOS (ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL)**

**FRANJE DE PROTECCIÓN DE LA COSTA DE LA SIERRA DE LOS RÍOS (ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL)**

Nota: Este es un instrumento jurídico de la Municipalidad de San Sebastián, que se encuentra sujeto a la legislación y al control de la Corte Suprema de Justicia de Chile.

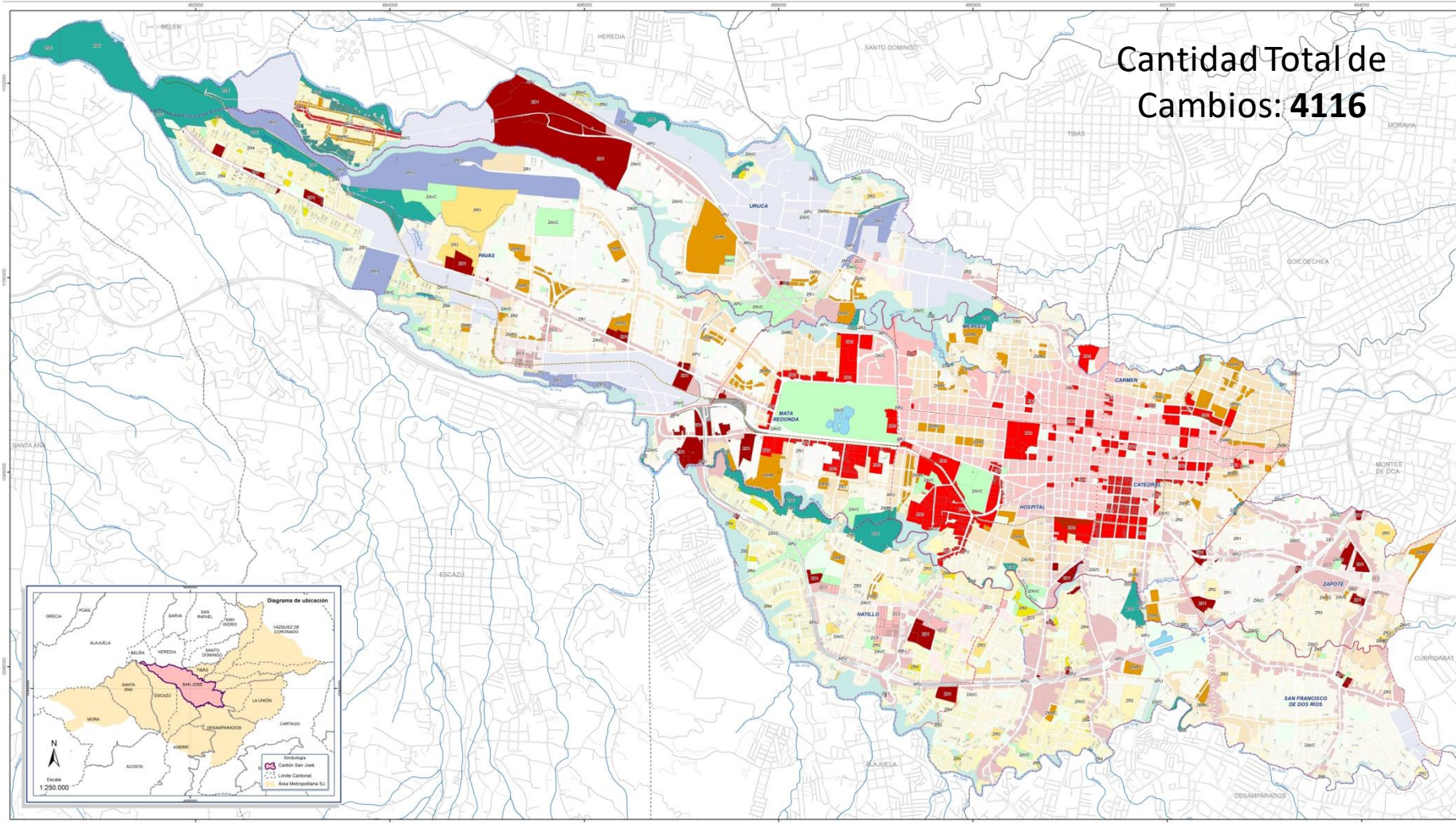


# Mapa de Cambios

Municipalidad de San José

## CAMBIOS A LA ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DEL CANTÓN SAN JOSÉ

Información Catastral y Geográfica

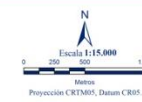


Cambios al Uso y a la Gráfica,  
Proceso de Reformas a los  
Reglamentos de Desarrollo Urbano  
2019 - 2020

Contenido:  
En este mapa se muestra la propuesta de las modificaciones a la Zonificación de Uso del Suelo, establecidas en el marco de las Reformas al Reglamento de Desarrollo Urbano.  
La Zonificación del Uso del Suelo esta Categorizada de la siguiente manera:  
-Zonas de Uso Residencial  
-Zonas de Uso Comercial  
-Zonas de Uso Mixto  
-Zonas de Areas Verdes, Recreativas y Comunitarias.

Fecha:  
18.12.1 2014  
GeoDataBase MSJ  
Comisión de Reformas 2017  
Comisión de Reformas 2019 - 2020.

Diseño y Elaboración:  
Geografía Susana Aguilar Brenes  
Sección de Información Geográfica,  
Departamento de Información Catastral y Geográfica,  
Municipalidad de San José 07/2021.



### SIMBOLOGÍA

Rios y Cuerpos de Agua	<b>ZONAS RESIDENCIALES</b>	<b>ZONA DE COMERCIO Y SERVICIOS</b>
Límite distrital	Zona Residencial 1 (ZR-1)	Zona Comercial 1 (ZC-1)
Línea Ferrea	Zona Residencial 2 (ZR-2)	Zona Comercial 2 (ZC-2)
	Zona Residencial 3 (ZR-3)	Zona Comercial 3 (ZC-3)
	Zona Residencial 4 (ZR-4)	USOS GENERALES
<b>ZONAS MINIMAS</b>	Residencial y Comercio (ZMRC)	Areas Verdes, Recreativas y Comunitarias (ZAVC)
Industrial y Comercio (ZIMC)	Zona Sujeta a Estudio (ZSE)	Areas Publicas (APU)

TABLA 2. LISTA GENERAL DE ACTIVIDADES Y ZONIFICACION									
GRUPO DE ACTIVIDAD	No.	ZONAS ACTIVIDADES	ZMIC	ZONAS COMERCIO Y SERVICIOS			ZMRC	ZR 1-2-3-4	AVRC
				ZC-1	ZC-2	ZC-3			
				COMERCIO Y SERVICIOS	357	Laboratorio clínico, microbiología y químico			
358	Hotel, Pensión y similares	si	si		si	si	si (13)	no	no
359	Taller de reparación de equipo de cómputo	si	si		si	si	si	no	no
360	Taller de reparación de electrodomésticos menores	si	si		si	si	si	no	no
361	Taller de reparación de aparatos electrónicos de audio y video de uso doméstico	si	si		si	si	si	no	no
362	Pool, Billar	si	si		si	si	si	no	no
363	Academia de deporte (karate, kung fu, <u>yoga</u> , natación y similares)	si	si		si	si	si	no	no
364	Instituto y academia de enseñanza	no	si		si	si	si	no	no
365	Agencia de modelaje	si	si		si	si	si	no	no
366	Agencia publicitaria	si	si		si	si	si	no	no
367	Parqueo público y privado	si	si		si	si	si	no	no
368	Oficinas de Seguros	si	si		si	si	si	no (22)	no
369	Actividades de software, tecnologías de la información y comunicación, programación, servicio de redes y otras	si	si		si	si	si	no (17, 24)	no
370	Actividades de análisis de datos (Big Data, Minería de Dato e Internet de las cosas)	si	si		si	si	si	no (17, 24)	no

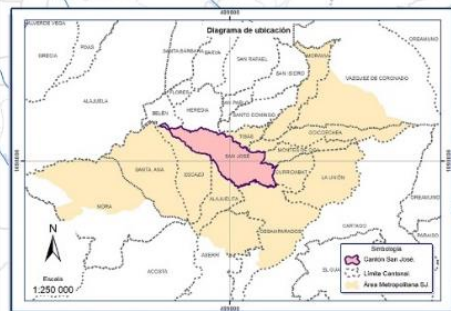
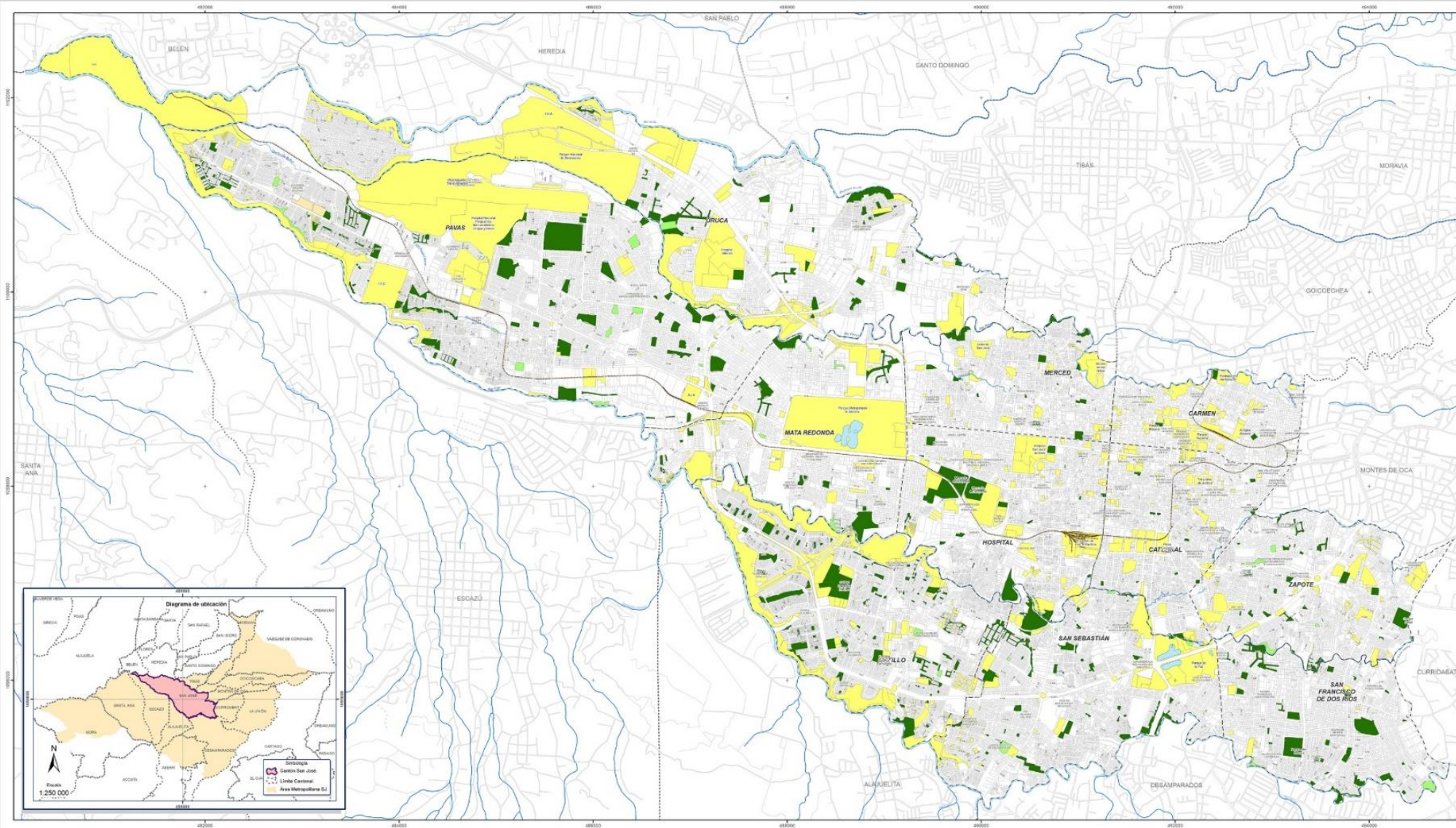
TABLA 2. LISTA GENERAL DE ACTIVIDADES Y ZONIFICACION									
GRUPO DE ACTIVIDAD	No.	ZONAS ACTIVIDADES	ZMIC	ZONAS COMERCIO Y SERVICIOS			ZMRC	ZR 1-2-3-4	AVRC
				ZC-1	ZC-2	ZC-3			
				COMERCIO Y SERVICIOS	371	Actividades de Tecnologías Financieras (Fintech)			
372	Sala de videojuegos y juegos electrónicos	si	si		si	si	si	no	no
373	Sede diplomática	si	si		si	si	si	no	no
374	Banco, cooperativa de ahorro y préstamos, financieras	si	si		si	si	si	no	no
375	Oficina administrativa Gubernamental	si	si		si	si	si (10)	no	no
376	Oficinas de organizaciones o asociaciones	si	si		si	si	si (10)	no	no
377	Infraestructura de Telecomunicación	si	si (14)		si (14)	si (14)	si (14)	no	si
378	Venta de pescado, mariscos al por menor	si	si		si	si	si	no (3)	no
379	Venta al por menor de ropa y accesorios en tienda, boutique y similares	si	si		si	si	si	no (3,4)	no
380	Venta al por menor de libros, revistas, artículos de papelería y escolares	si	si		si	si	si	no (3,4)	no
381	Venta al por menor de suministros de oficina	si	si		si	si	si	no (3,4)	no
382	Venta al por menor de zapatos	si	si		si	si	si	no (3,4)	no
383	Venta al por menor de artesanía, souvenir, joyería, relojería y bisutería	si	si		si	si	si	no (3,4)	no



<b>CONDICIONANTES:</b>
<b>(1)</b> Se permiten sobre vías locales primarias y secundarias, sin restricción de área.
<b>(2)</b> En predios igual o mayores a los 3000 m <sup>2</sup> , que no colindan con industrias potencialmente peligrosas, o contaminantes, podrán autorizarse, por parte de la MSJ, los desarrollos urbanísticos que incluyen estos usos, para casos que demuestren un interés social previa presentación del anteproyecto.
<b>(3)</b> Se permiten en los lotes aprobados por la MSJ como de uso comercial, dentro de las urbanizaciones según los planos constructivos de éstas.
<b>(4)</b> En Zonas Residenciales se permiten en condominios residenciales <b>ya edificados</b> de más de 15 soluciones habitacionales, únicamente los ubicados sobre vía locales primarias y secundarias; <b>previo Visto Bueno de la administración del condominio.</b>
<b>(5)</b> En Zonas Residenciales sobre vías peatonales, únicamente se autorizará el uso residencial.
<b>(6)</b> Se permiten <b>oficinas unipersonales de profesionales liberales</b> sobre vías locales, en un área máxima de 25m <sup>2</sup> , <b>sujeto a la emisión de una declaración jurada que acredite que se trata de una vivienda habitada y no se trata de local comercial de alquiler; no debe generar impactos negativos en el entorno. Debe contar con área de estacionamiento.</b>
<b>(7)</b> En Zonas Residenciales se permiten sobre vías locales terciarias, con un área máxima de 25m <sup>2</sup> y no más de una actividad por predio.
<b>(8)</b> En Zonas Residenciales se permiten sobre vías locales primarias y secundarias, con un área máxima de 50m <sup>2</sup> (En casos de pulpería, soda, minisúper, abastecedor, carnicería, farmacia y consultorio médico, el área de 50 m <sup>2</sup> se considera sin incluir áreas de servicios sanitarios, cocina, espacios de almacenamiento y de circulación, no pudiendo sobrepasar el total de las áreas los 75 m <sup>2</sup> ), y no más de una <b>actividad</b> por predio.
<b>(9)</b> Se permiten en colindancia con hospitales existentes, a cinco cuerdas de distancia como máximo del edificio hospitalario, siempre y cuando no pase el límite de la zona ZMRC hacia Zona Residencial.
<b>(10)</b> Se permiten con un área máxima de 250 m <sup>2</sup> , y un espacio de estacionamiento por cada 50 m <sup>2</sup> de área útil.
<b>(11)</b> Se permiten hasta un área máxima de 100 m <sup>2</sup> de área útil.
<b>(12)</b> Se permiten con un área hasta de 500 m <sup>2</sup> en vías locales primarias y hasta de 1000 m <sup>2</sup> en vías nacionales primarias y secundarias.
<b>(13)</b> Se permite siempre y cuando cumpla con el requisito de contar con el aval del 75% de los propietarios, demostrado por medio de firmas <b>autenticadas</b> por un notario, de los predios vecinos de hasta un radio de 50 m., que <b>incluyan los predios que lo rodean (al frente, a los lados y posterior).</b> <b>Se permiten en edificaciones no mayores de 300 m<sup>2</sup> de área útil y un espacio de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil.</b> <b>Se permiten Centros de Cuido en vías terciarias bajo estas mismas condiciones.</b>
<b>(14)</b> Debe cumplir con el trámite establecido en las disposiciones del Reglamento de la Municipalidad de San José de Ubicación y Otorgamiento de Licencias Constructivas para Infraestructura de Telecomunicación.
<b>(15)</b> Se permite en área comunal definida en los diseños de sitio o que su naturaleza registral, y/o catastral sea terreno público en dominio del estatal o municipal.
<b>(16)</b> Se permite hasta un área máxima de 50 m <sup>2</sup> y no más de dos actividades por predio.

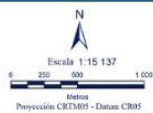
PRINCIPALES CAMBIOS AL  
REGLAMENTO DE  
OCUPACION DEL  
ESPACIO PUBLICO Y  
MOVILIDAD





Reglamento de Desarrollo Urbano  
2020

**Contenido:**  
Este mapa contiene, las propiedades tanto Municipales como del Estado. En cuales se encuentran inscritas en el Registro Nacional de la Propiedad, tales como: calles, lotes, parcelas, etc. que algunas de estas propiedades no se encuentran inscritas en el Registro, pero si se encuentran localizadas y enumeradas dentro de los folios que se encuentran en dicha institución.



**Fuente:**  
GeoDatalbase MSI.  
R.D.U. 2014.  
Comisión de Reformas 2020.  
Registro Nacional de la Propiedad

**Diseño y elaboración:**  
Geog. Karen Jenkins Cruz.  
Ing. Werner Obando.  
Departamento de Información Catastral y Geográfica.  
Municipalidad de San José 0923020.



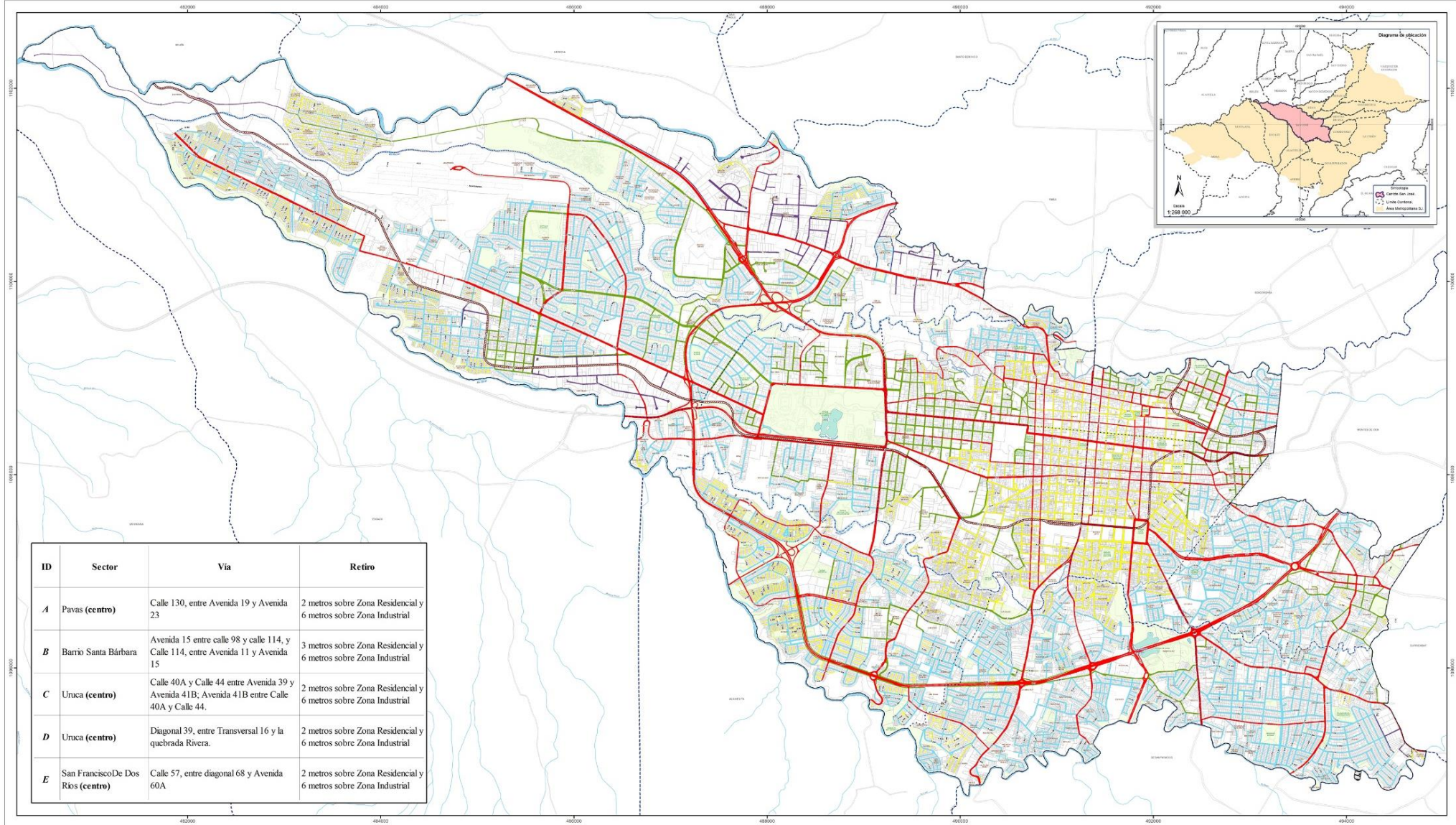
**Propiedades Municipales**

- Municipales
- Privadas de la Municipalidad

**Propiedades Estatales**

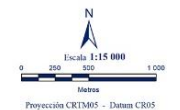
- Estadales
- Privadas del Estado





Proceso de Reformas a los Reglamentos de Desarrollo Urbano 2020

**Contenido:**  
Este mapa contiene los retiros propuestos para el cantón San José, según los Reglamentos de Desarrollo Urbano.  
Para todos los predios colindantes con calles o avenidas correspondientes al Casco Urbano y sus alrededores, así como barrios y subzonas de alta densidad, el retiro propuesto es de 6 metros, exceptuando los vías secundarias que están a lo menos como zona de transición y regulación de retiro la correspondiente al MOPT. Para los predios que colindan con las vías de color celeste, el retiro propuesto es de 2 metros. Para los predios que colindan con las vías de color verde el retiro es de 1 metro.  
Todos los predios colindantes a las vías color naranja que corresponden a los Casos del Suelo clasificadas como Zonas Mixtas de Industria y Comercio, el retiro propuesto es de 6 metros.  
Los predios que se sitúan frente a Vías Secundarias (de color azul), se retiran un equivalente por el MOPT. De igual forma para los predios colindantes con las Vías (de color rojo) que corresponden al retiro es de 2,52 metros, además y según sea el caso.

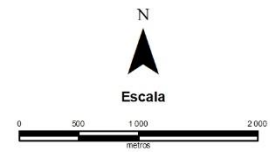
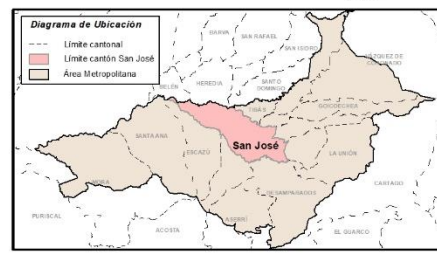
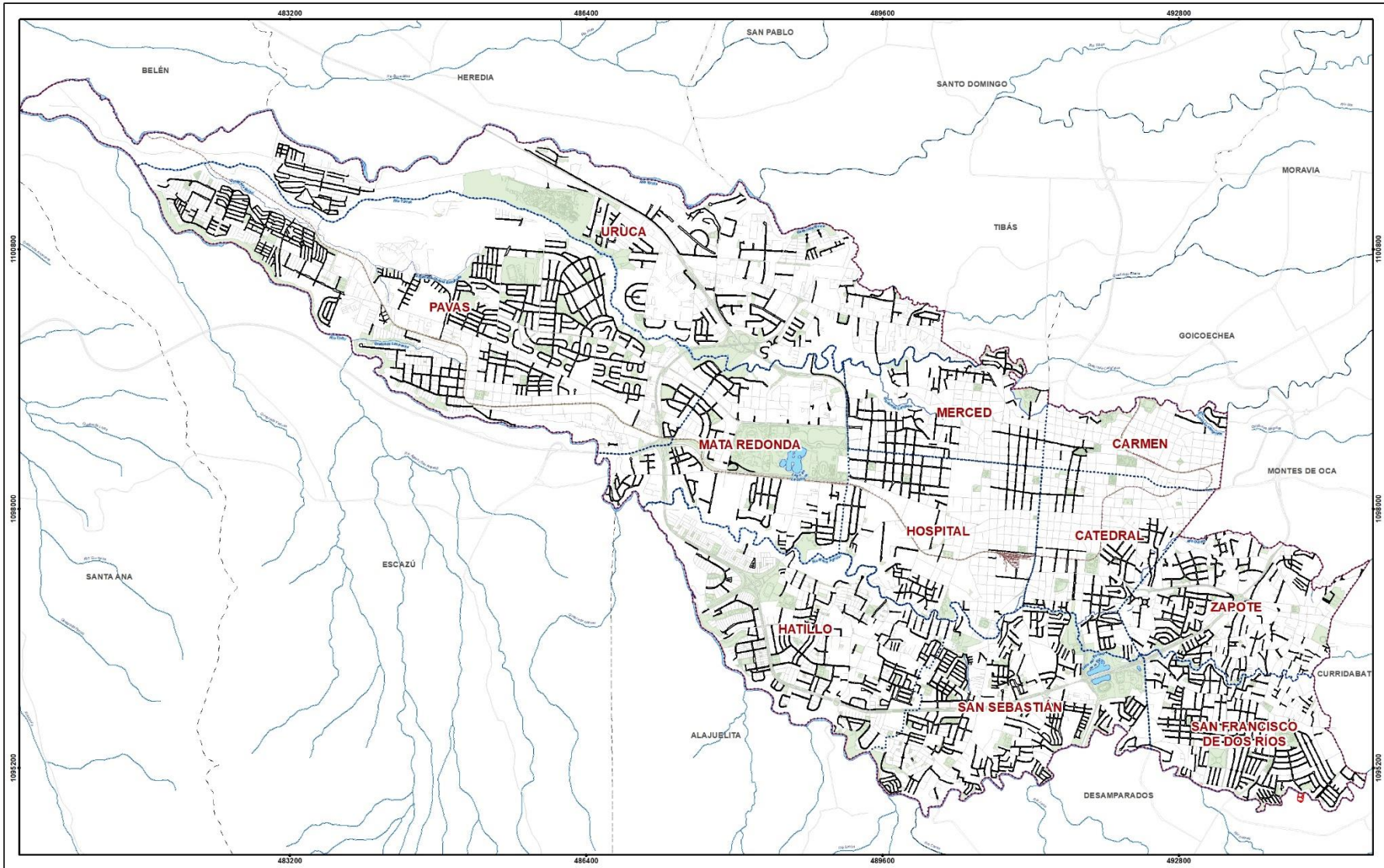


**Fuente:**  
GeobaseBase MSI, R.D.U. 2014. Información proveniente del MOPT Comisión de Reformas 2020.

**Diseño y elaboración:**  
Geólg. Natalia Cortés Morales  
Ing. Werner Obando  
Departamento de Información Catastral y Geográfica,  
Sección Información Geográfica,  
Municipalidad de San José 962020.

Simbología	
-----	Límite Cantonal
-----	Límite Distrital
-----	Límite San José
-----	Ríos y Cuerpos de Agua
-----	Predios
-----	Retiros
-----	Retiro 0 metros
-----	Retiro 2 metros
-----	Retiro 3 metros
-----	Retiro 6 metros
-----	Retiro establecido por INCOFER
-----	Retiros establecidos por el MOPT





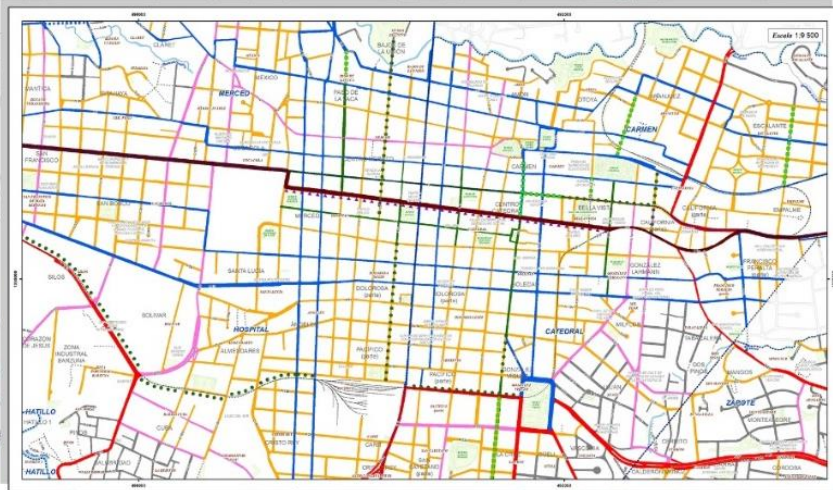
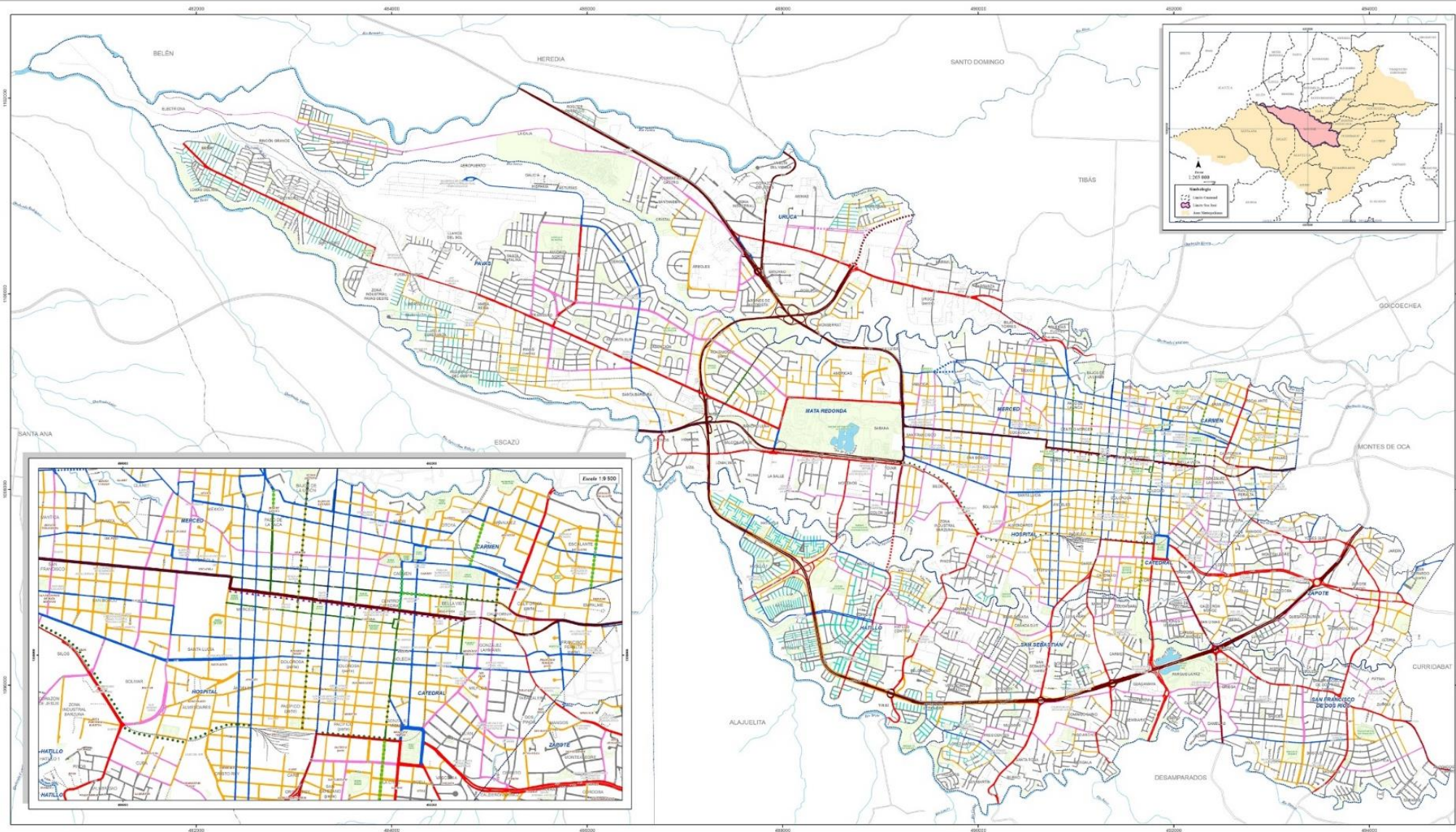
Proyección CRTM05 - Datum CR05

Fuente: GeoDataBase MSJ

Elaborado por: Geóg. Natalia Cortés Morales

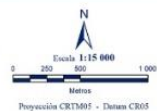






Proceso de Reformas a los Reglamentos de Desarrollo Urbano 2020

**Contexto:**  
El siguiente mapa representa la propuesta de la red vial del cantón San José, establecida en el marco de las Reformas al Reglamento de Desarrollo Urbano. La vialidad estará categorizada de la siguiente forma:  
Vías Secundarias, según la Ley de Tránsito sea administradas por el MOPR y se dividen en Vías Secundarias y Vías de Tránsito Urbana en algunos casos del mapa aparecen también las propuestas para nuevas clasificaciones.  
Vías Locales, se gestionan conforme a la Municipalidad de San José, se dividen en Vías Locales Primarias, Secundarias y Terciarias y Peatonales.  
Además en este mapa se presentan algunas vías primarias y secundarias que se par el hecho de estar allí contempladas según la categoría de pública.  
Los símbolos se indican como calles según Normativa Vial de San José, sin embargo se trata de calles o vías peatonales.



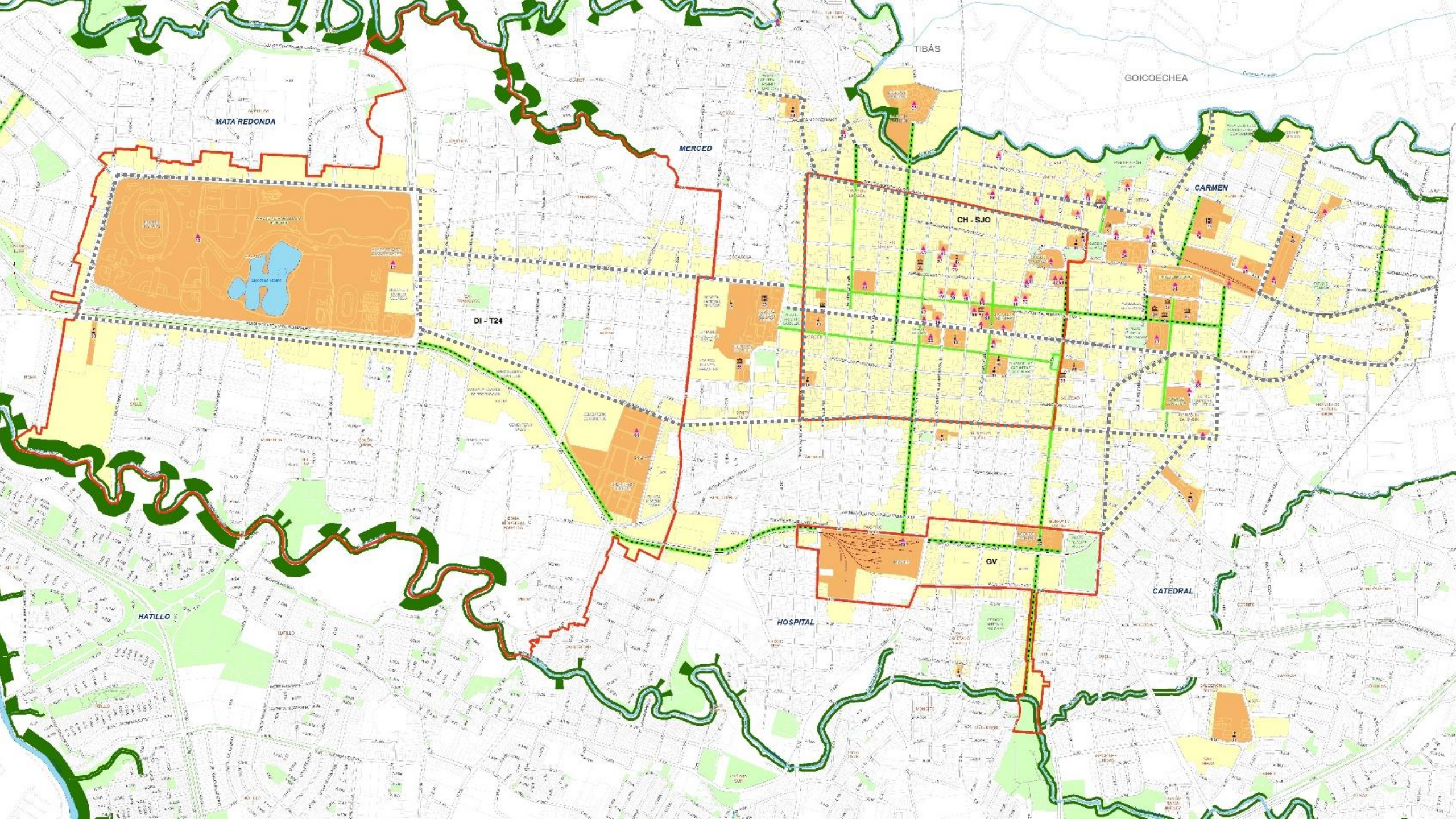
**Fuente:**  
GeoDataBase MSJ.  
R.D.U. 2014.  
Información proveniente del MOPR  
Comisión de Reformas 2020.

**Diseño y elaboración:**  
Geog. Natalia Cortés Morales  
Ing. Wainer Chacón  
Departamento de Información Catastral y Geográfica,  
Municipalidad de San José 072020.

**Simbología**  
Información Base

- |                            |                                               |                                     |                                            |
|----------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|
| • • • Límite Elección      | — Red Vial Nacional, Primaria                 | — Vías Locales                      | — Vías para uso especiales                 |
| — Límite Fines             | — Red Vial Nacional, Primaria Propuesta       | — Vías Locales Primarias            | — Vías Peatonales                          |
| — Vías Privadas            | — Red Vial Nacional, Secundaria               | — Vías Locales Primarias Propuestas | • • • • • Vías Peatonales Propuestas       |
| — Límite San José          | — Red Vial Nacional, Secundaria Propuesta     | — Vías Locales Secundarias          | — Vías Peatonales Mistas                   |
| — Límite Catastral         | — Red Vial Nacional, Tercera Urbana           | — Vías Locales Terciarias           | • • • • • Vías Peatonales Mista Propuestas |
| — Límite y Cuerpos de Agua | — Red Vial Nacional, Tercera Urbana Propuesta | — Vías Locales Terciarias           | — Alamedas                                 |
| — Áreas Uso Público        |                                               |                                     | • • • • • Vías Ampliación Áreas Propuestas |







## ***Ocupación del espacio público.***

- ***Disposiciones generales***
- ***Autorizaciones***
  
- ***Modalidades de ocupación del espacio público:***
  - *Provisión de servicios, eventos o espectáculos temporales: competencia de Consejo Municipal*
  - *Sin fines de lucro y de interés cultural o turístico: competencia del Alcalde*
  
- ***Obras en el espacio público:***
  - *Construcción y reparación de aceras; cercas; canoas y bajantes; rampas; elementos de seguridad; arborización y mobiliario urbano; materiales de construcción y escombros en la vía; transformación de alamedas en vías vehiculares.*
  
- ***Estacionamientos:***
  - *Con frente rutas de travesía urbana con derecho de vía de 15 m.*
  - *Con frente a vías mixtas peatonales y vehiculares.*
  - *En la Centralidad Gonzalez Víquez, un espacio de estacionamiento por cada 85 m<sup>2</sup> de área útil de oficina.*



***Pago de otros tipo de canon por ocupación del espacio público.***

- ***Bajo zona de movilidad o travesía***
- ***Colocación de mobiliario urbano***
- ***Redes públicas de telecomunicaciones***
- ***Contrataciones o acuerdos de prestamos de uso que sustente la ocupación***

PRINCIPALES CAMBIOS AL  
REGLAMENTO DE  
PUBLICIDAD EXTERIOR



REGLAMENTO N°4:  
RÓTULOS Y  
PUBLICIDAD  
EXTERIOR

Artículo 2. Propósito.

**Regular y controlar todo lo referente a publicidad exterior, rótulos y vallas, sean ellos o no digitales, en el Cantón de San José, en propiedad privada con proyección al espacio público, así como aquella publicidad que se autorice en éste, con la finalidad de procurar el ornato de la ciudad, la seguridad de los conductores, munícipes en general, y el equilibrio entre el paisaje urbano y las actividades publicitarias que se desarrollen en el Cantón.**

# ROTULOS Y PUBLICIDAD EXTERIOR NO DIGITAL

Artículo 4. **Licencias.** Para colocar, sustituir, construir, reconstruir, remodelar, o exhibir rótulos fijos, móviles o digitales o vallas, así como la publicidad exterior, **es obligatorio obtener licencia de la municipalidad.** En caso de requerirse una estructura constructiva, deberá obtener el permiso de construcción correspondiente, cumpliendo con el trámite ordinario del permiso de construcción vía plataforma APC.

4.1. **Vigencia.** La licencia para la exhibición de publicidad exterior, mediante la colocación de cualquier tipo de rótulo o similar, tendrá una vigencia **de hasta por cinco años a partir de su aprobación**, exceptuándose, los rótulos temporales, aquella publicidad sujeta a plazos convenidos con la municipalidad según el medio legal que la autorizó en el espacio público, y la que está sujeta al plazo de vigencia del permiso otorgado por el MOPT en vías nacionales.

4.2. **Licencia temporal.** En caso de licencia temporal, **se otorgará por un plazo máximo de seis meses.** Dada la naturaleza transitoria y excepcional de ésta, podrá ser autorizada discrecionalmente por la municipalidad, valorando que con su instalación no se ocasione un daño o perjuicio al entorno o paisaje urbano. Se incluyen en esta clasificación, aquellos rótulos con fines propagandísticos propios de campañas políticas, estos últimos podrán instalarse seis meses antes de la fecha oficial de las elecciones, y deberán ser retirados máximo dentro del mes posterior a éstas.

4.3. **Dispensa de licencia para rótulo.** No será necesario tramitar licencia municipal **para rótulos de hasta 30 cm<sup>2</sup> inclusive**, en razón de un rótulo por actividad patentada. No necesitarán licencia los rótulos: venta o alquiler de inmuebles, obras en construcción (por el lapso que dure el proceso constructivo), los que estén ubicados dentro de centros comerciales, uso institucional público, seguridad vial, nomenclatura urbana, información turística, placas conmemorativas, y de homenaje entre otros; sin embargo, estos tipos de rótulos se encuentran sujetos al régimen de prohibiciones y sanciones dispuesto en este reglamento. La dispensa no aplica para el caso de pantallas digitales, ni para aquellas modificaciones dispuestas en el presente artículo.



## DEFINICIONES - GLOSARIO

- **Publicidad Exterior:** *Es toda publicidad por medio de rótulos, anuncios, letreros, vallas, proyecciones o similares, cuyo propósito sea hacer una propaganda comercial o llamar la atención hacia un producto, artículo, marca de fábrica o hacia una actividad comercial o negocio, servicio, recreación, profesión u ocupación domiciliaria, que se ofrece y pueda ser vista desde la vía pública.*
- **Rótulo:** *Todo letrero, escritura, impreso, emblema, pintura, dibujo, u otro medio cuyo propósito sea llamar la atención sobre algún producto o actividad que se ofrezca o se elabore en el mismo sitio donde éste se encuentre ubicado. Se incluye dentro de estos, los rótulos sobre el espacio público, en mobiliario urbano, de funcionamiento que incluye principalmente el nombre y logotipo del local comercial, rótulos de obras en construcción entre otros inclusive los de naturaleza temporal.*
- **Pantalla Digital:** *Sistema tecnológico, generalmente integrado por un ordenador y un video proyector, que permite proyectar contenidos digitales publicitarios en un formato idóneo para su visualización, referido exclusivamente a la publicidad de productos o servicios que se expenden por el local comercial.*
- **Valla Publicitaria:** *Toda estructura especialmente construida y diseñada para hacer publicidad exterior, sea digital o no, y que anuncia productos o servicios que no necesariamente se compran, venden o producen en el mismo sitio donde se encuentra instalada.*

## ARTÍCULO 5. LINEAMIENTOS GENERALES

- *\_ Como superficie o área del rótulo, se entiende **la sumatoria de superficies exteriores del cuerpo que encierra el rótulo en su totalidad**, independientemente de su forma de soporte.*
- *\_ Todo elemento publicitario sobre el espacio público, salvo las nomenclaturas o señalizaciones referentes a los nombres de calles o avenidas, serán ubicados a una **distancia mínima de 15.00 m** del vértice o esquina de una calle.*
- *\_ Los rótulos y las pantallas digitales adosados en la fachada, **no podrán sobrepasar un grosor de 0.20 m**, y si exceden este grosor deben cumplir con el retiro según lo establece este reglamento. Este grosor contempla la estructura que lo soporta.*
- *\_ Los rótulos y vallas sean digitales o no, se autorizarán con proyección solamente sobre vías nacionales previamente **autorizadas por el MOPT** y deberán contar con la licencia municipal.*
- *\_ Toda publicidad exterior en el espacio público, deberá contar con autorización municipal, y según ello corresponda, **al pago del canon por ocupación del espacio público y de la patente comercial** por la actividad publicitaria desarrollada.*



# ARTÍCULO 6. PROHIBICIONES

## ROTULOS Y PUBLICIDAD NO DIGITAL

- \_ Rótulos en lugares donde **obstaculicen señales de tránsito** o rótulos de nomenclatura, deberán distanciarse 2m
- \_ Colocación de rótulos y rótulos tipo pantallas digitales sobre los **techos de los inmuebles**, salvo que presente diseño integral y se trámite los planos correspondientes
- \_ La colocación de rótulos y pantallas digitales o publicidad exterior que, incluyan **mensajes NO relacionados** con las actividades que se desarrollan en la finca,
- \_ Rótulos y pantallas digitales en **fachadas a colindancia**, tapias o paredes del inmueble proyectadas a la finca colindante pública o privada.
- \_ La instalación de cualquier tipo de rótulo o pantalla digital **colgantes sobre las marquesinas**. Únicamente se permitirá su instalación en forma adosada a esta en su lado frontal, cuyo grosor será de un máximo de 0.20 m.
- \_ La instalación de cualquier tipo de valla publicitaria proyectada a **vías cantonales**.
- \_ En puentes peatonales sobre espacio público, vías férreas y agujas.

## PANTALLAS O RÓTULOS DIGITALES

- \_ No se permitirá la **colocación simultánea** de rótulos y pantallas digitales en un mismo inmueble.
- \_ En inmuebles **declarados como patrimonio** oficialmente por el MCJ, sí como en monumentos, plazas, edificios públicos, etc.
- \_ Se prohíbe ubicar pantallas digitales, en inmuebles que se encuentren a una **distancia menor de 30 m** de un sitio con declaratoria patrimonial por parte del MCJ.
- \_ Pantallas digitales ubicadas a una distancia menor de 100 m, medidos **de centros de salud, escuelas, universidades, colegios, templos, teatros públicos y museos**.
- \_ Las pantallas digitales que afecten la **visibilidad de las señales de tránsito**, la distancia entre éstas debe ser como mínimo de 20 m.
- \_ Prohíbese, la **colocación de pantallas digitales en ambos sentidos de la vía**, una frente a la otra, tomando como punto de referencia el centro del sitio donde se encuentra colocada, proyectando en forma perpendicular hacia el otro frente; a partir de ese punto se medirán 30.00 m hacia ambos lados.
- \_ Se prohíbe que los mensajes digitales emitidos en las pantallas **tengan sonido**.

# ROTULOS NO DIGITALES Y PUBLICIDAD EXTERIOR

Artículo 7. Ubicación y áreas máximas de **rótulos no digitales**.

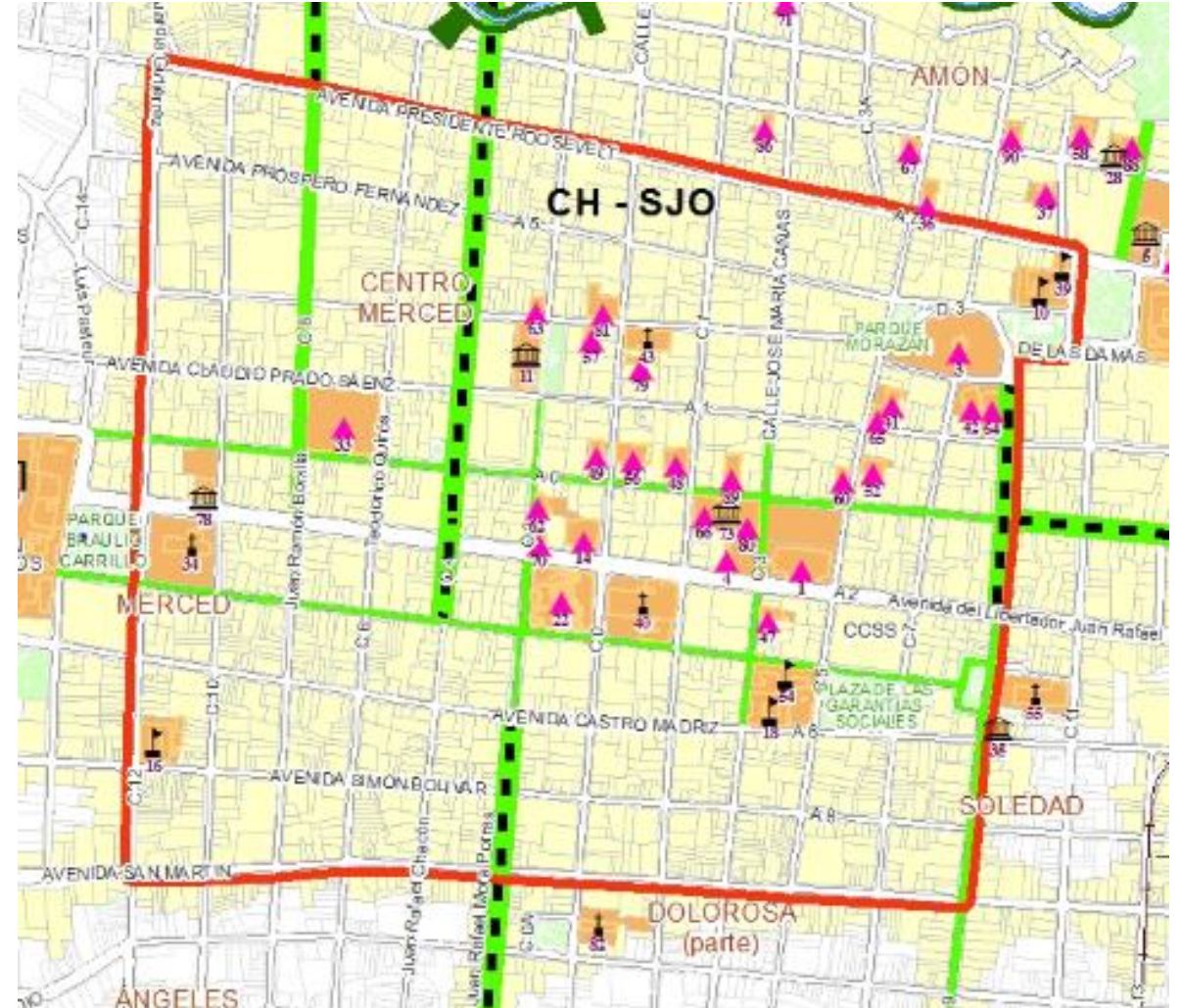
Se definen regulaciones específicas en lo referente al área y altura máxima de rótulos en las siguientes zonas:

## EN EL CENTRO HISTÓRICO

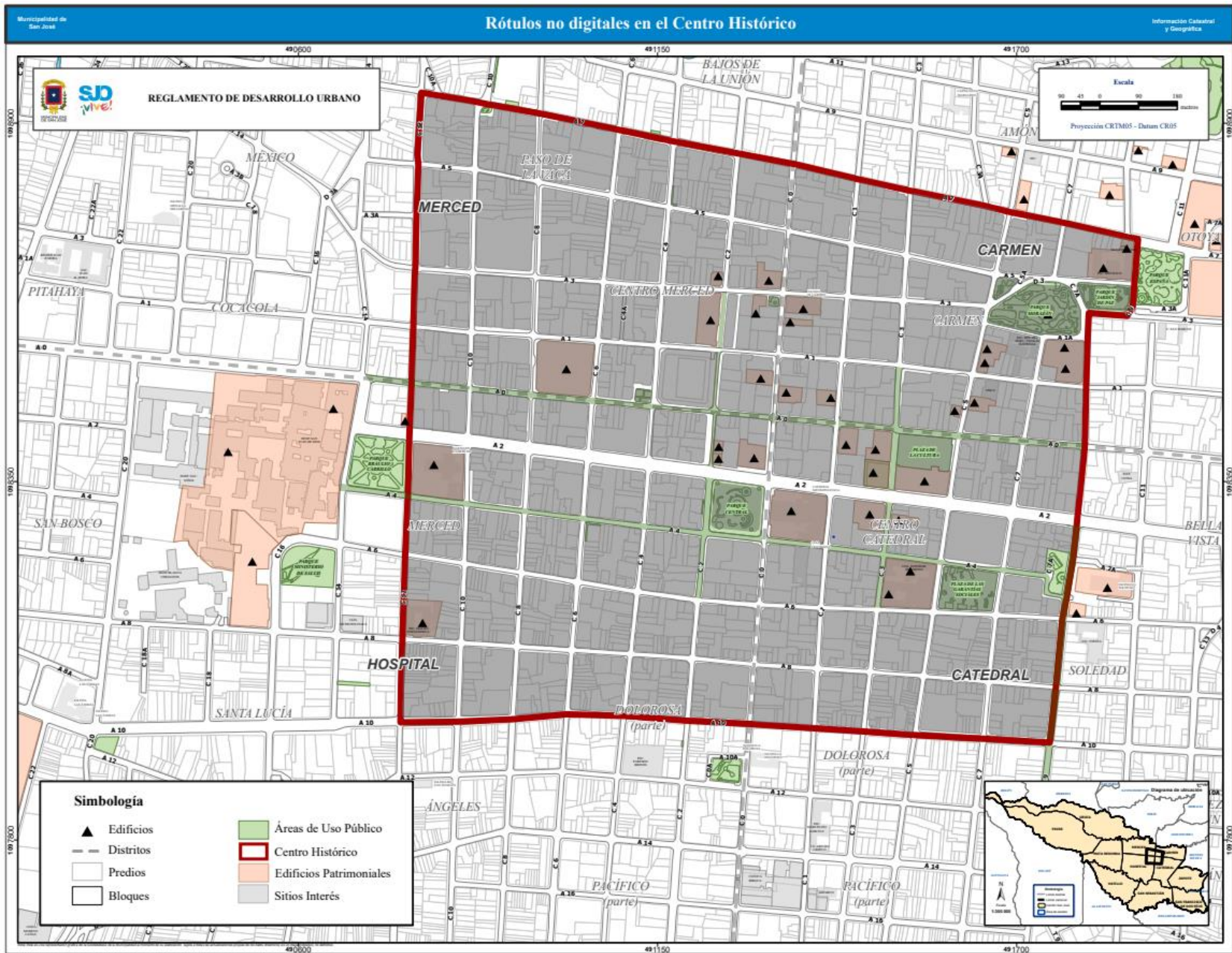
**7.1.1.** Cada metro lineal de frente de la propiedad, da derecho a **0.10 m<sup>2</sup>** de rótulo para la finca, (indistintamente de la cantidad de establecimientos o patentes), además la medida máxima de uno de los lados del rótulo será de **0.50 m** lineales, sin que el área total del rótulo para la finca pueda exceder de **2.00 m<sup>2</sup>**.

**7.1.2.** El rótulo que se coloque en esta zona deberá ubicarse de manera adosada a la fachada de la propiedad, y su diseño no deberá tener fondo sólido

**7.1.3.** No se permitirá la instalación de ningún tipo de vallas publicitarias en vías cantonales, ni en aquellas vías nacionales ubicadas en Centro Histórico y zonas de Control Especial







# CENTRO HISTÓRICO

ROTULOS NO DIGITALES Y PUBLICIDAD EXTERIOR

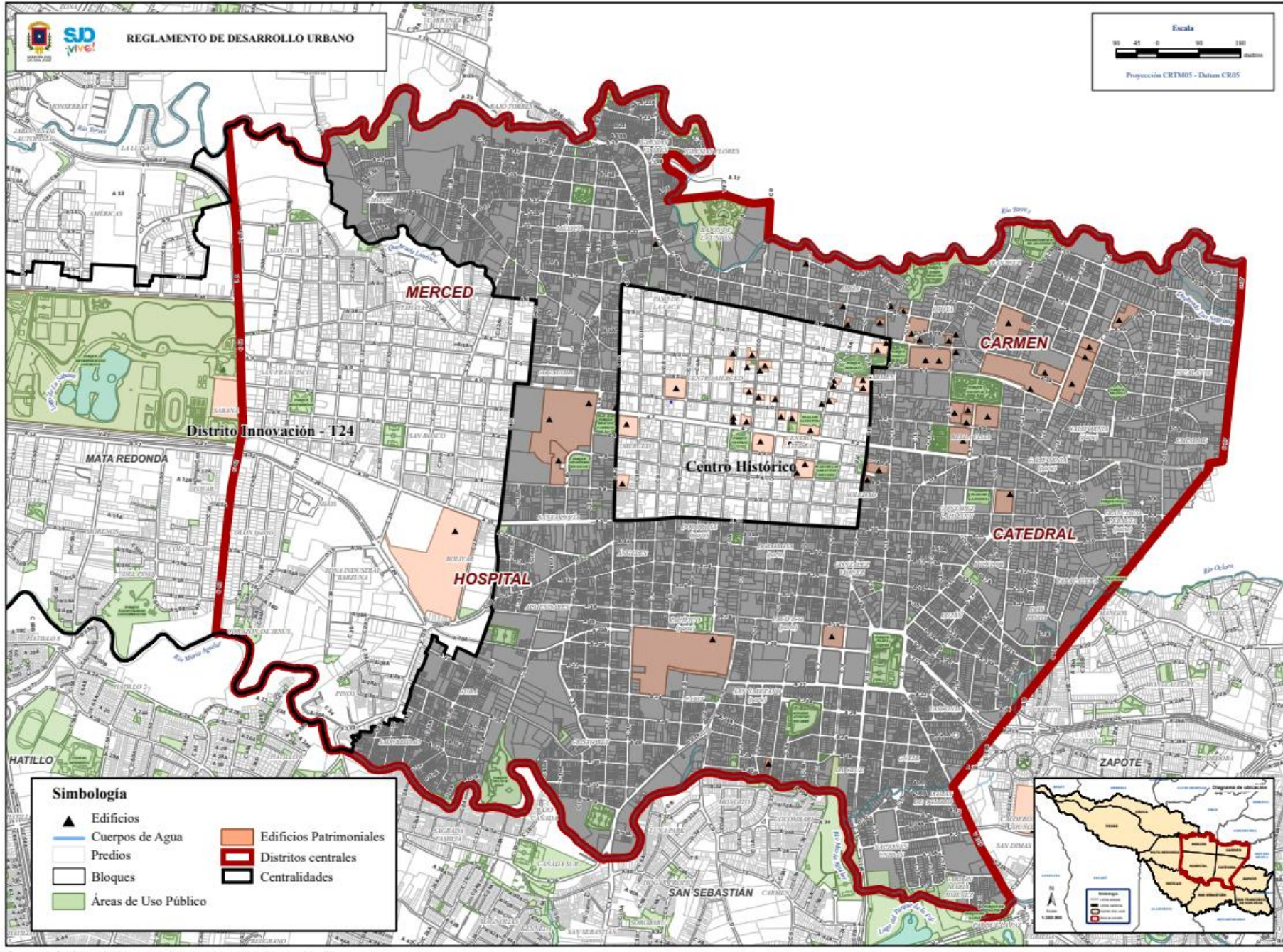
## ROTULOS NO DIGITALES Y PUBLICIDAD EXTERIOR

- Artículo 7. Ubicación y áreas máximas de rótulos no digitales.

- EN LOS CUATRO DISTRITOS CENTRALES
- EXCLUYENDO CENTRO HISTÓRICO
- Y EL DISTRITO INNOVACION DI-T24)

- **7.2.1 Cada metro lineal de frente de la propiedad da derecho a 0.20 m<sup>2</sup> de rótulo, para la finca, la medida máxima de uno de los lados del rótulo será de hasta 0.70 m lineales.**





**ROTULOS NO DIGITALES Y PUBLICIDAD EXTERIOR**

**CUATRO DISTRITOS CENTRALES EXCLUYENDO CENTRO HISTÓRICO Y EL DISTRITO INNOVACION DI-T24**

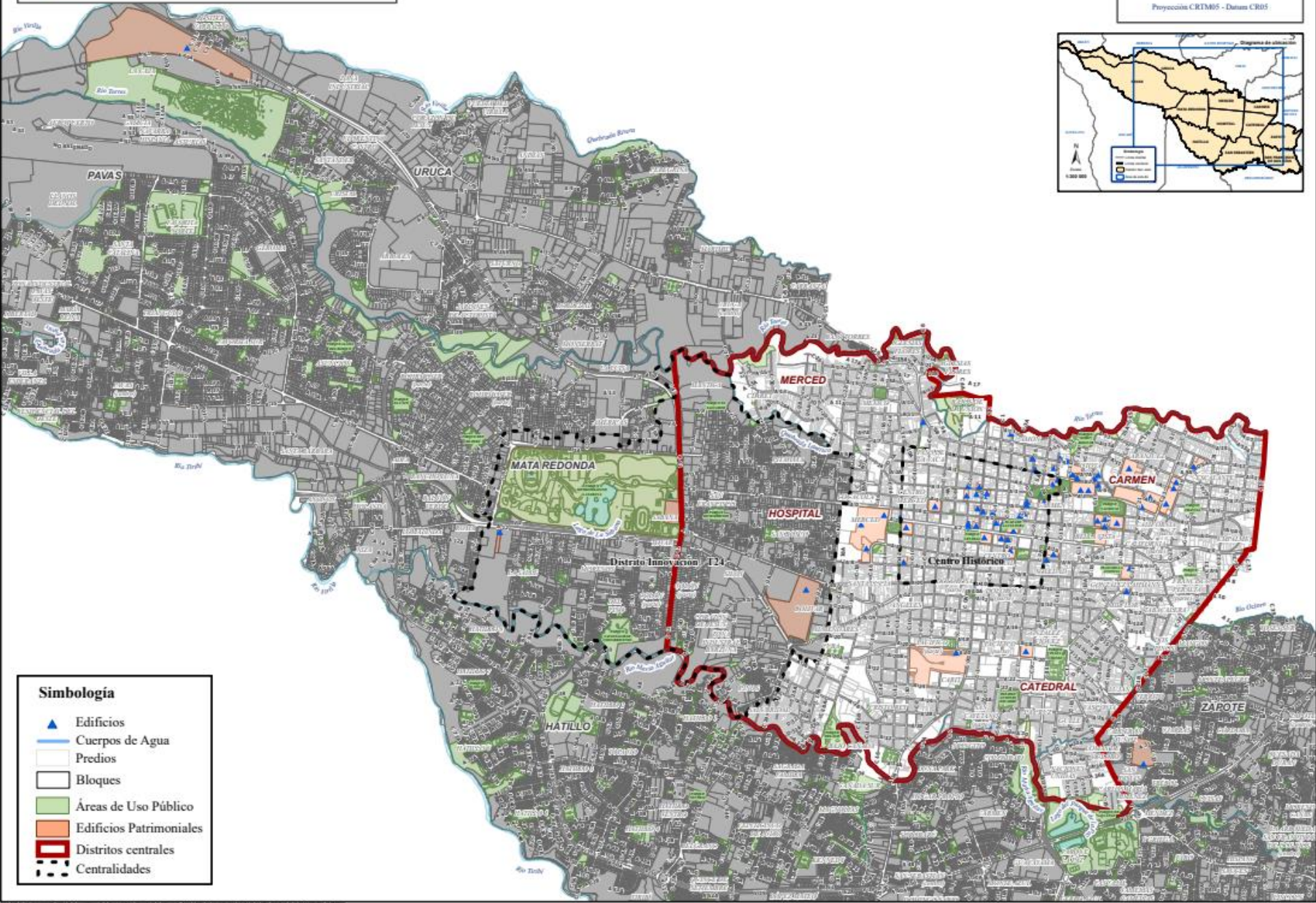
## ROTULOS NO DIGITALES Y PUBLICIDAD EXTERIOR

Artículo 7. Ubicación y áreas máximas de rótulos no digitales.

- ZONAS DE INTERVENCIÓN GENERAL (ZIG)
  - Y EL DISTRITO INNOVACIÓN TECNOLÓGICA (DI-T24)
  - EXCLUYENDO CENTRO HISTÓRICO
  - Y EL RESTO DE LOS CUATRO DISTRITOS CENTRALES.
- 
- *7.3.1. En lotes con frentes a vías locales, cada metro lineal de frente de la propiedad da derecho a 0.30 m<sup>2</sup> de rótulo, la medida máxima de uno de los lados del rótulo será de*
    - *1.0 metro lineal.*
  - *7.3.2. En lotes con frentes a vías nacionales, rigen bajo autorización del MOPT.*



**SD**  
vive!  
REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO



- Simbología**
- ▲ Edificios
  - Cuerpos de Agua
  - Predios
  - Bloques
  - Áreas de Uso Público
  - Edificios Patrimoniales
  - Distritos centrales
  - Centralidades

**ROTULOS NO DIGITALES Y PUBLICIDAD EXTERIOR**

**ZONAS DE INTERVENCIÓN GENERAL (ZIG) Y EL DISTRITO INNOVACIÓN TECNOLÓGICA (DI-T24)**

**EXCLUYENDO CENTRO HISTÓRICO Y EL RESTO DE LOS CUATRO DISTRITOS CENTRALES.**



# RÓTULOS DIGITALES TIPO PANTALLA DIGITAL

Artículo 8. Se definen regulaciones específicas en lo referente al tamaño, distancias, retiros y altura máxima

Se permitirán en las centralidades del Distrito de Innovación DI-T24, en los bulevares de la Avenida Central y Avenida 4.

## DISTRITO DE INNOVACIÓN TECNOLÓGICA DI-T24

*Sobre vías locales en zonas comerciales*

*Máximo de tres pantallas por frente de cuadra*

*Distancia mínima entre pantallas será de 30 m*

*Dimensiones máximas permitidas serán:*

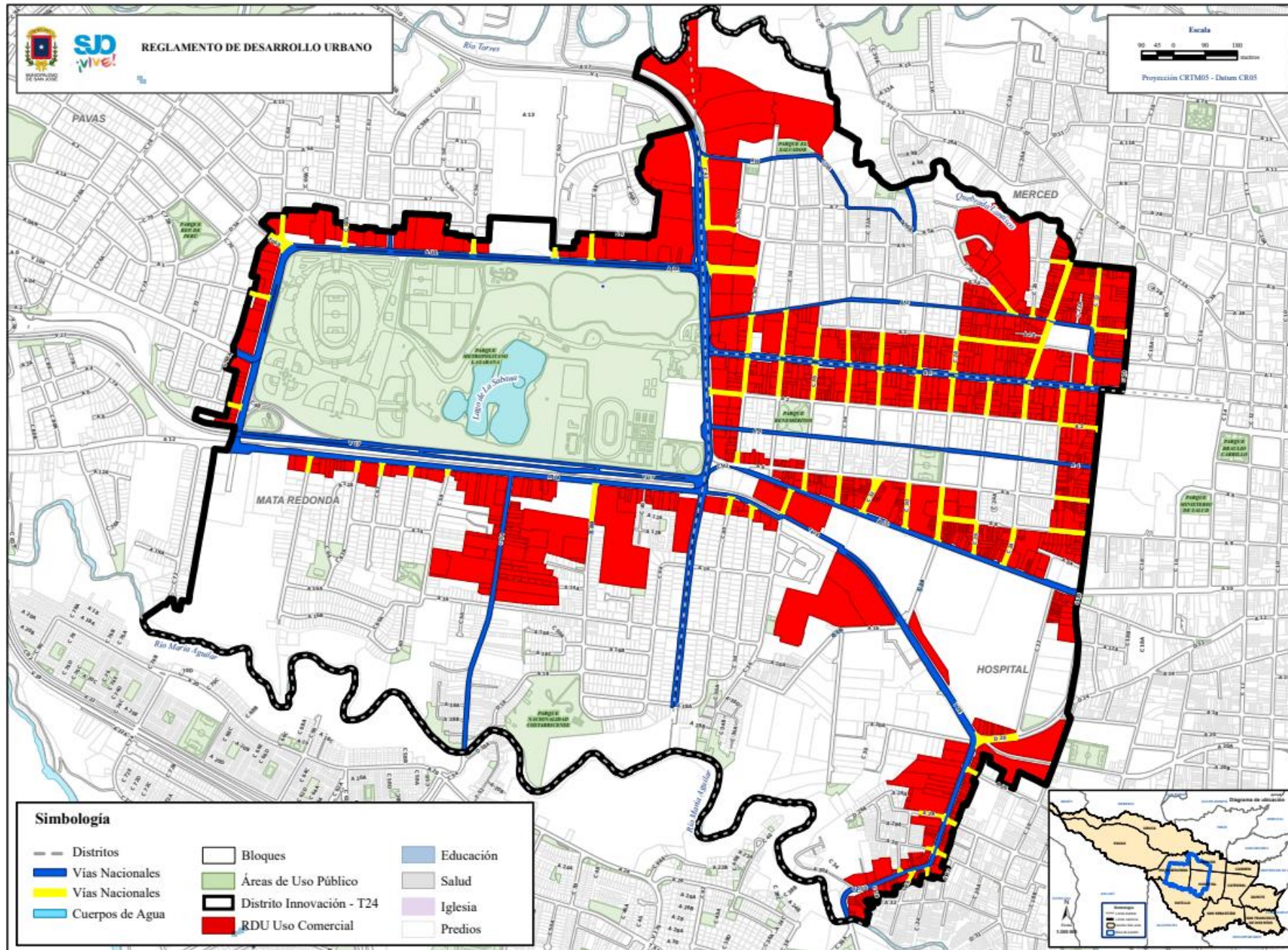
*0.50 m lineales de publicidad / metro lineal de frente de la fachada del edificio*

*La pantalla no puede exceder el 10% de área de fachada del edificio*

*En intersecciones viales y de señales de tránsito debe guardar una distancia de 20 metros.*







RÓTULOS DIGITALES  
TIPO PANTALLA  
DIGITAL

DISTRITO DE  
INNOVACIÓN  
TECNOLÓGICA  
DI-T24



# RÓTULOS DIGITALES TIPO PANTALLA DIGITAL

Artículo 8. Se definen regulaciones específicas en lo referente al tamaño, distancias, retiros y altura máxima

## AVENIDAS 0 Y 4:

\_ Máximo de **dos** pantallas por frente de cuadra

\_ Distancia mínima entre pantalla será de **30 m**

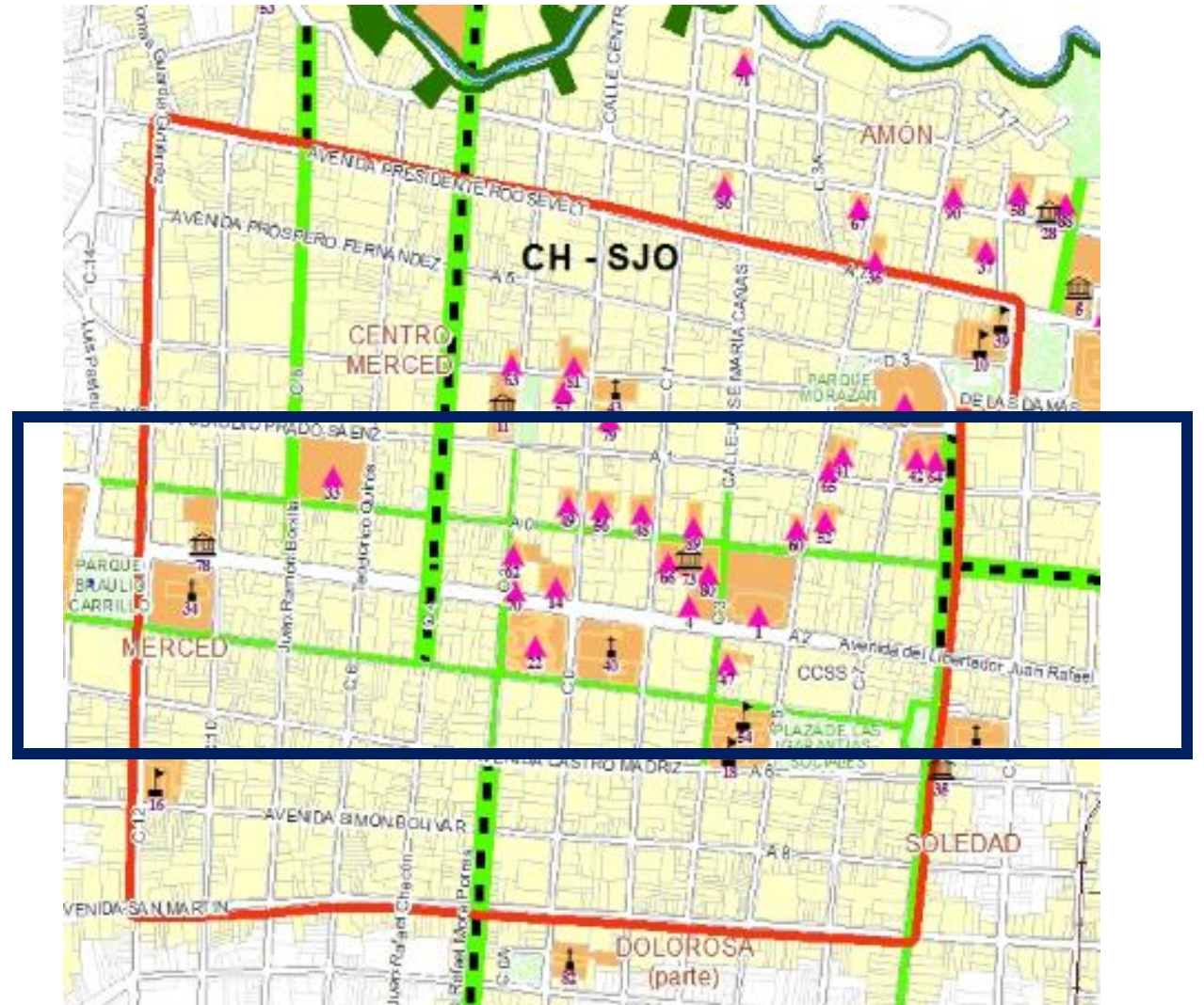
\_ Dimensiones máximas permitidas serán:  
**0.40 m** lineales de publicidad / metro lineal de frente de la fachada del edificio

\_ Medida máxima de uno de los lados de la pantalla será de **4.00 m** lineales, sin que el área total pueda **exceder de 8 m<sup>2</sup>**

\_ En intersecciones viales y de señales de tránsito debe guardar una distancia de **20 metros**.

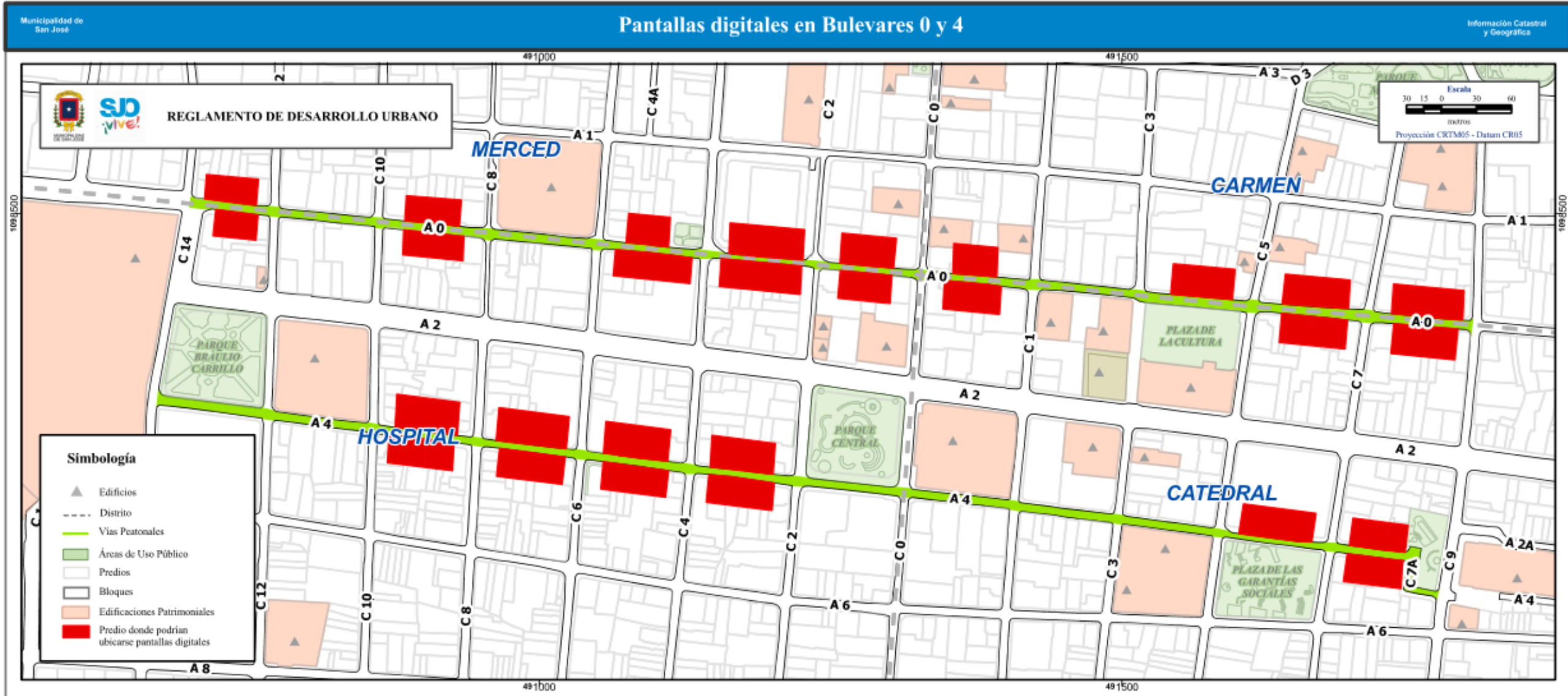
\_ Se permite la ubicación de pantallas digitales en la intersección sólo en **Paso Peatonal** (entre Av. 0 y Ca. 2)

\_ Para este caso, si la pantalla se coloca en la esquina deberá ubicarse frente a la Avenida 0.





# RÓTULOS DIGITALES TIPO PANTALLA DIGITAL AVENIDAS 0 Y 4



# RÓTULOS DIGITALES TIPO PANTALLA DIGITAL

## **Artículo 9.**

- **ALTURA MÁXIMA DE LA PANTALLA DIGITAL**
- *Considerando el ángulo correspondiente a la agudeza visual, se puede establecer una altura máxima de la pantalla digital de hasta 15.00 m para lograr que la pantalla sea visible y el mensaje legible.*

## **Artículo 10.**

- **RETIRO MÍNIMO DE PANTALLAS DIGITALES**
- *El retiro para ubicar la pantalla digital debe ajustarse a lo establecido en el Mapa de Retiros de los Reglamentos de Desarrollo Urbano.*

## **Artículo 11.**

- **DISTANCIA ENTRE PANTALLAS DIGITALES Y SEÑALES DE TRÁNSITO EN LAS INTERSECCIONES**
- *La distancia mínima desde una señal de tránsito en intersección a una pantalla, debe ser de hasta 20.00 m de distancia*
- *Con el objetivo de no interferir con la concentración del conductor al acercarse a las intersecciones, y a la vez asegurar una distancia mínima libre de distracciones, para poder frenar ante una eventualidad.*



### **Artículo 15.**

- **PATENTE COMERCIAL Y CANON.**

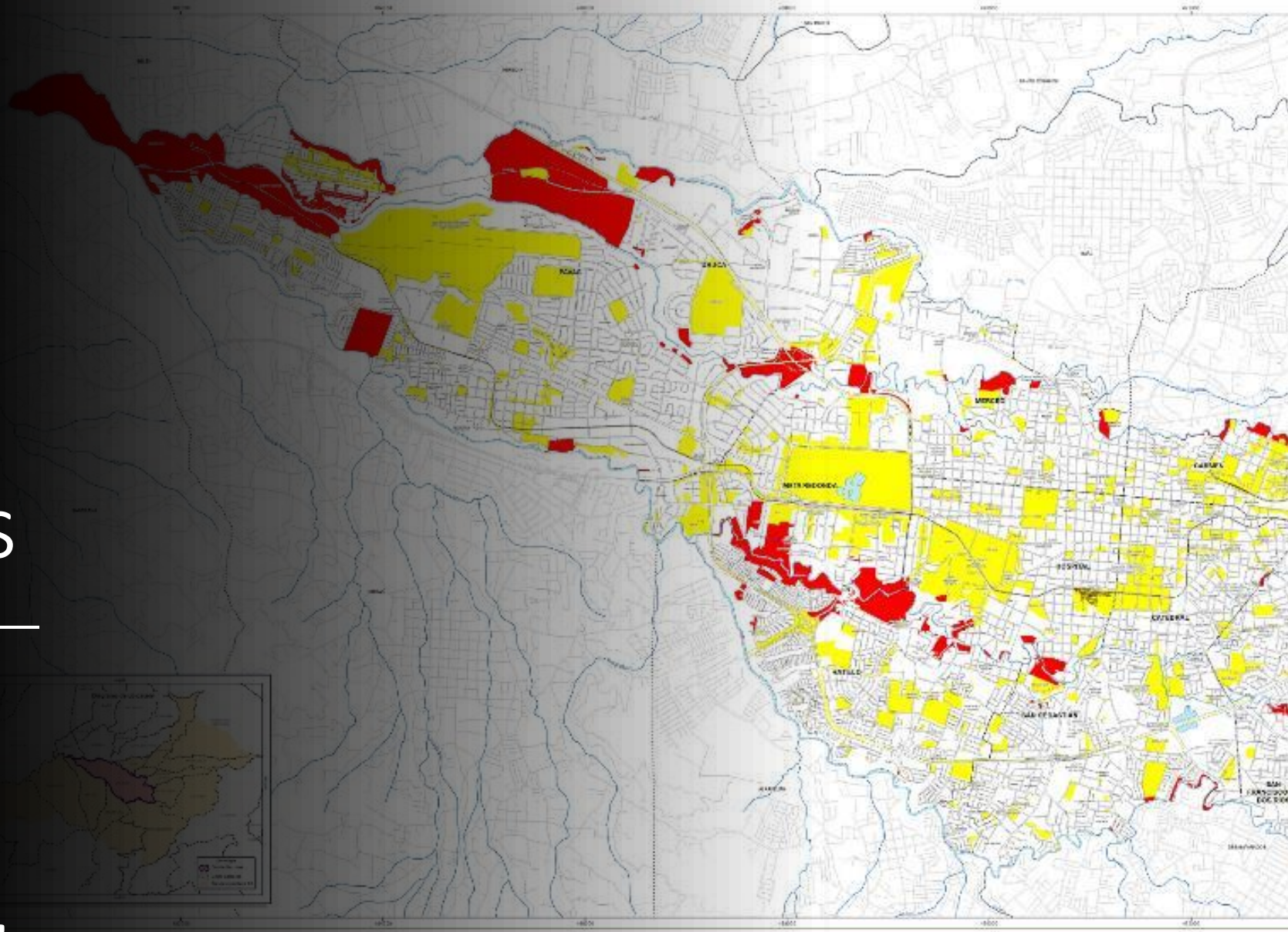
- *Toda aquella publicidad exterior que se explote como una actividad económica,... distinta a la desplegada en función de la actividad comercial patentada en el establecimiento o sitio de la actividad, deberá ser sujeta a una patente comercial y al pago correspondiente del impuesto de patentes,...*

- *Asimismo, en los casos en que corresponda y sea permitido, por la exhibición de publicidad exterior, que implique ocupar del espacio público en forma temporal previamente autorizado por la municipalidad, deberá pagar el canon según lo previsto en el Reglamento de Espacios Públicos, Movilidad y Tránsito.*

### **TRANSITORIO ÚNICO**

- *A partir de la publicación y vigencia de este reglamento, se otorgará un periodo de gracia de doce meses a todos los licenciatarios existentes, establecimientos comerciales y actividades, para ajustarse a las nuevas disposiciones y exigencias técnicas que se describen en este reglamento; pasado dicho plazo sin regularizar la situación como corresponde, serán objeto de las correcciones que establece este cuerpo normativo.*

Muchas gracias



[reforma\\_rdu@msj.go.cr](mailto:reforma_rdu@msj.go.cr)