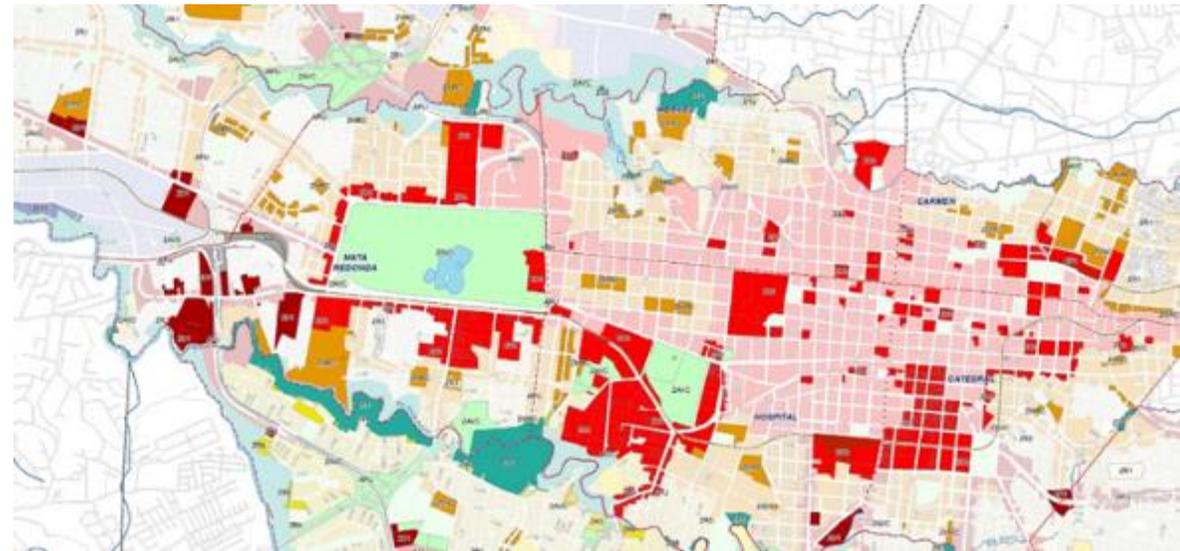


PROYECTO DE REFORMAS A LOS REGLAMENTOS DE DESARROLLO URBANO

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.

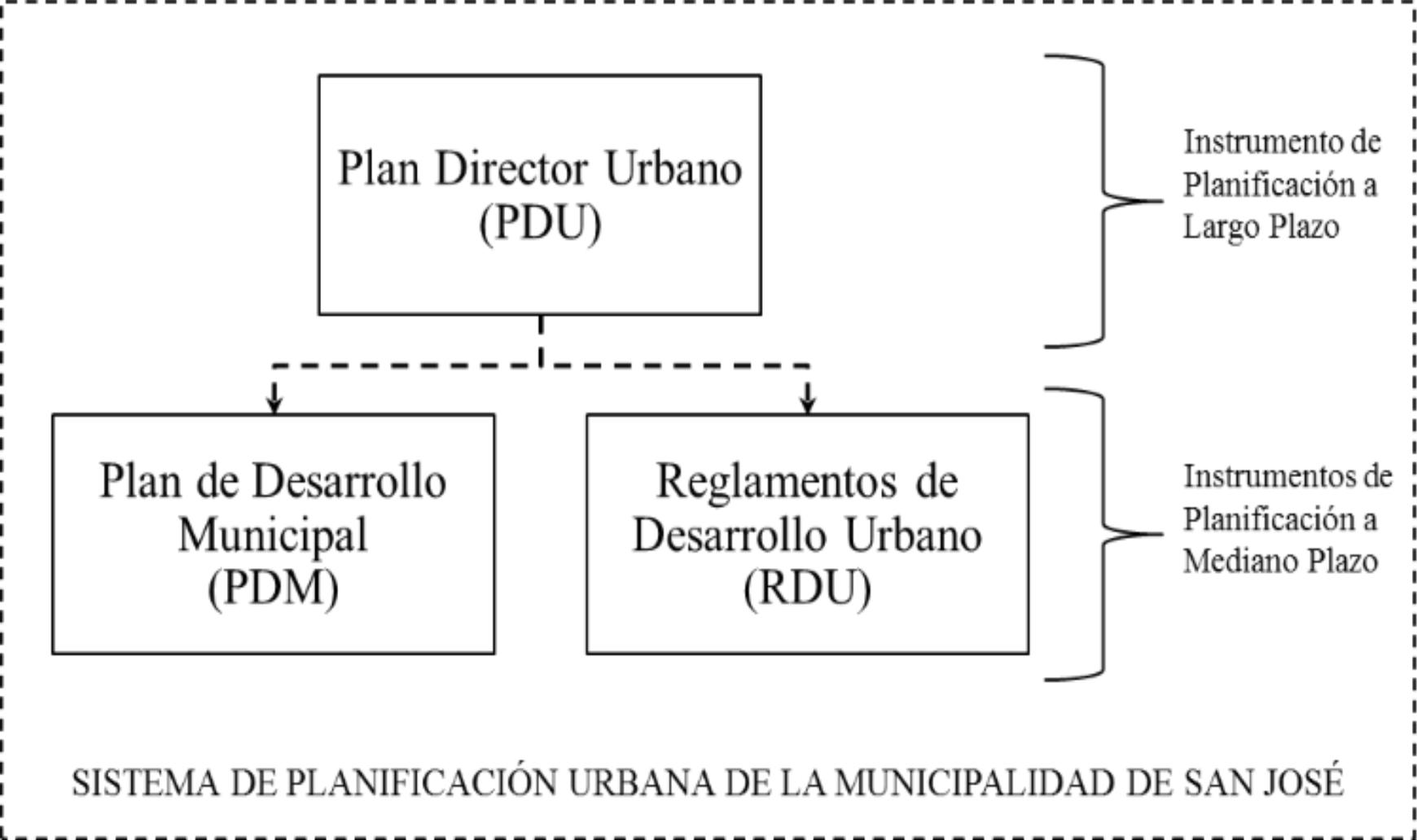
Los Reglamentos de Desarrollo Urbano se componen de 4 reglamentos y 5 mapas

- 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

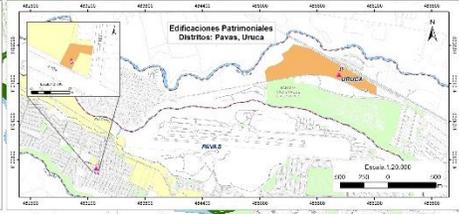
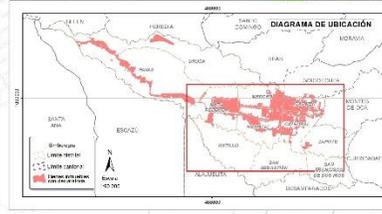
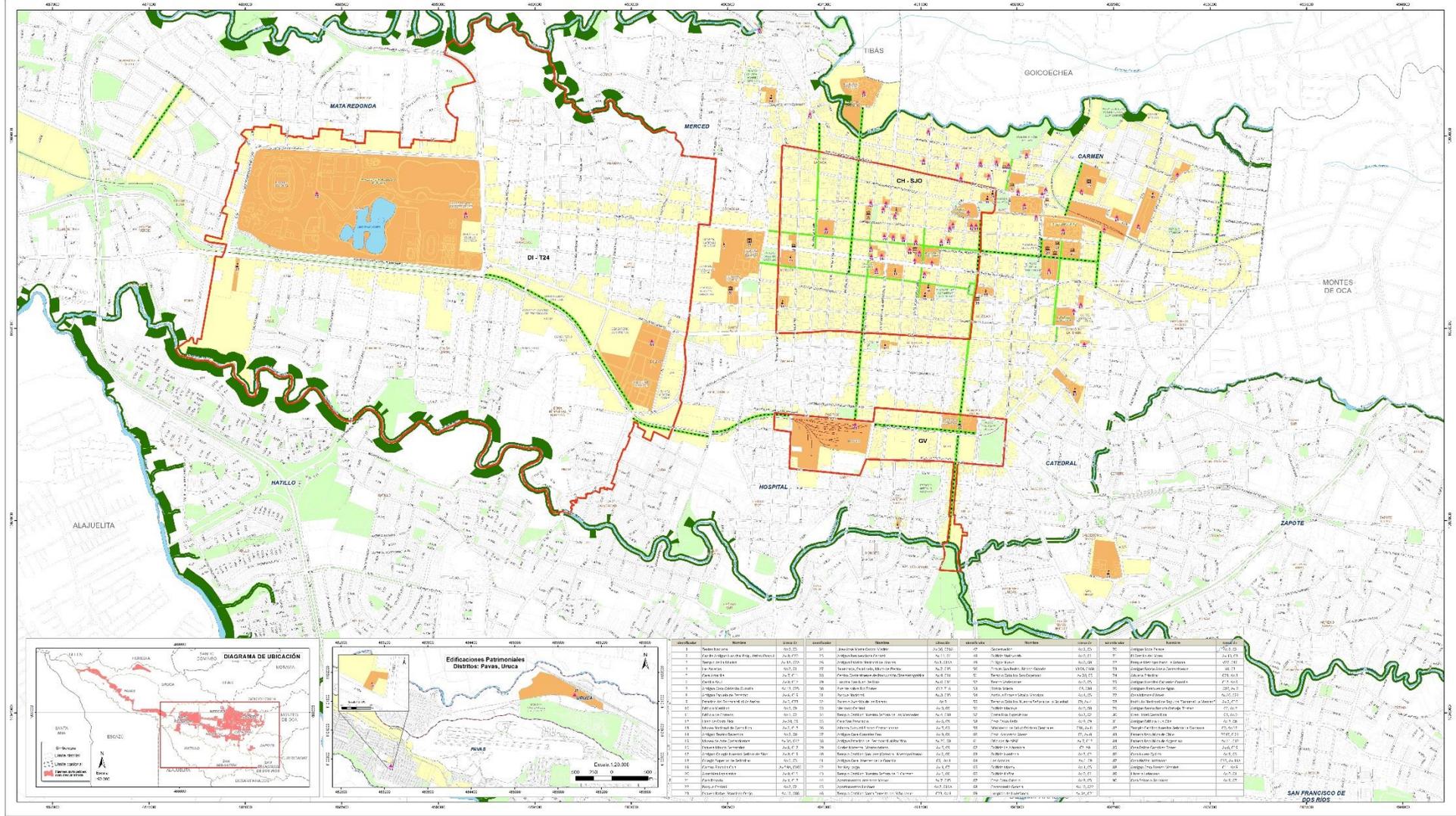
SECCION I FORMAS Y ZONAS DE INTERVENCIÓN

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.*



Identificación	Nombre	Coord. X	Coord. Y	Identificación	Nombre	Coord. X	Coord. Y	Identificación	Nombre	Coord. X	Coord. Y
1	Torre Barona	462.175	10.10	17	Edificio Vozes Centro Viejo	462.570	10.10	27	Guadalupe	462.175	10.10
2	Plaza Colón y Centro Pol. Centro Viejo	462.175	10.10	18	Edificio San José	462.175	10.10	28	San José	462.175	10.10
3	Plaza Colón	462.175	10.10	19	Edificio San José	462.175	10.10	29	San José	462.175	10.10
4	Plaza Colón	462.175	10.10	20	Edificio San José	462.175	10.10	30	San José	462.175	10.10
5	Plaza Colón	462.175	10.10	21	Edificio San José	462.175	10.10	31	San José	462.175	10.10
6	Plaza Colón	462.175	10.10	22	Edificio San José	462.175	10.10	32	San José	462.175	10.10
7	Plaza Colón	462.175	10.10	23	Edificio San José	462.175	10.10	33	San José	462.175	10.10
8	Plaza Colón	462.175	10.10	24	Edificio San José	462.175	10.10	34	San José	462.175	10.10
9	Plaza Colón	462.175	10.10	25	Edificio San José	462.175	10.10	35	San José	462.175	10.10
10	Plaza Colón	462.175	10.10	26	Edificio San José	462.175	10.10	36	San José	462.175	10.10
11	Plaza Colón	462.175	10.10	27	Edificio San José	462.175	10.10	37	San José	462.175	10.10
12	Plaza Colón	462.175	10.10	28	Edificio San José	462.175	10.10	38	San José	462.175	10.10
13	Plaza Colón	462.175	10.10	29	Edificio San José	462.175	10.10	39	San José	462.175	10.10
14	Plaza Colón	462.175	10.10	30	Edificio San José	462.175	10.10	40	San José	462.175	10.10
15	Plaza Colón	462.175	10.10	31	Edificio San José	462.175	10.10	41	San José	462.175	10.10
16	Plaza Colón	462.175	10.10	32	Edificio San José	462.175	10.10	42	San José	462.175	10.10
17	Plaza Colón	462.175	10.10	33	Edificio San José	462.175	10.10	43	San José	462.175	10.10
18	Plaza Colón	462.175	10.10	34	Edificio San José	462.175	10.10	44	San José	462.175	10.10
19	Plaza Colón	462.175	10.10	35	Edificio San José	462.175	10.10	45	San José	462.175	10.10
20	Plaza Colón	462.175	10.10	36	Edificio San José	462.175	10.10	46	San José	462.175	10.10
21	Plaza Colón	462.175	10.10	37	Edificio San José	462.175	10.10	47	San José	462.175	10.10
22	Plaza Colón	462.175	10.10	38	Edificio San José	462.175	10.10	48	San José	462.175	10.10
23	Plaza Colón	462.175	10.10	39	Edificio San José	462.175	10.10	49	San José	462.175	10.10
24	Plaza Colón	462.175	10.10	40	Edificio San José	462.175	10.10	50	San José	462.175	10.10
25	Plaza Colón	462.175	10.10	41	Edificio San José	462.175	10.10	51	San José	462.175	10.10
26	Plaza Colón	462.175	10.10	42	Edificio San José	462.175	10.10	52	San José	462.175	10.10
27	Plaza Colón	462.175	10.10	43	Edificio San José	462.175	10.10	53	San José	462.175	10.10
28	Plaza Colón	462.175	10.10	44	Edificio San José	462.175	10.10	54	San José	462.175	10.10
29	Plaza Colón	462.175	10.10	45	Edificio San José	462.175	10.10	55	San José	462.175	10.10
30	Plaza Colón	462.175	10.10	46	Edificio San José	462.175	10.10	56	San José	462.175	10.10
31	Plaza Colón	462.175	10.10	47	Edificio San José	462.175	10.10	57	San José	462.175	10.10
32	Plaza Colón	462.175	10.10	48	Edificio San José	462.175	10.10	58	San José	462.175	10.10
33	Plaza Colón	462.175	10.10	49	Edificio San José	462.175	10.10	59	San José	462.175	10.10
34	Plaza Colón	462.175	10.10	50	Edificio San José	462.175	10.10	60	San José	462.175	10.10



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:
Geog. Susana Aguilar Benes.
Ing. Werner Obando.
Departamento de Información Catastral y Geográfica.
Municipalidad de San José, 2020.



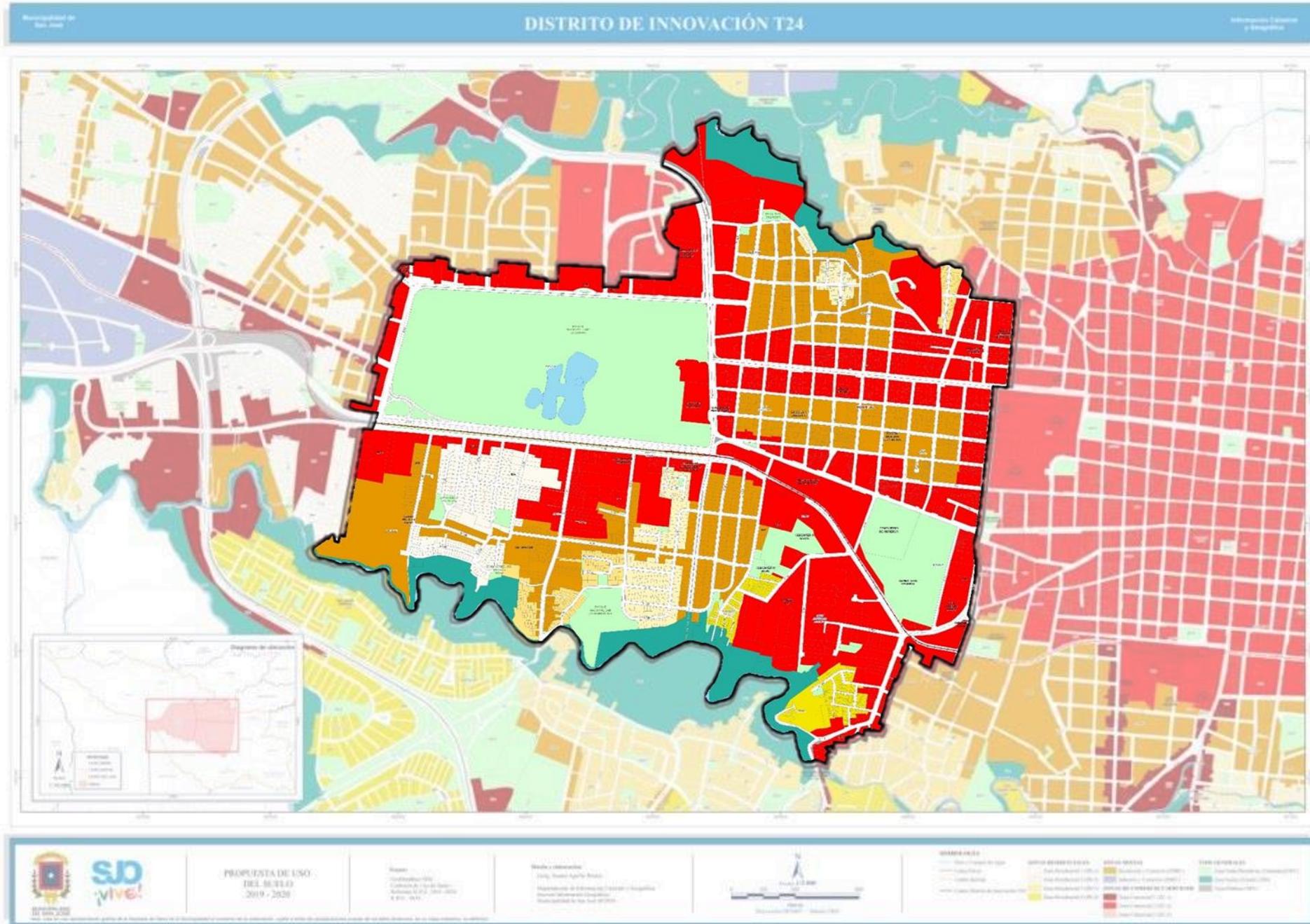
Simbología

- 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.

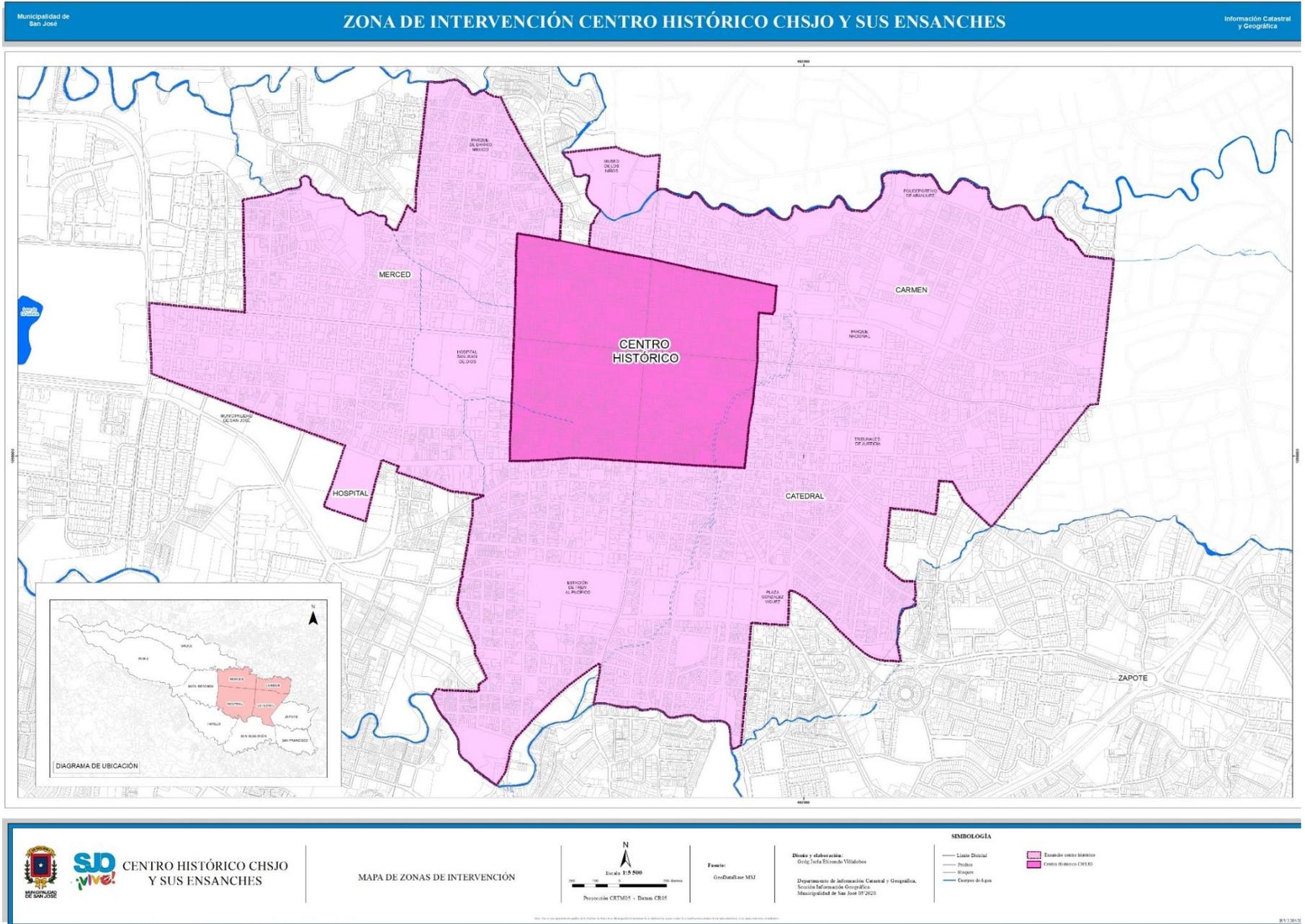
Requisitos

- 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

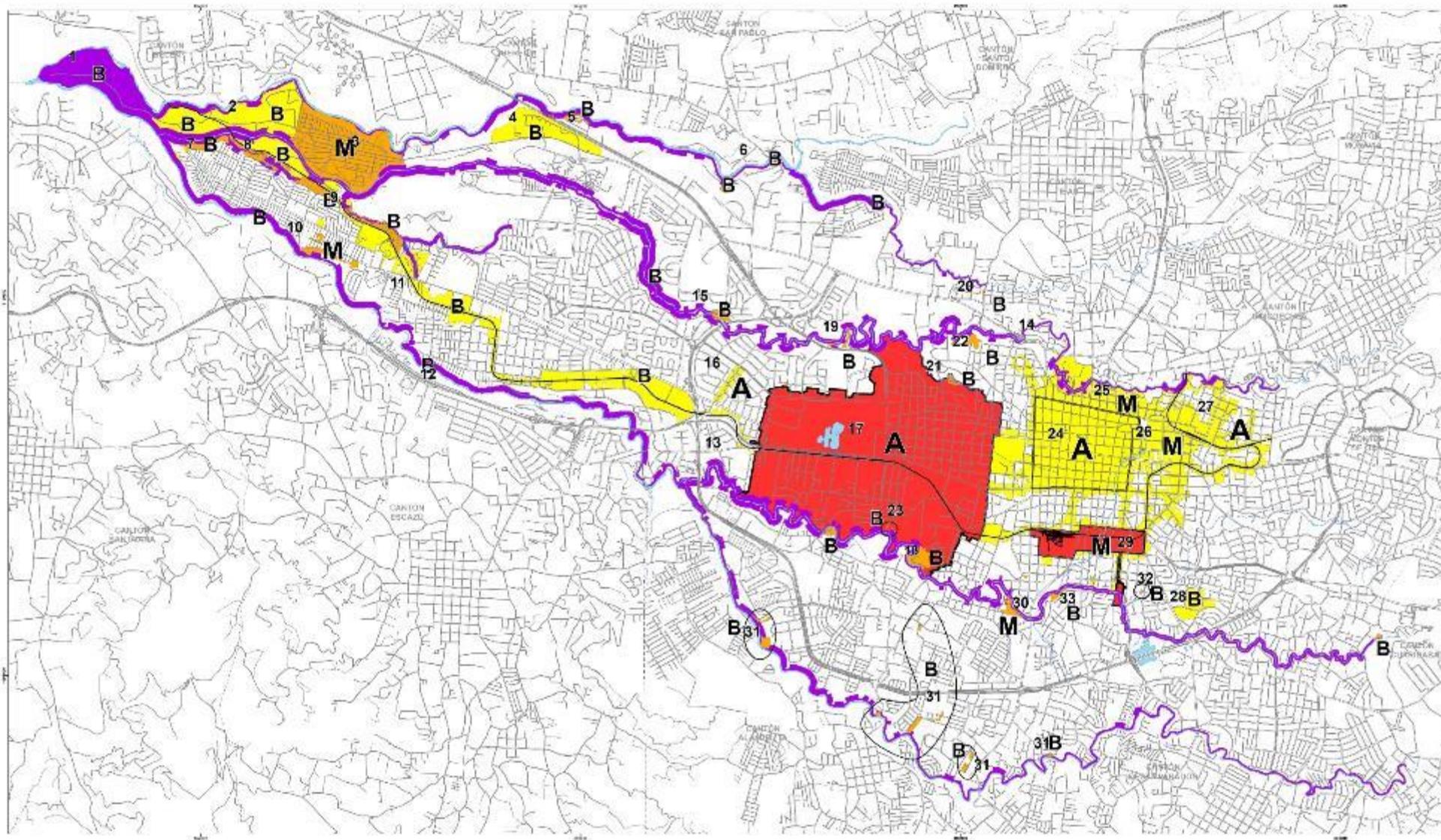
- ***Promover un nuevo desarrollo urbano sostenible e integrado, que impulse la regeneración, con fácil acceso a espacio libre y equipamiento, eficacia a servicios públicos y comercio, que promueva la competitividad y genere una oferta residencial diversa e inclusiva.***

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.***



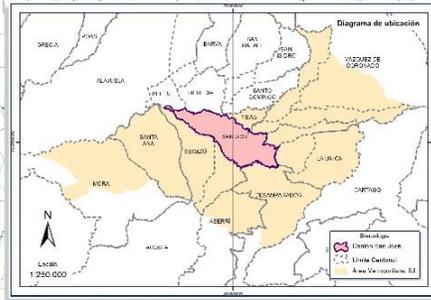
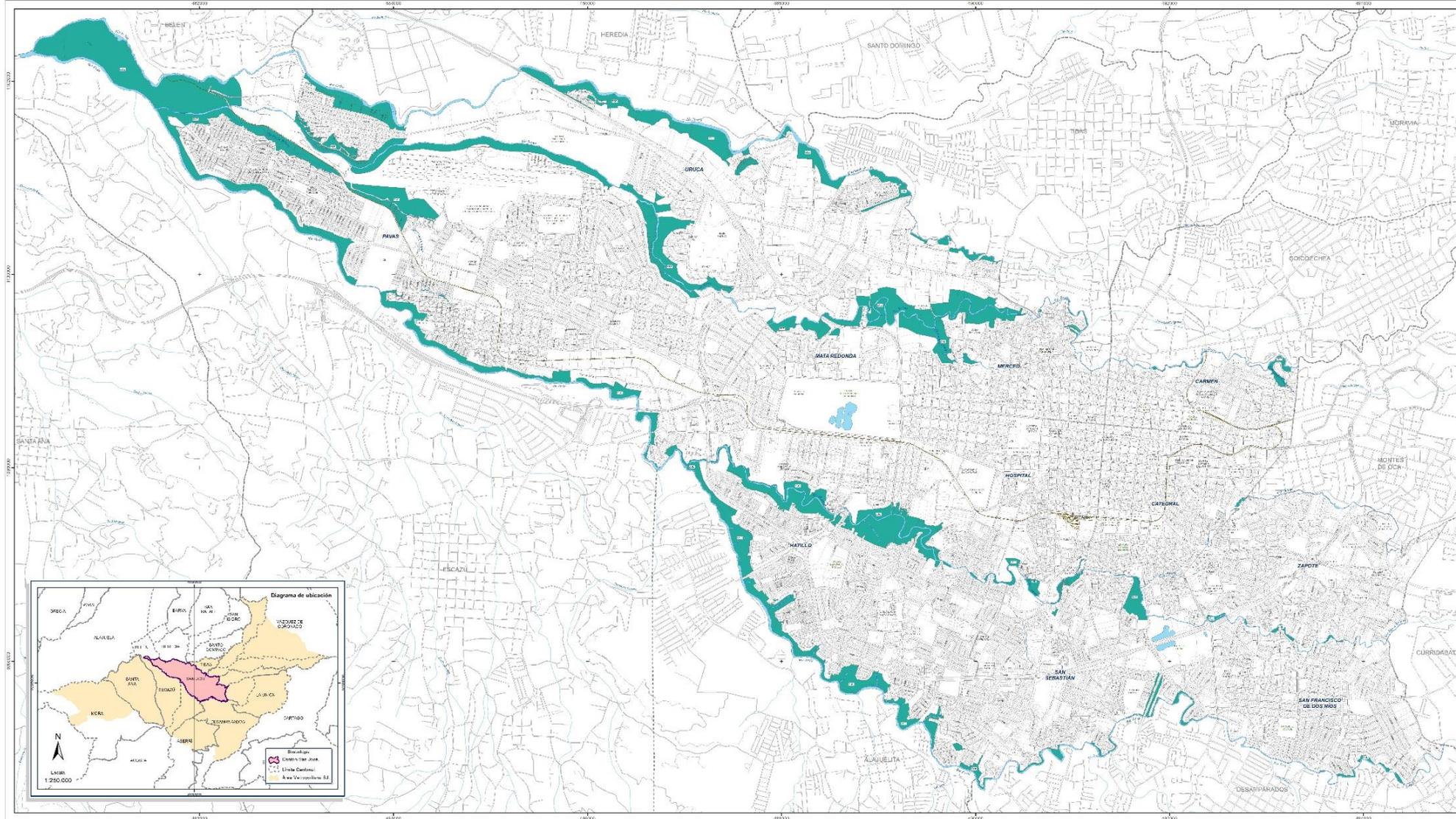
La regeneración urbana: es una compleja combinación de factores sociales, económicos, ambientales, de planeación y gestión, que para su correcta implementación debe de estar acompañada de estrategias que permitan reconocer las problemáticas estructurales que han generado los procesos de deterioro y ser 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 m², *plataformas o miradores*, obras civiles hidráulicas, geotécnicas para la protección de laderas, taludes y mitigación de riesgos, conservando su cobertura vegetal.

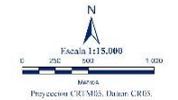


Reglamento de Desarrollo Urbano 2022

Contenido:
 Es el conjunto de normas que regulan el uso del suelo, estableciendo el marco de las acciones de desarrollo urbano.
 La Zonificación es el uso del suelo con categorización de la zona urbana.
 -Zonas de Uso Residencial.
 -Zonas de Uso Comercial.
 -Zonas de Uso Mixto.
 -Zonas de Gran Valor, Recreativo y Comunal.

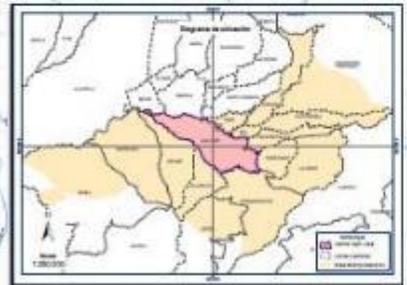
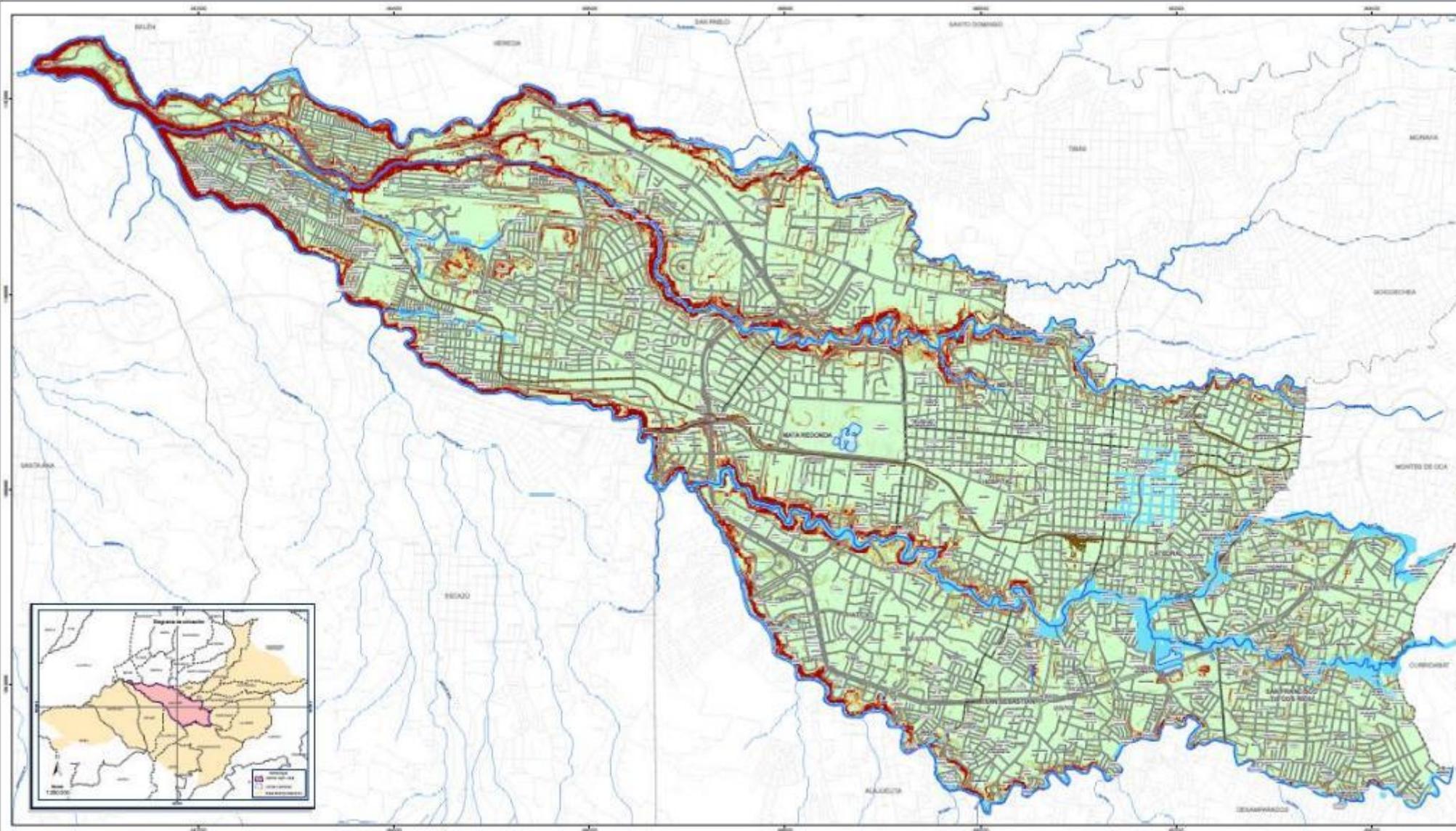
Fecha:
 E.D.U. 2011
 Contraloría MSJ
 Comisión de Reformas 2017
 Comisión de Reformas 2019-2021.

Diseño e Información:
 Geó. Silvia Agriles Briceo
 Ing. Werner Urbado
 Departamento de Información Catastral y Geográfica,
 Municipalidad de San José (072022).



SIMBOLOGÍA

	Ríos y Cuencas de Agua
	Línea Física
	Límite Urbana
	Zonas de Uso Mixto
	Zonas Sujetas a Estudio (ZSE)



Municipalidad de San José
R.D.U. 2014-2020

Contexto:
 Se representa el riesgo de inundación en el sistema de drenaje y evacuación de aguas.
 Considerando:
 a. Probabilidad de ocurrencia de deslizamientos de suelos en el suelo urbano y en sus extensiones inmediatas de 0,20 g.
 b. Inundación:
 - Para los Rios: Turís, Tenorio, Volcán, Quebr. La Estrella, Quebr. Niquero, Quebr. Rivas, Quebr. Zapicho, Quebr. San José y Quebr. Peralta en sus cuencas de captación, en sus pendientes y en las zonas de inundación de las cuencas de captación.
 - Para el Río Abasco Aguirre: Quebr. Volcán en su extensión más inmediata en su estado de inundación y probabilidad para su período de retorno de 10 años.
 - Para la Quebr. San José, la extensión de la inundación está asociada a su período de retorno de 10 años.



Fuente:
 Datos Catastrales (2011)
 Determinación de la probabilidad de ocurrencia de deslizamientos en condiciones de máxima y mínima en el cantón San José, Costa Rica.
 Proyecto 17.03.0011 0001 Servicio Especializado de Laboratorio de Suelos y Rocas (SLS) (17.03.0011) (Prestador de la Universidad de Costa Rica para la Ingeniería Civil).
 Zonas Urbanas e Inundaciones: Zonas urbanas generadas por el Sistema de Inundación y de zonas de riesgo, 2011, 2014.
 Instituto de Estadística y Censos del Cantón San José y Desamparado (I.E.C.C.S.J.D.).
 Mapa de Inundación y Probabilidad de Inundación del Cantón San José y Desamparado (2014-2020).
 Proyecto: "Caracterización de Estudios Catastrales: Diagnóstico de los procedimientos de análisis de riesgo y clasificación que incluyen: inventarios catastrales, análisis topográfico y fotogramétrico, análisis de campo de inundación y generación de mapas de probabilidad y vulnerabilidad para la reducción del riesgo urbano." (2010).

Elaboró y actualizó:
 Ing. Erika Torres Cruz
 Ing. Álvaro Chacón
 Departamento de Ingestión de Datos y Geoplotica
 Dirección de Catastro y Geoplotica
 Municipalidad de San José (2020)

SIMBOLOGÍA

<ul style="list-style-type: none"> ■ Zona de Inundación e Inundación ○ Alagunas San José ○ Inundación San José ○ Cauce San José ○ Cauce de Río 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zona de Inundación e Inundación ○ Alagunas San José ○ Inundación San José ○ Cauce San José ○ Cauce de Río 	<p>Riesgo urbano, amenaza R.D.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Muy Alto ■ Alto ■ Medio ■ Bajo ■ Muy Bajo
---	---	---

SECCION III

NORMAS DE AFECTACIÓN AL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS

Coeficientes de Aprovechamiento del Suelo (CAS)				Coeficientes de Altura (CA)			
m ²	ZC-2	ZC-1 / ZMIC	ZC-3	ZMRC	ZR-1/ZR-2	ZR-3	ZR-4
				2.5	2	1.5	1
≤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:

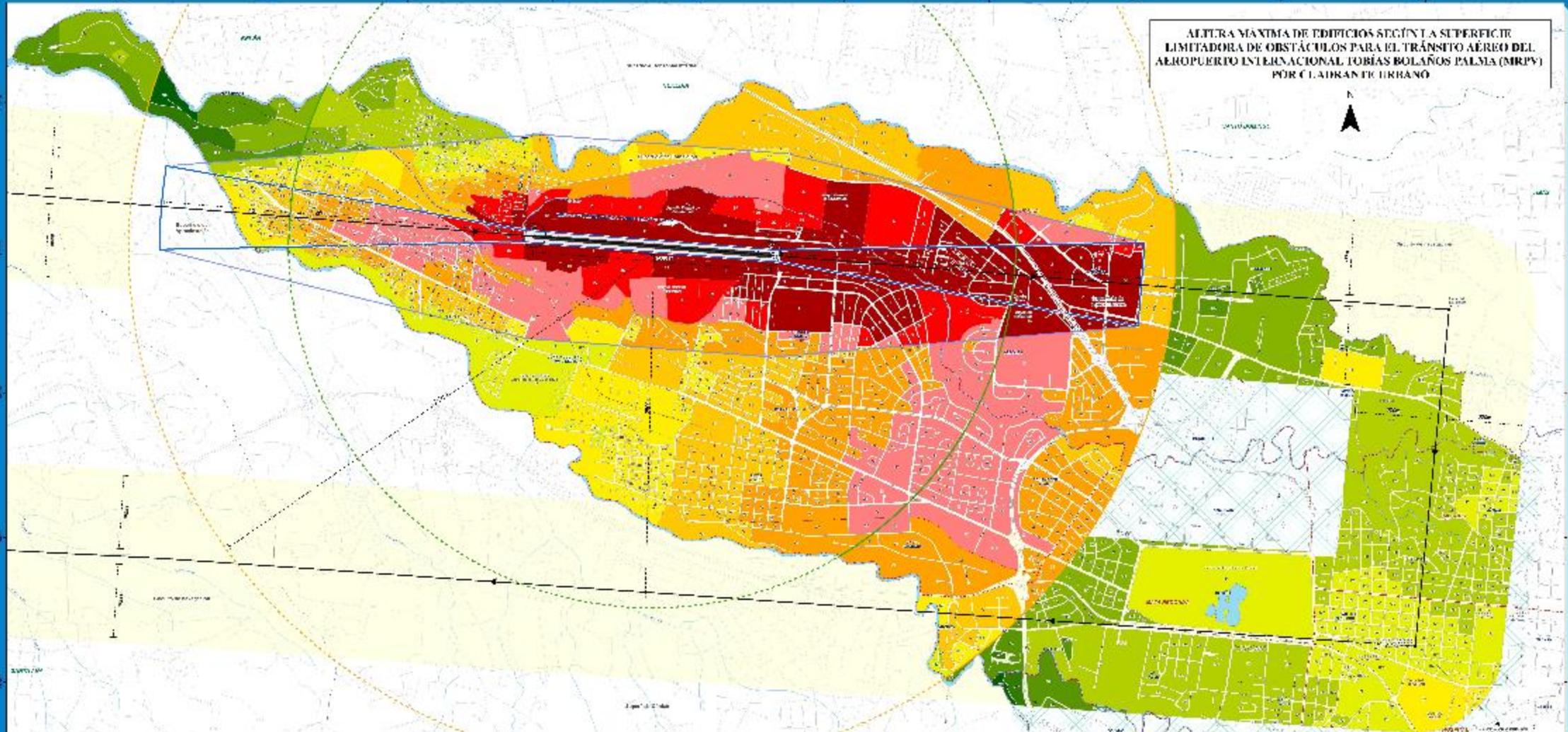
$$AMC = (\text{Área del lote} - \text{Retiros}) * AE$$

Donde:

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

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

ALTIMETRA 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	Altimetria máxima de edificios (m)
— Línea férrea	1 - 20
— Límite urbano	21 - 40
• Centro de referencia	41 - 50
— Superficie de protección	51 - 60
— Superficie de protección	61 - 100
— Superficie de protección	101 - 110
— Superficie de protección	111 - 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



El presente documento es propiedad de SD URBAN. Queda expresamente prohibida la reproducción total o parcial de su contenido sin el consentimiento escrito de SD URBAN.

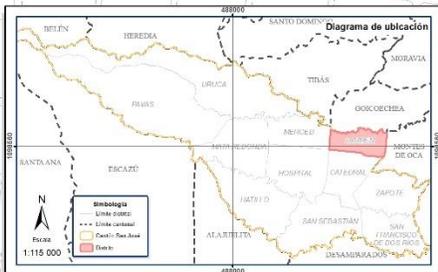
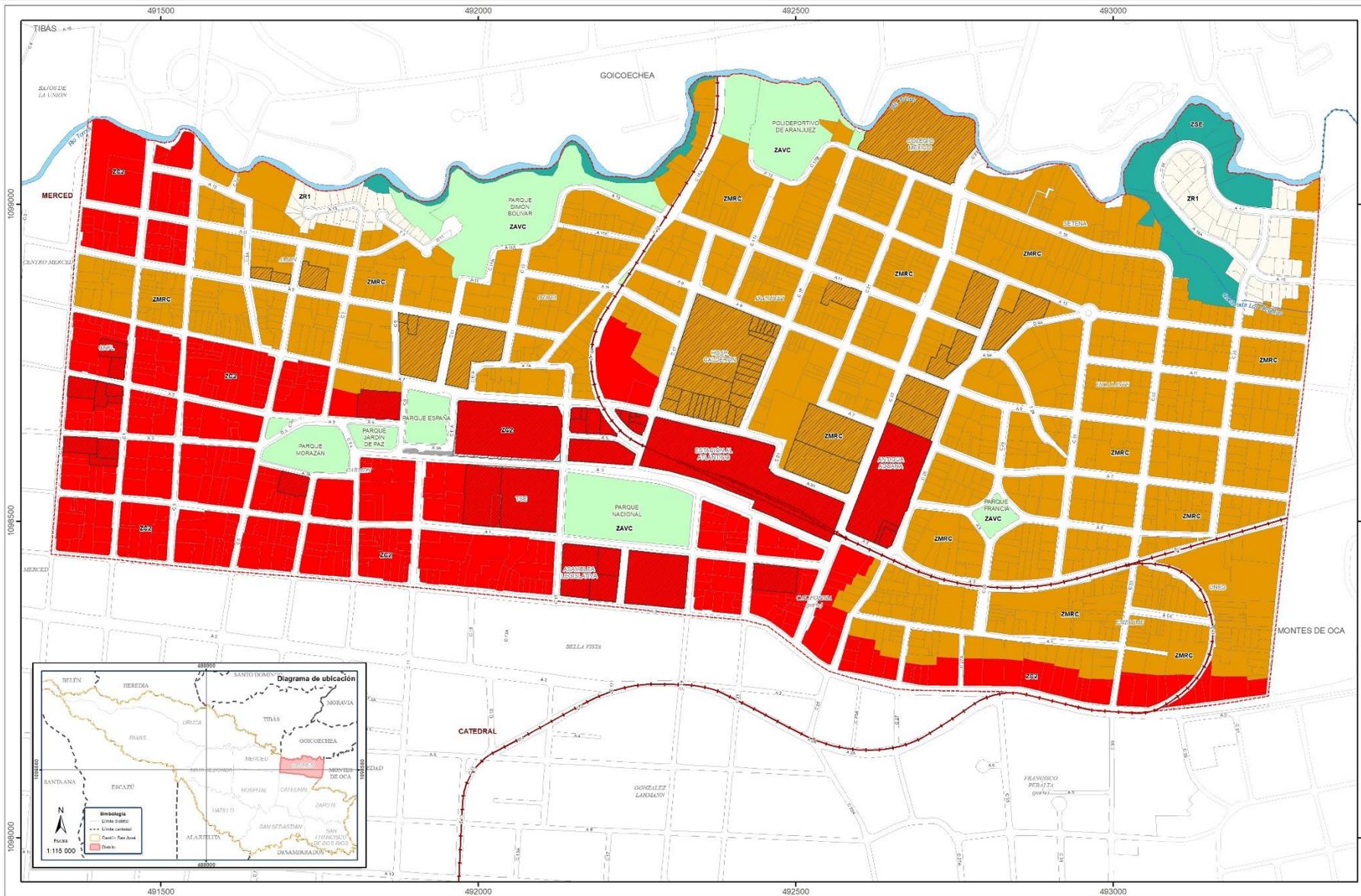
Este documento es un informe técnico que describe el estudio de la altimetria máxima de edificios en el área urbana de Palma de Maiorca, en relación con el aeropuerto internacional Toribias Bolaños Palma (MRPV). El estudio se ha realizado en base a los datos de la cartografía urbana y de la topografía del terreno, así como a los requisitos técnicos establecidos por el aeropuerto.

El objetivo principal de este estudio es determinar la altura máxima permitida para los edificios en cada cuadrante urbano, de modo que se garantice la seguridad del tránsito aéreo y se eviten obstáculos que puedan afectar a la operación normal del aeropuerto.

Los resultados del estudio se han expresado en un mapa que muestra la altimetria máxima de edificios en cada cuadrante urbano, con un color que indica el nivel de altura. El color rojo indica la altura máxima permitida en el centro urbano, que es de 140 metros. A medida que se aleja del centro, el color cambia a tonos de naranja, amarillo y verde, lo que indica una disminución progresiva de la altura máxima permitida.

Este estudio es un instrumento técnico que sirve de base para la planificación urbana y para la emisión de licencias de obras en el área urbana de Palma de Maiorca. Se recomienda que los promotores de nuevas edificaciones consulten este estudio antes de iniciar cualquier proyecto de construcción.

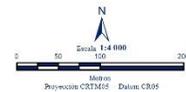
PRINCIPALES CAMBIOS AL REGLAMENTO DE USO DEL SUELO



REGlamento DE DESARROLLO URBANO DISTRITO CARMEN

Fecha:
Circulación 2012.
Edición de Uso de Suelo y
Informe R.U.V. 2010 - 2010.
R.U. 1 - 2014

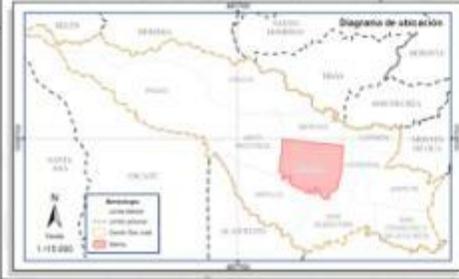
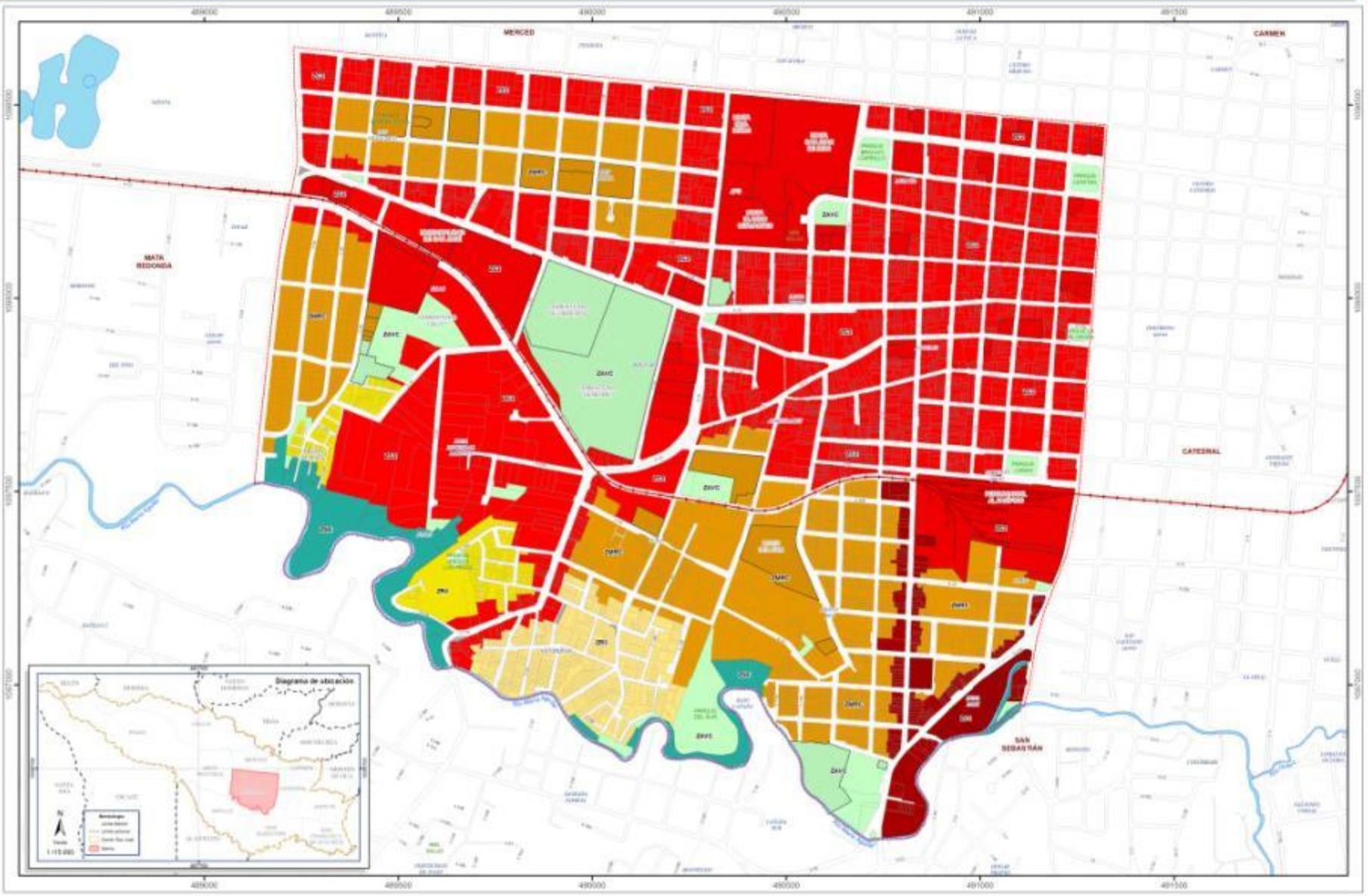
Diseño y elaboración:
Geog. Susana Aguilar Driess.
Departamento de Información Catastral y Geográfica,
Sección Información Geográfica
Municipalidad de San José 075021.



SIMBOLOGÍA

Bosques y Cuerpos de Agua	Zonas Residenciales	Zonas Mixtas	Zonas Generales
Límite Cantonal	Zona Residencial 1 (ZR-1)	Residencial y Comercio (ZMRC)	Zona Turismo Recreación y Comercio (ZARC)
Límite de Parcela	Zona Residencial 2 (ZR-2)	Industria y Comercio (ZMIC)	Zona Fiestas y Eventos (ZSE)
Límite comunal	Zona Residencial 3 (ZR-3)	Zonas de Comercio y Servicios	Área Pública (AP)
Límite cantonal	Zona Residencial 4 (ZR-4)	Zona Comercial 1 (ZC-1)	Zona Comercial 2 (ZC-2)
Zona Institucional (ZI)		Zona Comercial 3 (ZC-3)	Zona Comercial 4 (ZC-4)

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 disponibles, en su momento no se detalla.



REGlamento DE DESARROLLO URBANO DISTRITO HOSPITAL

Fecha:
Aprobado por el Concejo Municipal el 17 de mayo del 2011.
Aprobado por el Concejo Municipal el 22 de mayo del 2011.
Resolución No. 011-11-000000000

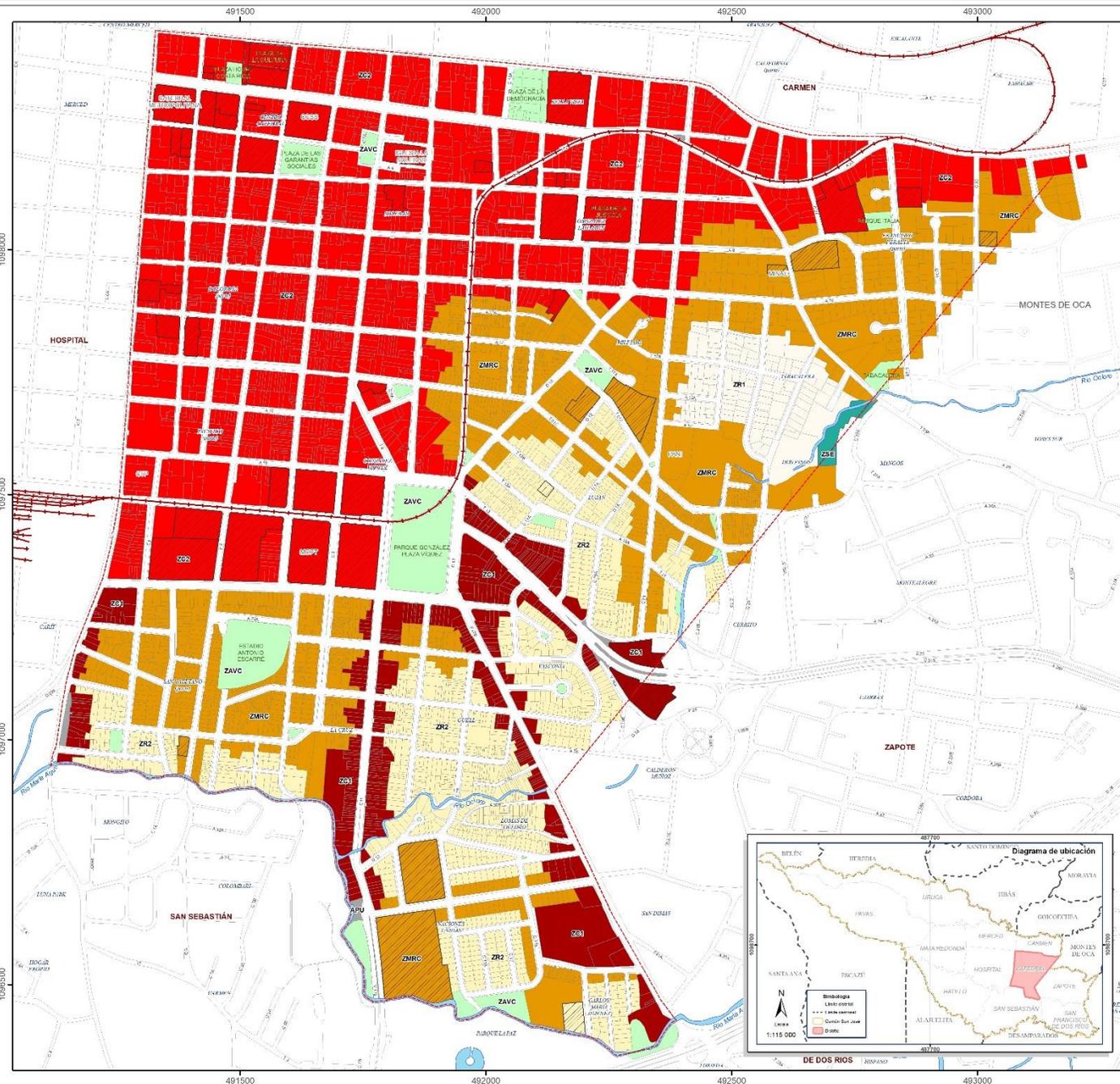
Medio y Elaboración:
Mapa: Sistema de Información Geográfica (SIG) y Cartografía
Elaboración: Oficina de Catastro y Geografía
Municipalidad de San José, Costa Rica



LEYENDA

Límite de la zona de agua	Zona de desarrollo urbano (ZDU)	Zona de desarrollo urbano (ZDU)	Zona de desarrollo urbano (ZDU)
Zona de desarrollo urbano (ZDU)			
Zona de desarrollo urbano (ZDU)			
Zona de desarrollo urbano (ZDU)			

Nota: Este es un instrumento jurídico de carácter de orden de ejecución y cumplimiento de la ley. No tiene carácter de ley. No es vinculante para los ciudadanos. No es vinculante para los ciudadanos. No es vinculante para los ciudadanos.



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

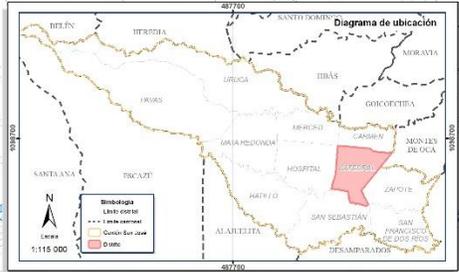
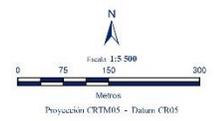
- Residencial y Comercio (ZMRC)
- Industria y Comercio (ZMIC)

ZONAS DE COMERCIO Y SERVICIOS

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

USOS GENERALES

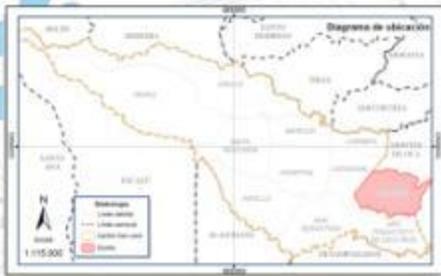
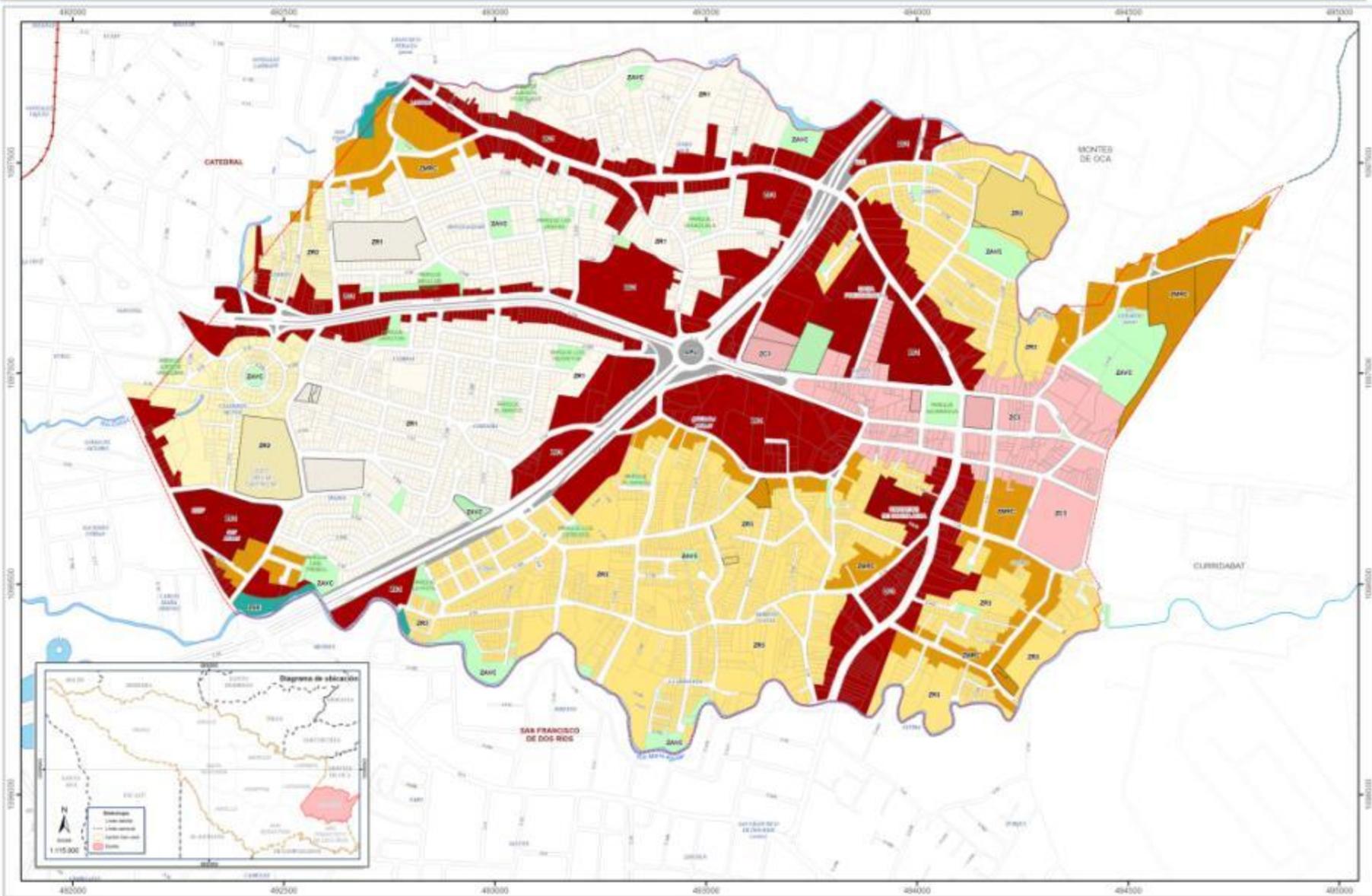
- Áreas Verdes, Recreativas y Comunitarias (ZAVC)
- Zona Sujeta a Estudio (ZSE)
- Áreas Públicas (APL)



Fuente:
GeoDataBase MSI.
Cadastración de Uso de Suelo - Reglamento R.D.U. 2019-2020.
R.D.U. 1014.

Diseño y elaboración:
Geosig, Soemir Aguilar Freres.
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 mapa indicativo, no definitivo.



**REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO
 DISTRITO ZAPOTE**

Fecha:
 Expedición: 2011
 Expediente de Fian de Poder:
 Expediente de D.O.: 2011-0020
 9.11.1 - 2011

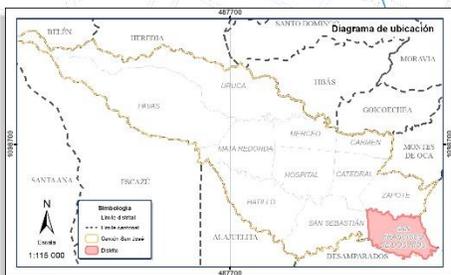
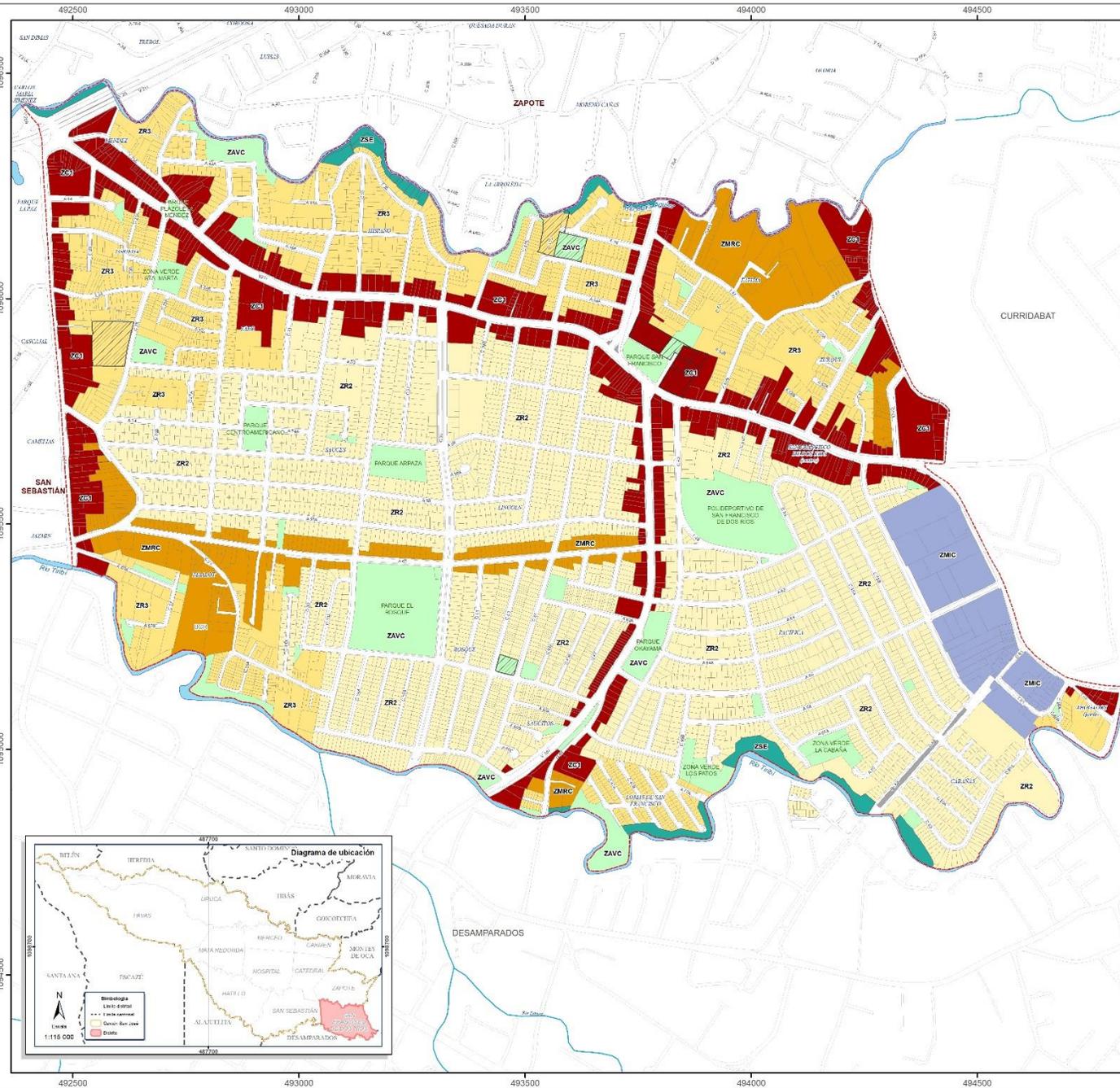
Objeto y justificación:
 Ley, Decree (Ley) No. 10.000
 Expediente de Fian de Poder y Expediente de D.O.
 Expediente de Fian de Poder y Expediente de D.O.
 Expediente de Fian de Poder y Expediente de D.O.



SIMBOLOGÍA

	ÁREAS DE USO DEL SUELO		USOS DE USO DEL SUELO
	Área de Uso del Suelo (ZAVC)		Área de Uso del Suelo (ZAVC)
	Área de Uso del Suelo (ZH1)		Área de Uso del Suelo (ZH1)
	Área de Uso del Suelo (ZH2)		Área de Uso del Suelo (ZH2)
	Área de Uso del Suelo (ZH3)		Área de Uso del Suelo (ZH3)
	Área de Uso del Suelo (ZH4)		Área de Uso del Suelo (ZH4)
	Área de Uso del Suelo (ZH5)		Área de Uso del Suelo (ZH5)
	Área de Uso del Suelo (ZH6)		Área de Uso del Suelo (ZH6)
	Área de Uso del Suelo (ZH7)		Área de Uso del Suelo (ZH7)
	Área de Uso del Suelo (ZH8)		Área de Uso del Suelo (ZH8)
	Área de Uso del Suelo (ZH9)		Área de Uso del Suelo (ZH9)
	Área de Uso del Suelo (ZH10)		Área de Uso del Suelo (ZH10)
	Área de Uso del Suelo (ZH11)		Área de Uso del Suelo (ZH11)
	Área de Uso del Suelo (ZH12)		Área de Uso del Suelo (ZH12)
	Área de Uso del Suelo (ZH13)		Área de Uso del Suelo (ZH13)
	Área de Uso del Suelo (ZH14)		Área de Uso del Suelo (ZH14)
	Área de Uso del Suelo (ZH15)		Área de Uso del Suelo (ZH15)
	Área de Uso del Suelo (ZH16)		Área de Uso del Suelo (ZH16)
	Área de Uso del Suelo (ZH17)		Área de Uso del Suelo (ZH17)
	Área de Uso del Suelo (ZH18)		Área de Uso del Suelo (ZH18)
	Área de Uso del Suelo (ZH19)		Área de Uso del Suelo (ZH19)
	Área de Uso del Suelo (ZH20)		Área de Uso del Suelo (ZH20)

Nota: Este es un instrumento jurídico de carácter de uso interno de la Municipalidad de San Francisco de los Ríos, que no tiene efecto de ley. No debe ser utilizado para fines de gestión pública.



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

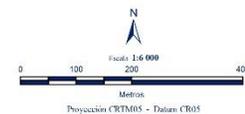
- Residencial y Comercio (ZMRC)
- Industria y Comercio (ZMIC)

ZONAS DE COMERCIO Y SERVICIOS

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

USOS GENERALES

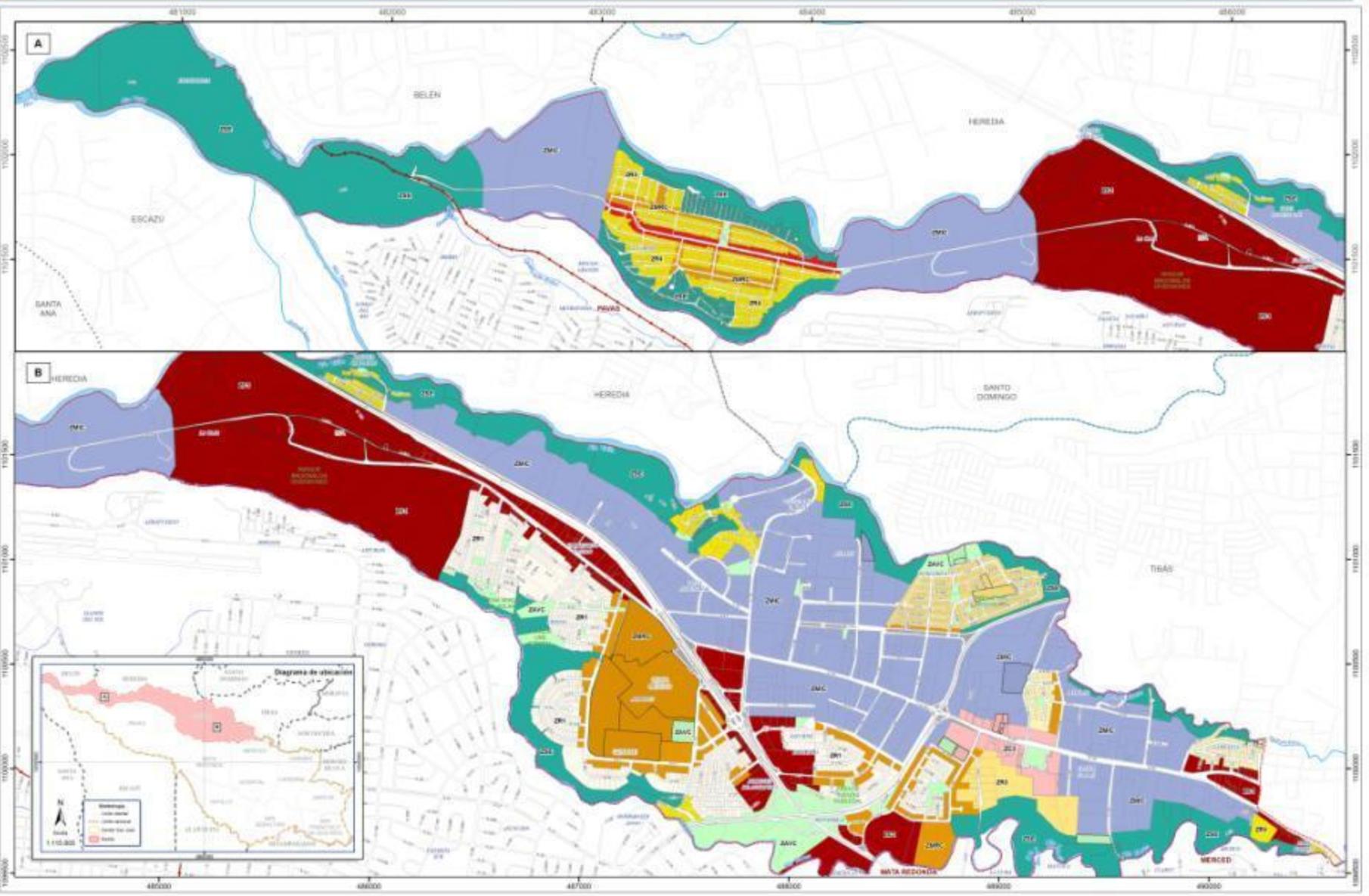
- Áreas Verdes, Recreativas y Comunes (ZAVC)
- Zona Sujeta a Estudios (ZSE)
- Áreas Públicas (APF)



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

Diseño y elaboración:
Geos: Soema Aguilar Freres.
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 URUGUA**

Fecha:
Aprobación: 2010
Promulgado: 15 de Julio de 2010
Revisión: 22 de Julio de 2010
2010 - 2011

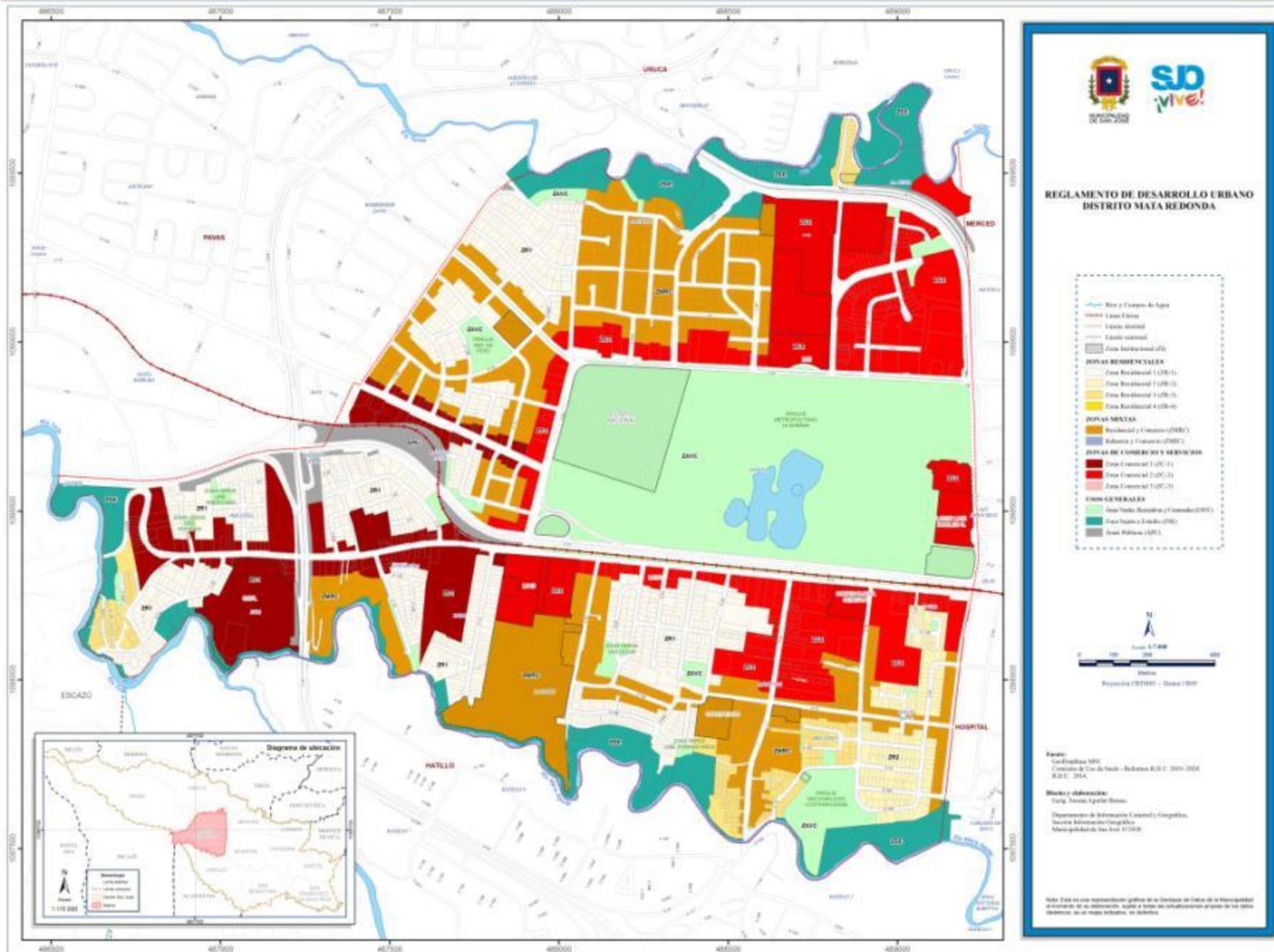
Modelo de elaboración:
Modelo: Norma y Plan de Ordenamiento Territorial
Elaborado por: Administración Catastral y Geográfica,
Municipalidad de San Juan
Municipalidad de San Juan 2010

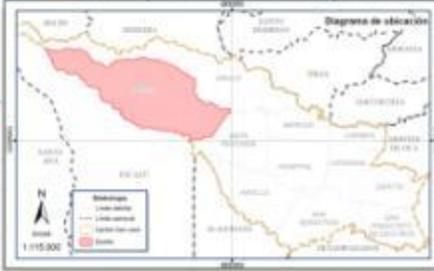
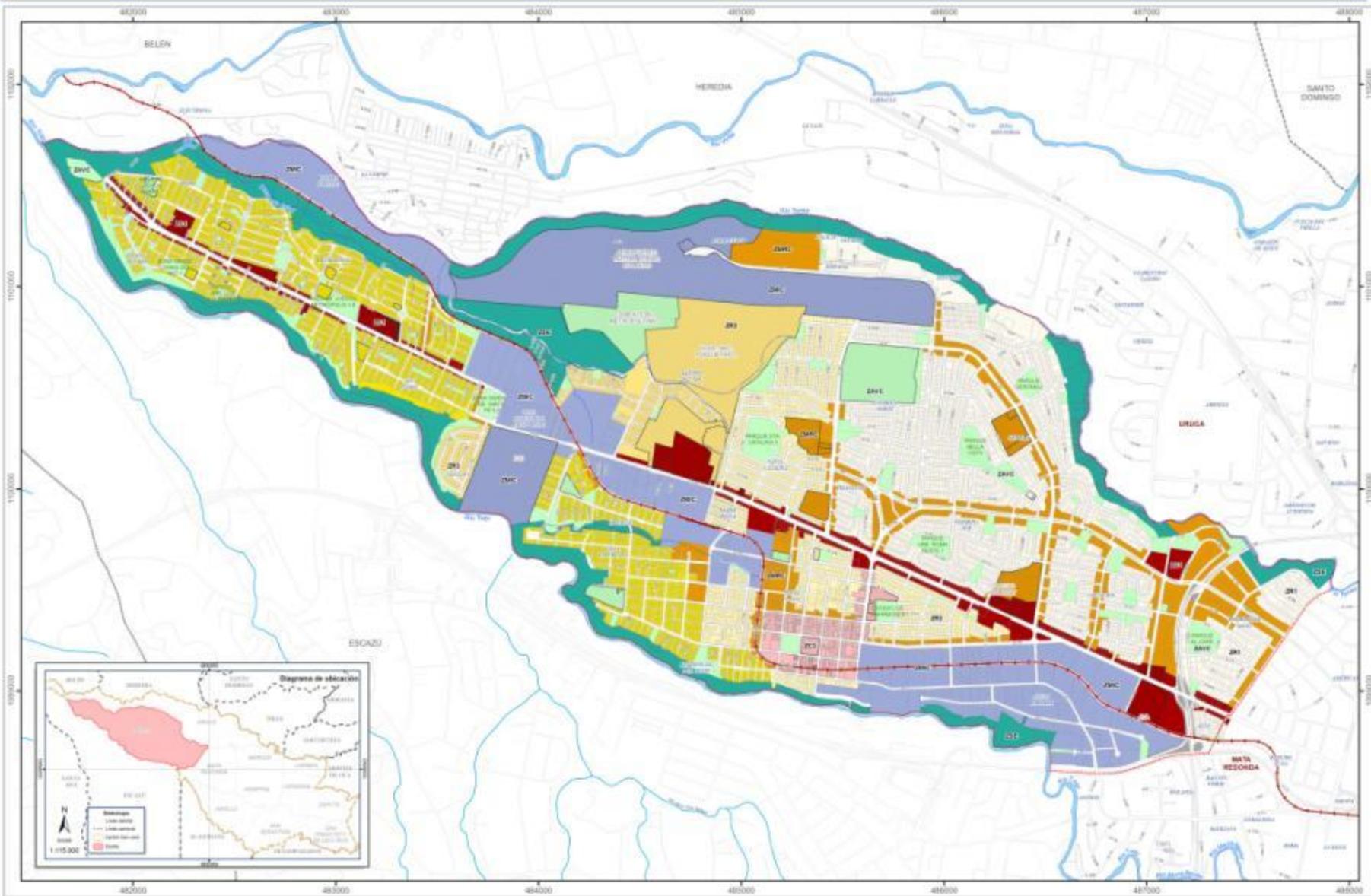


SIMBOLOGÍA

	Áreas de Protección de Agua		USO RESIDENCIO UNIFAMILIAR		USO INDUSTRIAL
	Áreas de Protección de Riego		USO RESIDENCIO MULTIFAMILIAR		USO COMERCIO Y SERVICIOS
	Áreas de Protección de Bosques		USO RESIDENCIO DE ALTA DENSIDAD		USO OFICINA
	Límite Urbano		USO RESIDENCIO DE BAJA DENSIDAD		USO ALMACÉN
	Límite Urbano		USO RESIDENCIO DE BAJA DENSIDAD		USO ALMACÉN
	Límite Urbano		USO RESIDENCIO DE BAJA DENSIDAD		USO ALMACÉN

Nota: Este es un documento público de la Municipalidad de San Juan de la Administración Municipal de la Información Geográfica, el cual se publica en formato digital para facilitar el acceso a la información geográfica. El uso de este documento es gratuito.





REGlamento DE DESARROLLO URBANO DISTRITO PAVAS

Fecha:
 - Aprobación: 2010
 - Promulgación: 2010
 - Revisión: 2010

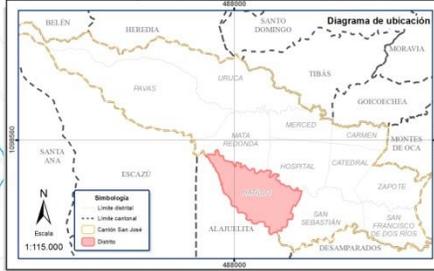
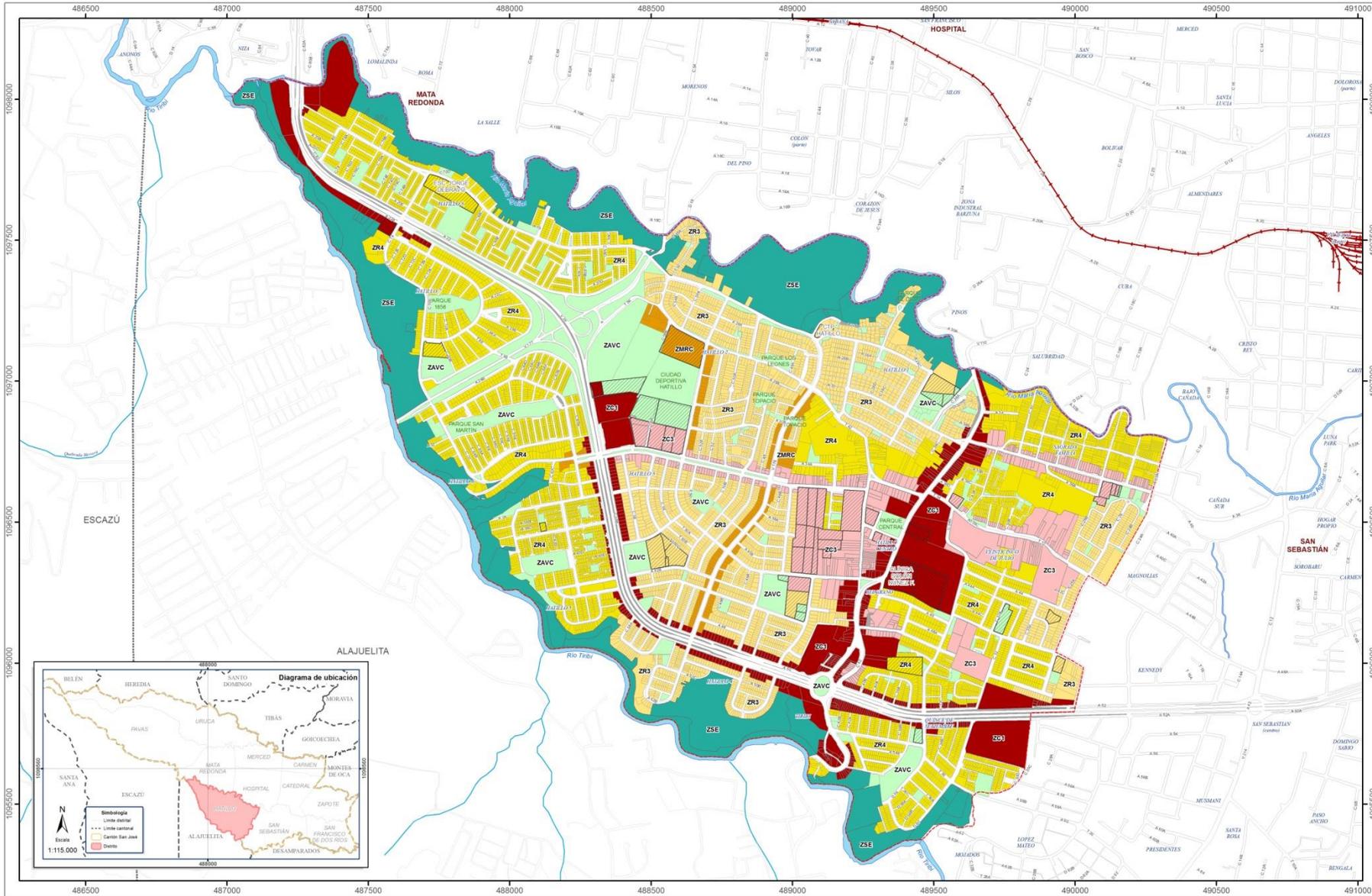
Medio y elaboración:
 - Tipo: Plan de Ordenamiento Territorial
 - Elaboración: Departamento de Catastro y Geografía
 - Municipalidad de San José



LEGENDA

Límite de Zona de Aprovechamiento	Zona Residencial (ZON R)	Zona de Recreación (ZON RE)	Zona Industrial (ZON I)
Límite de Zona de Protección	Zona Comercial (ZON C)	Zona de Servicios (ZON S)	Zona de Actividades (ZON A)
Límite de Zona de Conservación	Zona de Equipamiento (ZON E)	Zona de Equipamiento (ZON E)	Zona de Equipamiento (ZON E)
Límite de Zona de Equipamiento	Zona de Equipamiento (ZON E)	Zona de Equipamiento (ZON E)	Zona de Equipamiento (ZON E)
Límite de Zona de Equipamiento	Zona de Equipamiento (ZON E)	Zona de Equipamiento (ZON E)	Zona de Equipamiento (ZON E)

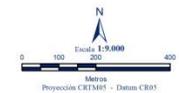
Este es un instrumento público de la Municipalidad de San José de Antofagasta, Chile, que tiene carácter de ley y es de cumplimiento obligatorio para todos los habitantes de la comuna de San José.



REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO DISTRITO HATILLO

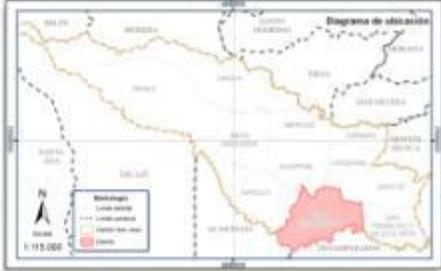
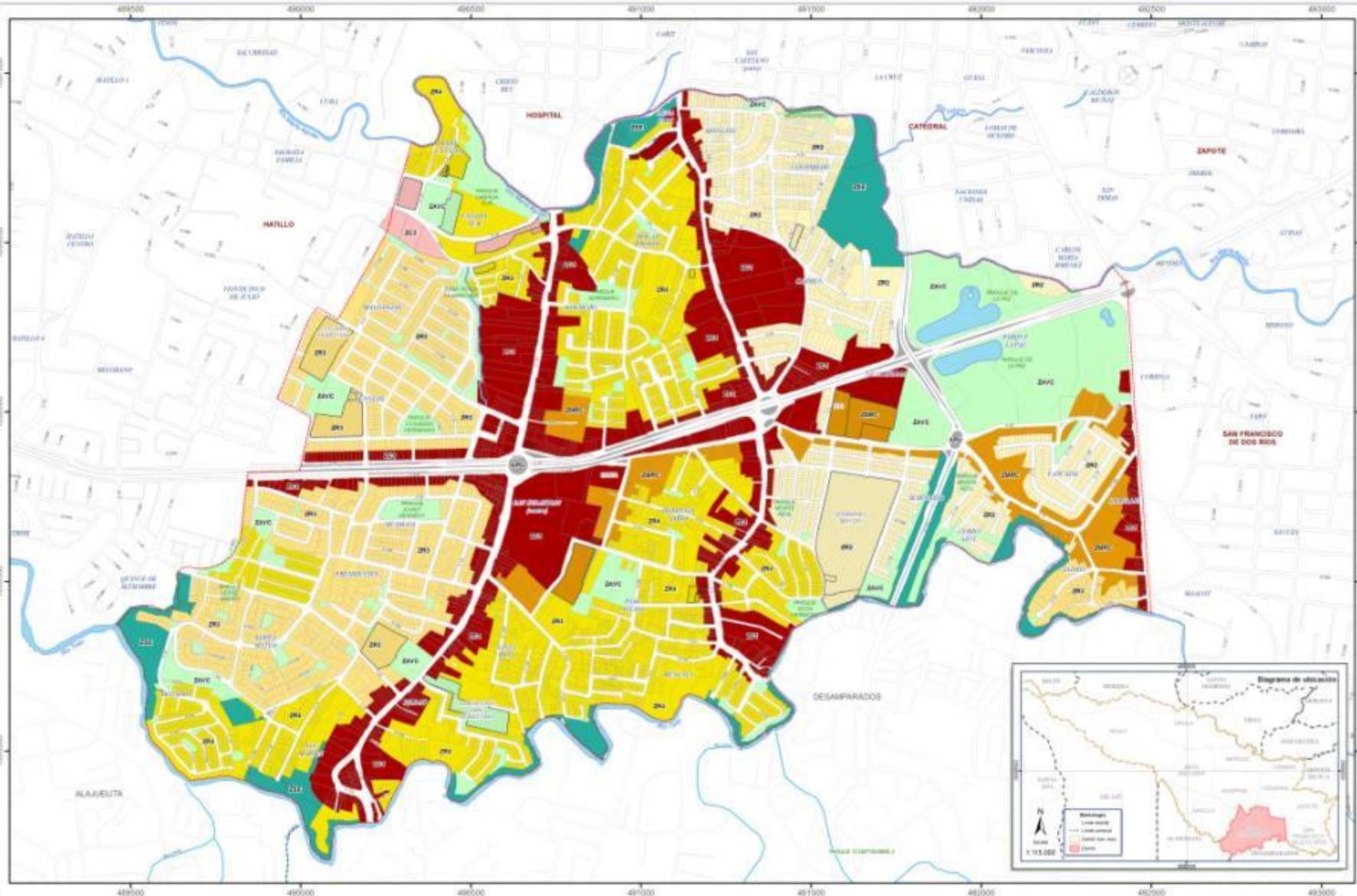
Fuente:
GeoDatabase MSJ
Comité de Uso del Suelo
Resolución R.D.U. 2019-2020.
R.D.U. 2014.

Diseño y elaboración:
Geiy. Susana Aguilar Brenes
Departamento de Información Catastral y 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)
	Límite cantonal		Zona Residencial 4 (ZR-4)
	Límite cantonal		Zona Institucional (ZI)
	Zonas Mistas		Zonas de Comercio y Servicios
	Residencial y Comercio (ZMRC)		Zona Comercial 1 (ZC-1)
	Industria y Comercio (ZMIC)		Zona Comercial 2 (ZC-2)
	Áreas Verdes, Recreativas y Comunes (ZAVC)		Zona Comercial 3 (ZC-3)
	Zona Sujeta a Estudio (ZSE)		
	Áreas Públicas (APU)		

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
1ª Edición de Texto de Ley
Revisión 01 (2011 - 2011 - 2011)
N° 011 - 2011

Elaboró y elaboró:
Félix, María, Agustín, Thomas
Departamento de Catastración y Geografía
Municipalidad de San Sebastián
Revisión 01 (2011 - 2011 - 2011)



ABRIGOS

- Abrijo de tipo de Agri

USOS RESERVADOS

- Uso Reservado 1 (UR1)
- Uso Reservado 2 (UR2)
- Uso Reservado 3 (UR3)
- Uso Reservado 4 (UR4)
- Uso Reservado 5 (UR5)
- Uso Reservado 6 (UR6)
- Uso Reservado 7 (UR7)
- Uso Reservado 8 (UR8)
- Uso Reservado 9 (UR9)
- Uso Reservado 10 (UR10)
- Uso Reservado 11 (UR11)
- Uso Reservado 12 (UR12)
- Uso Reservado 13 (UR13)
- Uso Reservado 14 (UR14)
- Uso Reservado 15 (UR15)
- Uso Reservado 16 (UR16)
- Uso Reservado 17 (UR17)
- Uso Reservado 18 (UR18)
- Uso Reservado 19 (UR19)
- Uso Reservado 20 (UR20)
- Uso Reservado 21 (UR21)
- Uso Reservado 22 (UR22)
- Uso Reservado 23 (UR23)
- Uso Reservado 24 (UR24)
- Uso Reservado 25 (UR25)
- Uso Reservado 26 (UR26)
- Uso Reservado 27 (UR27)
- Uso Reservado 28 (UR28)
- Uso Reservado 29 (UR29)
- Uso Reservado 30 (UR30)
- Uso Reservado 31 (UR31)
- Uso Reservado 32 (UR32)
- Uso Reservado 33 (UR33)
- Uso Reservado 34 (UR34)
- Uso Reservado 35 (UR35)
- Uso Reservado 36 (UR36)
- Uso Reservado 37 (UR37)
- Uso Reservado 38 (UR38)
- Uso Reservado 39 (UR39)
- Uso Reservado 40 (UR40)
- Uso Reservado 41 (UR41)
- Uso Reservado 42 (UR42)
- Uso Reservado 43 (UR43)
- Uso Reservado 44 (UR44)
- Uso Reservado 45 (UR45)
- Uso Reservado 46 (UR46)
- Uso Reservado 47 (UR47)
- Uso Reservado 48 (UR48)
- Uso Reservado 49 (UR49)
- Uso Reservado 50 (UR50)

USOS RESERVADOS

- Uso Reservado 1 (UR1)
- Uso Reservado 2 (UR2)
- Uso Reservado 3 (UR3)
- Uso Reservado 4 (UR4)
- Uso Reservado 5 (UR5)
- Uso Reservado 6 (UR6)
- Uso Reservado 7 (UR7)
- Uso Reservado 8 (UR8)
- Uso Reservado 9 (UR9)
- Uso Reservado 10 (UR10)
- Uso Reservado 11 (UR11)
- Uso Reservado 12 (UR12)
- Uso Reservado 13 (UR13)
- Uso Reservado 14 (UR14)
- Uso Reservado 15 (UR15)
- Uso Reservado 16 (UR16)
- Uso Reservado 17 (UR17)
- Uso Reservado 18 (UR18)
- Uso Reservado 19 (UR19)
- Uso Reservado 20 (UR20)
- Uso Reservado 21 (UR21)
- Uso Reservado 22 (UR22)
- Uso Reservado 23 (UR23)
- Uso Reservado 24 (UR24)
- Uso Reservado 25 (UR25)
- Uso Reservado 26 (UR26)
- Uso Reservado 27 (UR27)
- Uso Reservado 28 (UR28)
- Uso Reservado 29 (UR29)
- Uso Reservado 30 (UR30)
- Uso Reservado 31 (UR31)
- Uso Reservado 32 (UR32)
- Uso Reservado 33 (UR33)
- Uso Reservado 34 (UR34)
- Uso Reservado 35 (UR35)
- Uso Reservado 36 (UR36)
- Uso Reservado 37 (UR37)
- Uso Reservado 38 (UR38)
- Uso Reservado 39 (UR39)
- Uso Reservado 40 (UR40)
- Uso Reservado 41 (UR41)
- Uso Reservado 42 (UR42)
- Uso Reservado 43 (UR43)
- Uso Reservado 44 (UR44)
- Uso Reservado 45 (UR45)
- Uso Reservado 46 (UR46)
- Uso Reservado 47 (UR47)
- Uso Reservado 48 (UR48)
- Uso Reservado 49 (UR49)
- Uso Reservado 50 (UR50)

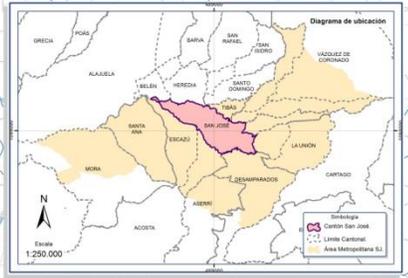
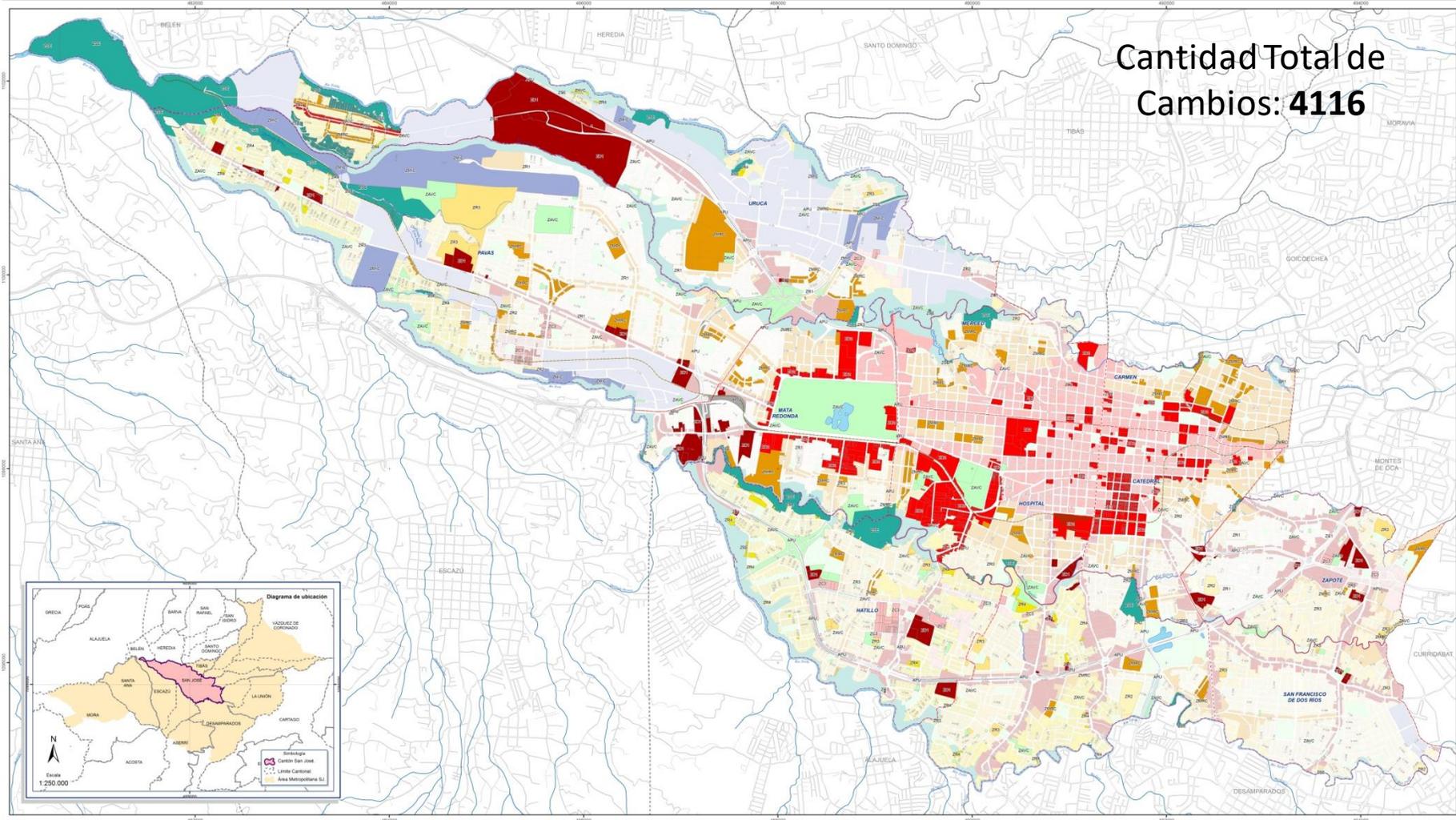
Nota: Este es un instrumento público de la Municipalidad de San Sebastián que se encuentra en trámite de inscripción en el Registro de Instrumentos Públicos del Conservador de Bienes Raíces de San Sebastián. No se permite la explotación económica ni el uso de esta información en forma alguna.

Mapa de Cambios

Municipalidad de San José

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

Información Catastral y Geográfica

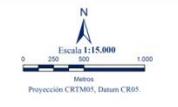


Cambios al Uso y a la Gráfica, Proceso de Reformas a los Reglamentos de Desarrollo Urbano 2019 - 2020

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 Áreas Verdes, Recreativas y Comunitarias.

Fecha: 18.12.2014
GeoDataBase MSI
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.



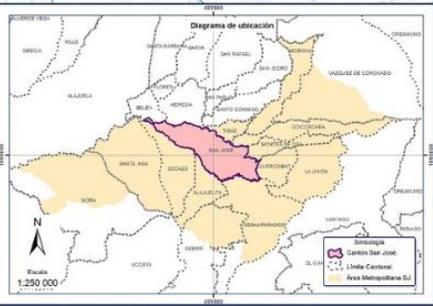
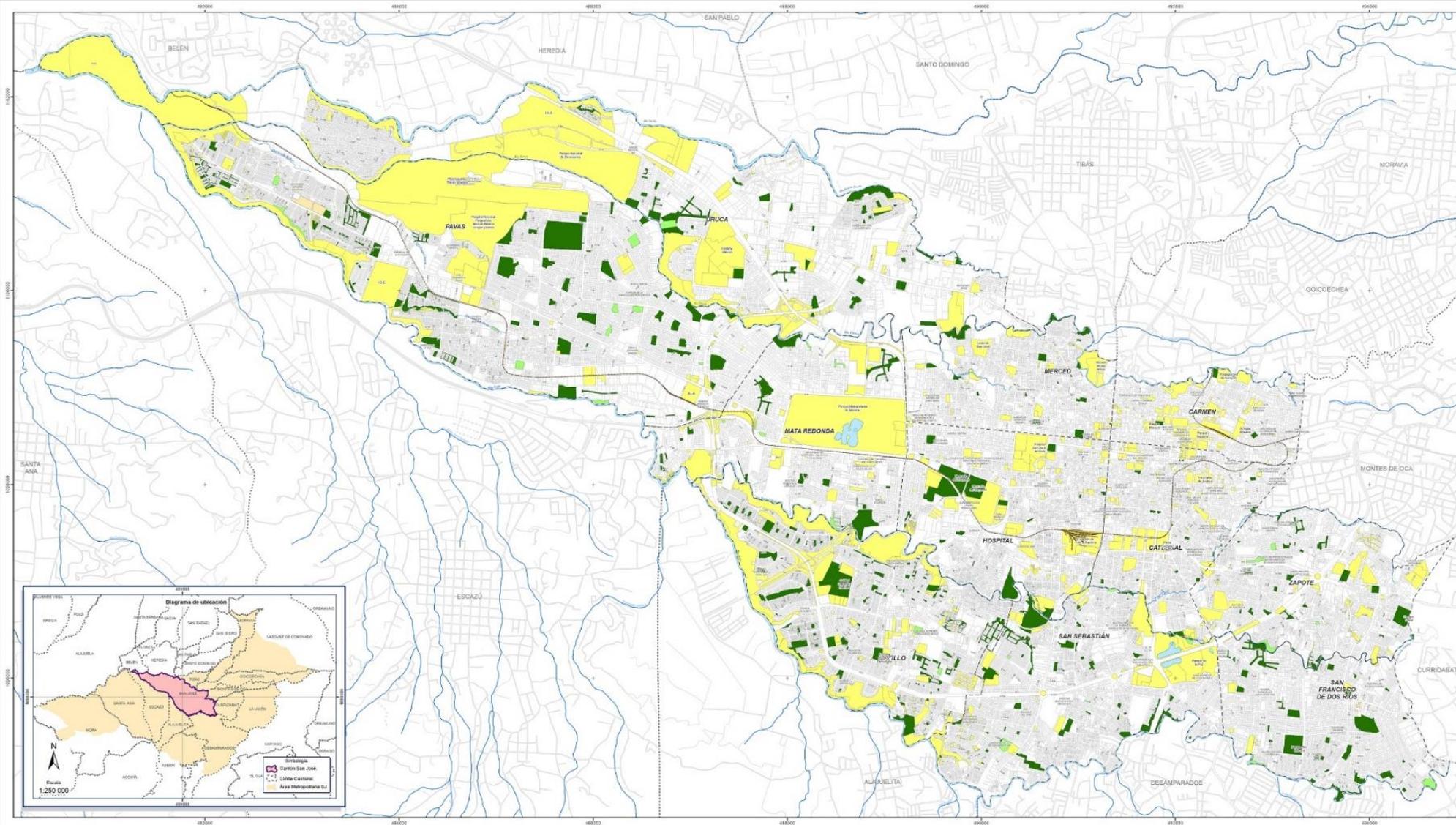
SIMBOLOGÍA		
Ríos y Cuerpos de Agua	ZONAS RESIDENCIALES	ZONA DE COMERCIO Y SERVICIOS
Límite distrital	Zona Residencial 1 (ZR-1)	Zona Comercial 1 (ZC-1)
Línea Fines	Zona Residencial 2 (ZR-2)	Zona Comercial 2 (ZC-2)
	Zona Residencial 3 (ZR-3)	Zona Comercial 3 (ZC-3)
	Zona Residencial 4 (ZR-4)	USOS GENERALES
	ZONAS MIXTAS	Área Verde, Recreativa y Comunitaria (ZAVC)
	Residencial y Comercio (ZMRC)	Zona Sujeta a Estudio (ZSE)
	Industria y Comercio (ZMCI)	Área Pública (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

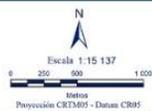
CONDICIONANTES:
(1) Se permiten sobre vías locales primarias y secundarias, sin restricción de área.
(2) En predios igual o mayores a los 3000 m ² , que no colindan con industrias potencialmente peligrosas, o contaminantes, podrán autorizarse, por parte de la MSJ, los desarrollos urbanísticos que incluyen estos usos, para casos que demuestren un interés social previa presentación del anteproyecto.
(3) Se permiten en los lotes aprobados por la MSJ como de uso comercial, dentro de las urbanizaciones según los planos constructivos de éstas.
(4) En Zonas Residenciales se permiten en condominios residenciales ya edificados de más de 15 soluciones habitacionales, únicamente los ubicados sobre vía locales primarias y secundarias; previo Visto Bueno de la administración del condominio.
(5) En Zonas Residenciales sobre vías peatonales, únicamente se autorizará el uso residencial.
(6) Se permiten oficinas unipersonales de profesionales liberales sobre vías locales, en un área máxima de 25m ² , 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.
(7) En Zonas Residenciales se permiten sobre vías locales terciarias, con un área máxima de 25m ² y no más de una actividad por predio.
(8) En Zonas Residenciales se permiten sobre vías locales primarias y secundarias, con un área máxima de 50m ² (En casos de pulpería, soda, minisúper, abastecedor, carnicería, farmacia y consultorio médico, el área de 50 m ² 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 ²), y no más de una actividad por predio.
(9) 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.
(10) Se permiten con un área máxima de 250 m ² , y un espacio de estacionamiento por cada 50 m ² de área útil.
(11) Se permiten hasta un área máxima de 100 m ² de área útil.
(12) Se permiten con un área hasta de 500 m ² en vías locales primarias y hasta de 1000 m ² en vías nacionales primarias y secundarias.
(13) Se permite siempre y cuando cumpla con el requisito de contar con el aval del 75% de los propietarios, demostrado por medio de firmas auténticas por un notario, de los predios vecinos de hasta un radio de 50 m., que incluyan los predios que lo rodean (al frente, a los lados y posterior). Se permiten en edificaciones no mayores de 300 m² de área útil y un espacio de estacionamiento por cada 50 m² de área útil. Se permiten Centros de Cuido en vías terciarias bajo estas mismas condiciones.
(14) 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.
(15) 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.
(16) Se permite hasta un área máxima de 50 m ² y no más de dos actividades por predio.

PRINCIPALES CAMBIOS AL
REGLAMENTO DE
OCUPACION DEL
ESPACIO PUBLICO Y
MOVILIDAD



Reglamento de Desarrollo Urbano 2020

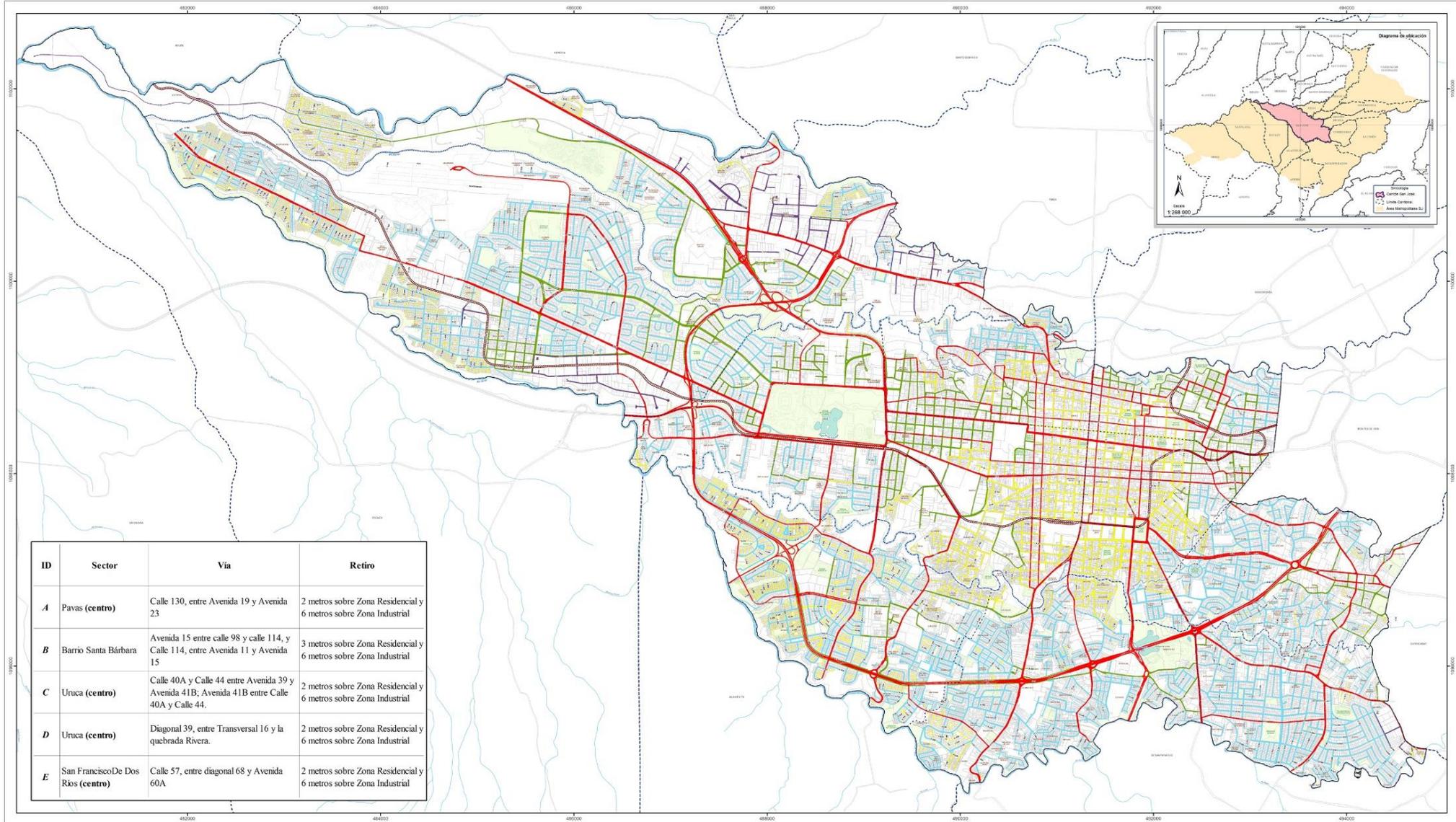
Contenido:
Este mapa contiene, las propiedades tanto Municipales como del Estado. En cuales se encuentran inscritos en el Registro Nacional de la Propiedad, tales como: calles, parcelas que algunos de estas propiedades no se encuentran inscritas en el Registro, pero si se encuentran localizadas y enumeradas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



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

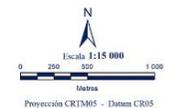
Diseño y elaboración:
Geog. Karen Jenkins Cruz.
Ing. Werner Obando.
Departamento de Información Catastral y Geográfica.
Municipalidad de San José 09/2020.





Proceso de Reformas a los Reglamentos de Desarrollo Urbano 2020

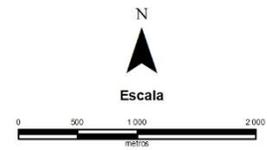
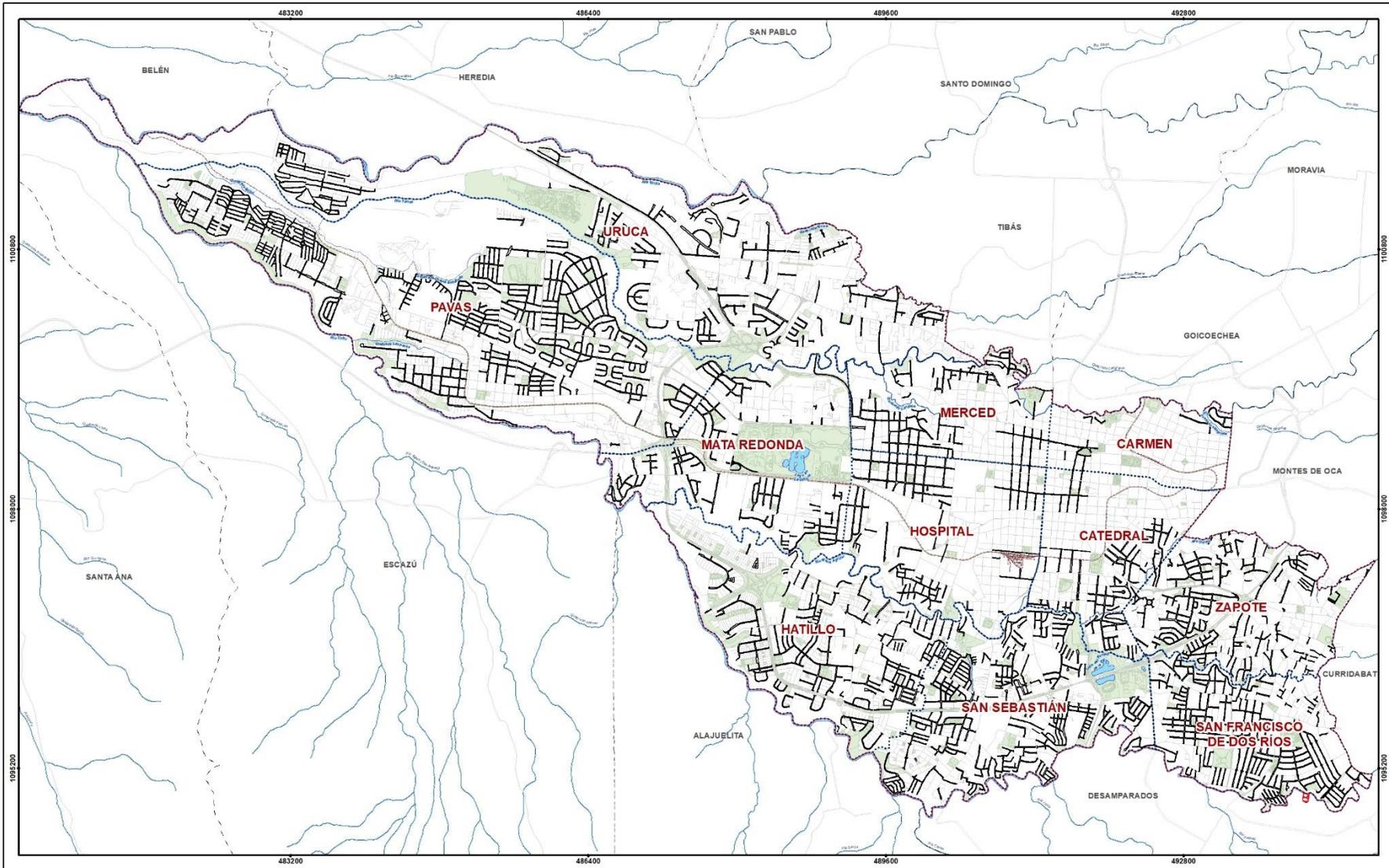
Contenido:
Este mapa contiene los retiros propuestos para el cantón San José, según los Reglamentos de Desarrollo Urbano.
Para todos los predios colindantes con calles o avenidas correspondientes al Casco Urbano y sus alrededores, así como barrios y subzonas de alta densidad, el retiro propuesto es de 6 metros, exceptuando los vías secundarias que están a lo menos como cinco metros y a excepción de retiros de 2 metros. Para los predios que colindan con las vías de color celeste, el retiro propuesto es de 2 metros.
Para los predios colindantes con las vías de color verde el retiro es de 3 metros.
Todos los predios colindantes con las vías de color naranja que corresponden a los Casos del Suelo clasificados 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 mínimo por el MOPT. De igual forma para los predios colindantes con las Vías Bravas (de color rojo) se retiran un mínimo 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, Municipalidad de San José 962020.

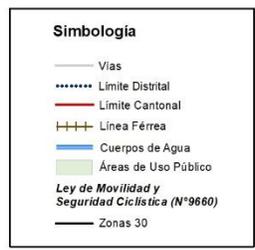
Simbología	
-----	Límite Cantonal
-----	Límite Distrital
-----	Límite San José
~~~~~	Ríos y Cuerpos de Agua
-----	Predios
-----	Retiros 0 metros
-----	Retiros 2 metros
-----	Retiros 3 metros
-----	Retiros 6 metros
-----	Retiros establecidos por INCOFER
-----	Retiros establecidos por el MOPT

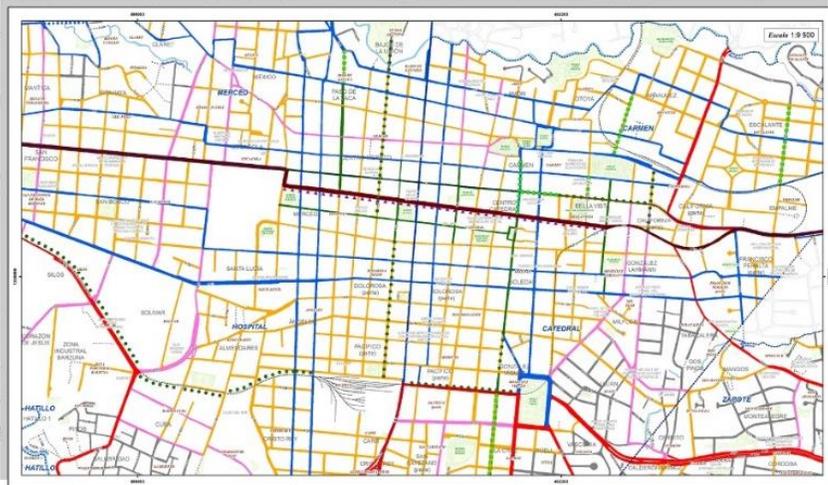
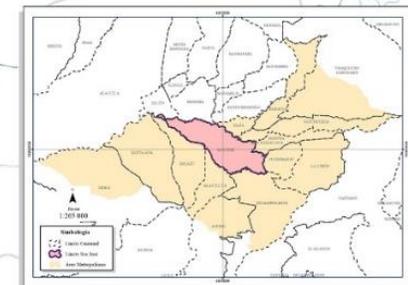
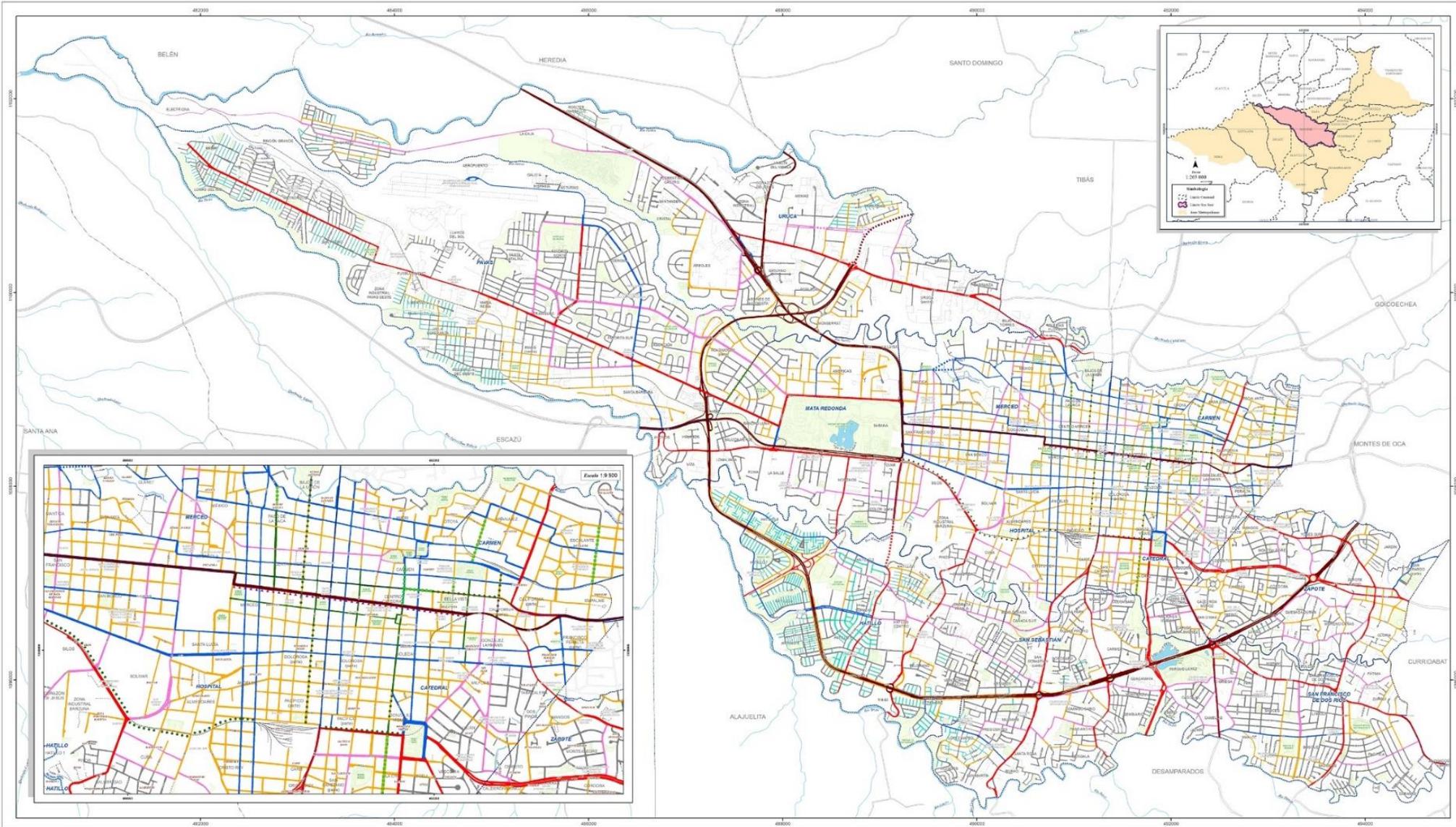


Proyección CRTM05 - Datum CR05

Fuente: GeoDataBase MSJ

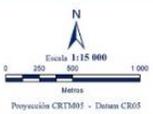
Elaborado por: Geóg. Natalia Cortés Morales





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 que administradas por el MOPV 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 primero en la Municipalidad de San José, se dividen en Vías Locales Primarias, Secundarias y Terciarias y Puentes.  
 Además en este mapa se presentan algunas vías primarias y secundarias que se por el hecho de estar allí contempladas adquieren la categoría de públicas.  
 Los abastecedores se indican como calles según Normas Urbanas Vial de San José, sin embargo se trata de calles o vías privadas.

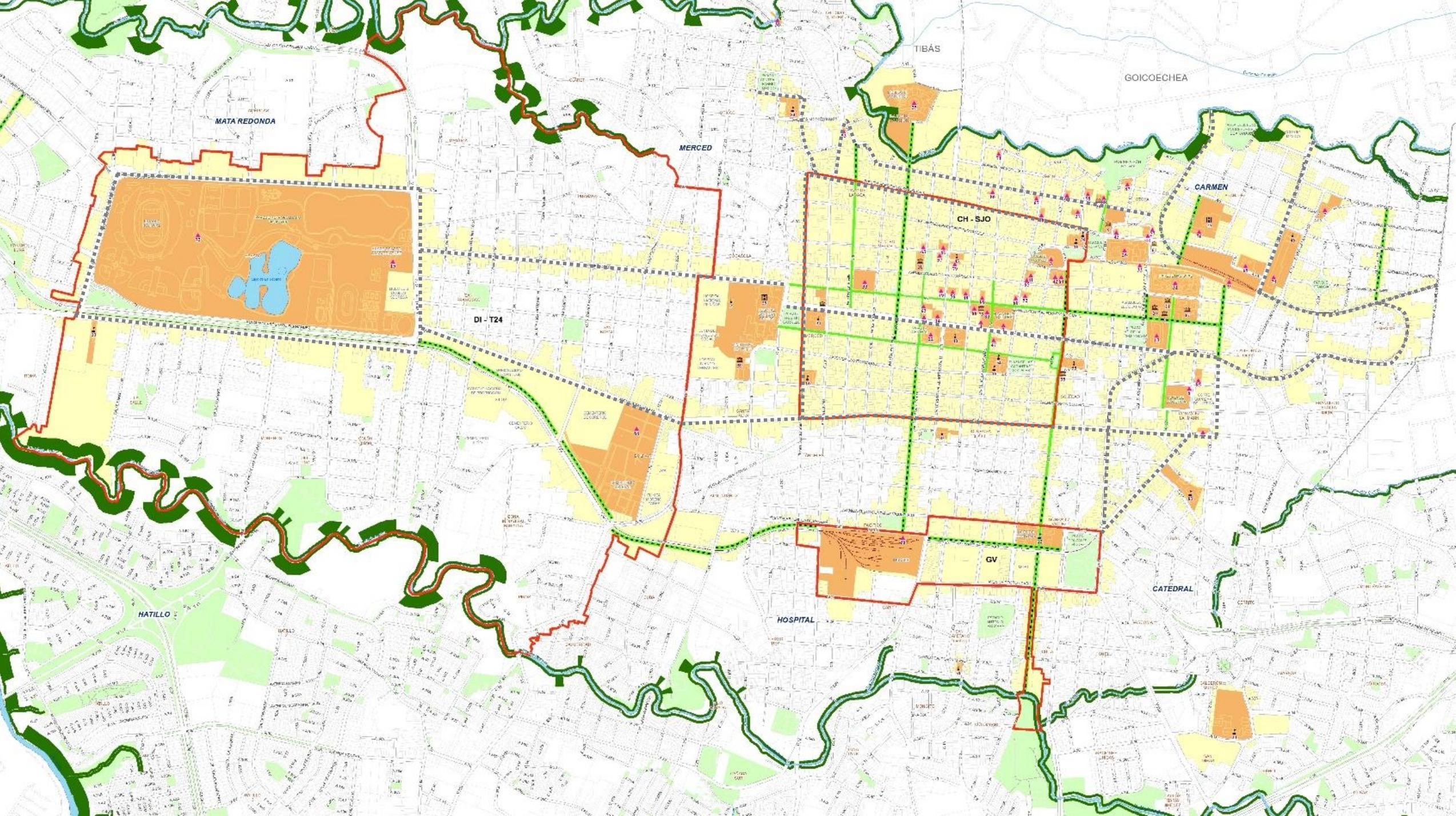


Fuente:  
 GeoDataBase MSJ.  
 R.D.U. 2014.  
 Información proveniente del MOPV  
 Comisión de Reformas 2020.

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

**Simbología**  
 Información Base

- • • Límite Elección
- • • • • Límite Financiera
- • • • • Límite San José
- • • • • Límite Catastral
- • • • • Límite de Agua
- • • • • Áreas Uso Público
- • • • • Red Vial Nacional, Primaria
- • • • • Red Vial Nacional, Primaria Propuesta
- • • • • Red Vial Nacional, Secundaria
- • • • • Red Vial Nacional, Secundaria Propuesta
- • • • • Red Vial Nacional, Tercera Urbana
- • • • • Red Vial Nacional, Tercera Urbana Propuesta
- • • • • Vías Locales Primarias
- • • • • Vías Locales Primarias Propuestas
- • • • • Vías Locales Secundarias
- • • • • Vías Locales Terciarias
- • • • • Vías para usos especiales
- • • • • Vías Privadas
- • • • • Vías Privadas Propuestas
- • • • • Vías Privadas Mistas
- • • • • Vías Privadas Mista Propuestas
- • • • • Alcantarales
- • • • • Vías Ampliación Áreas Propuestas



MATA REDONDA

MERCED

TIBÁS

GOICOEHEA

CARMEN

CH - SJO

DI - T24

GV

HATILLO

HOSPITAL

CATEDRAL

## ***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 m² 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 cm² 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**.

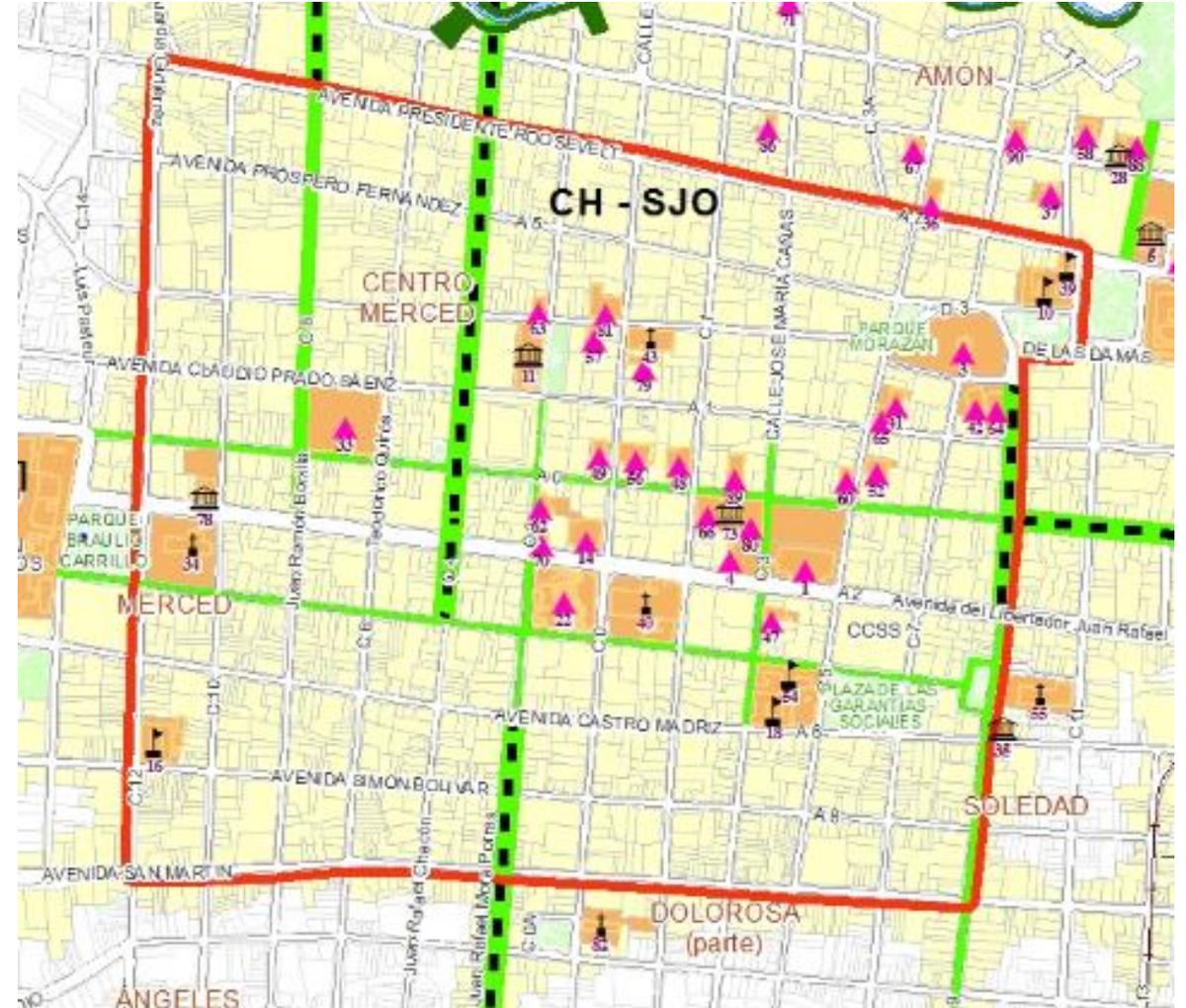
Se definen regulaciones específicas en lo referente al área y altura máxima de rótulos en las siguientes zonas:

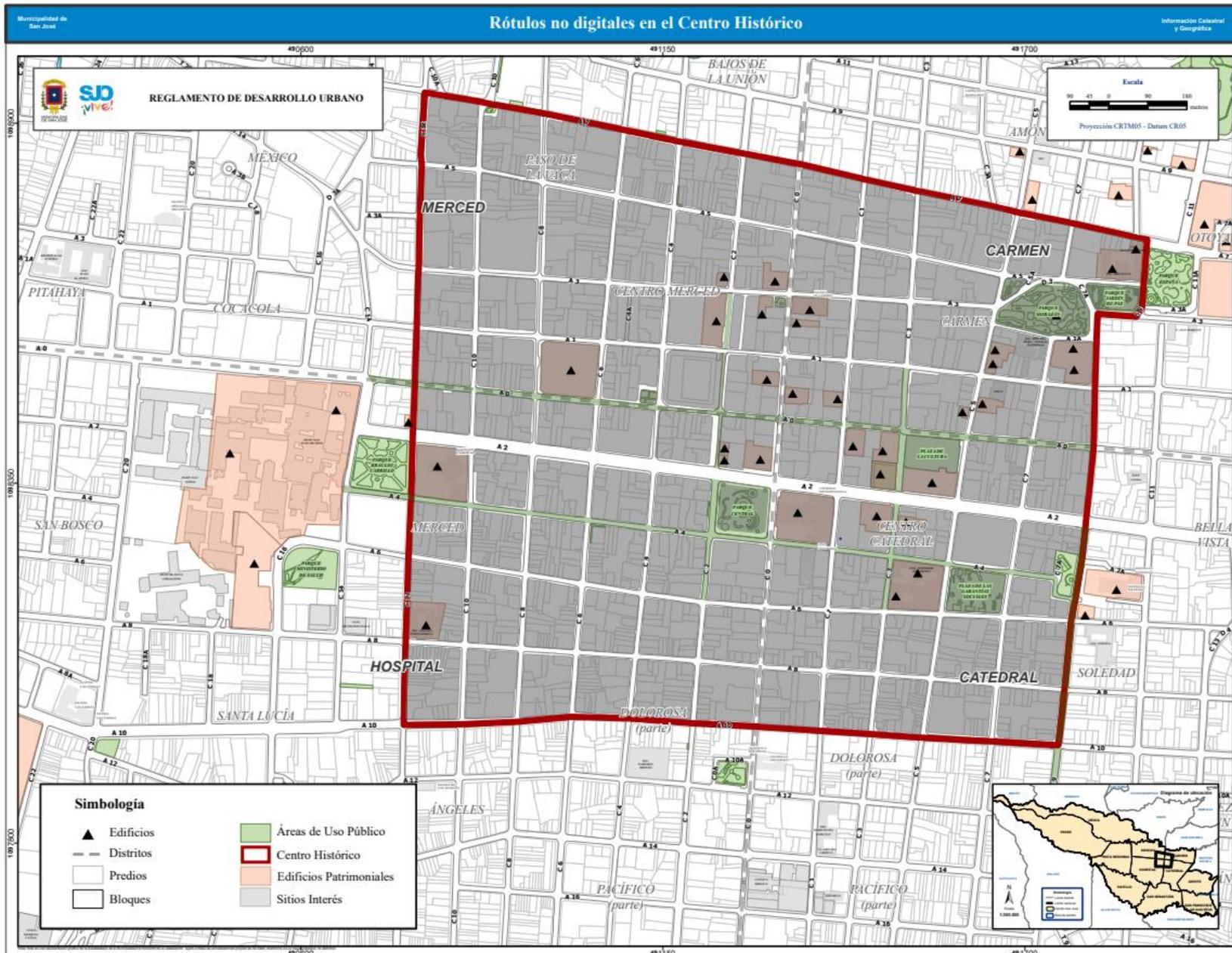
## EN EL CENTRO HISTÓRICO

**7.1.1.** Cada metro lineal de frente de la propiedad, da derecho a **0.10 m²** 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 m²**.

**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

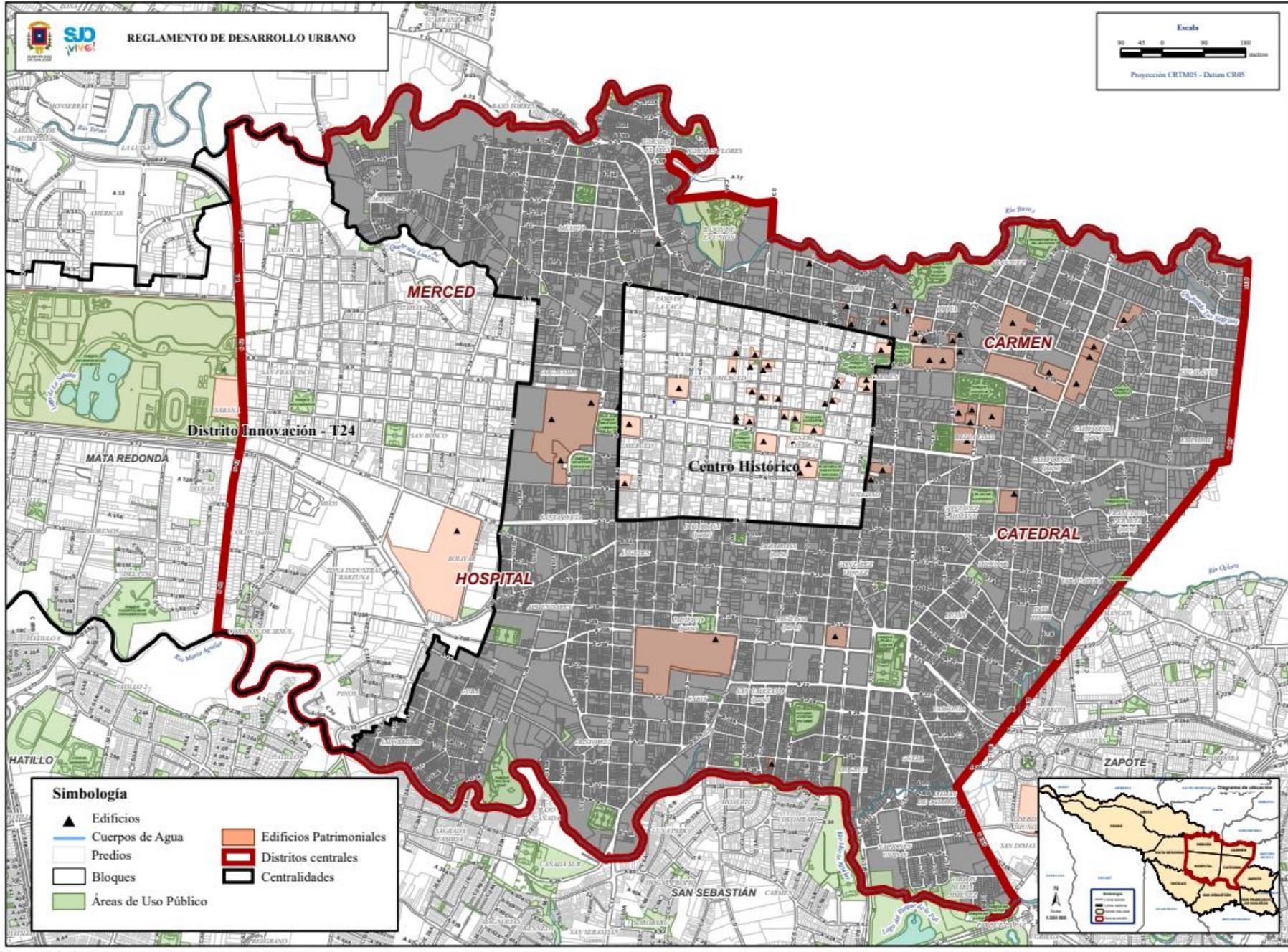
ROTULOS NO DIGITALES Y PUBLICIDAD EXTERIOR

## 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 m² 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**

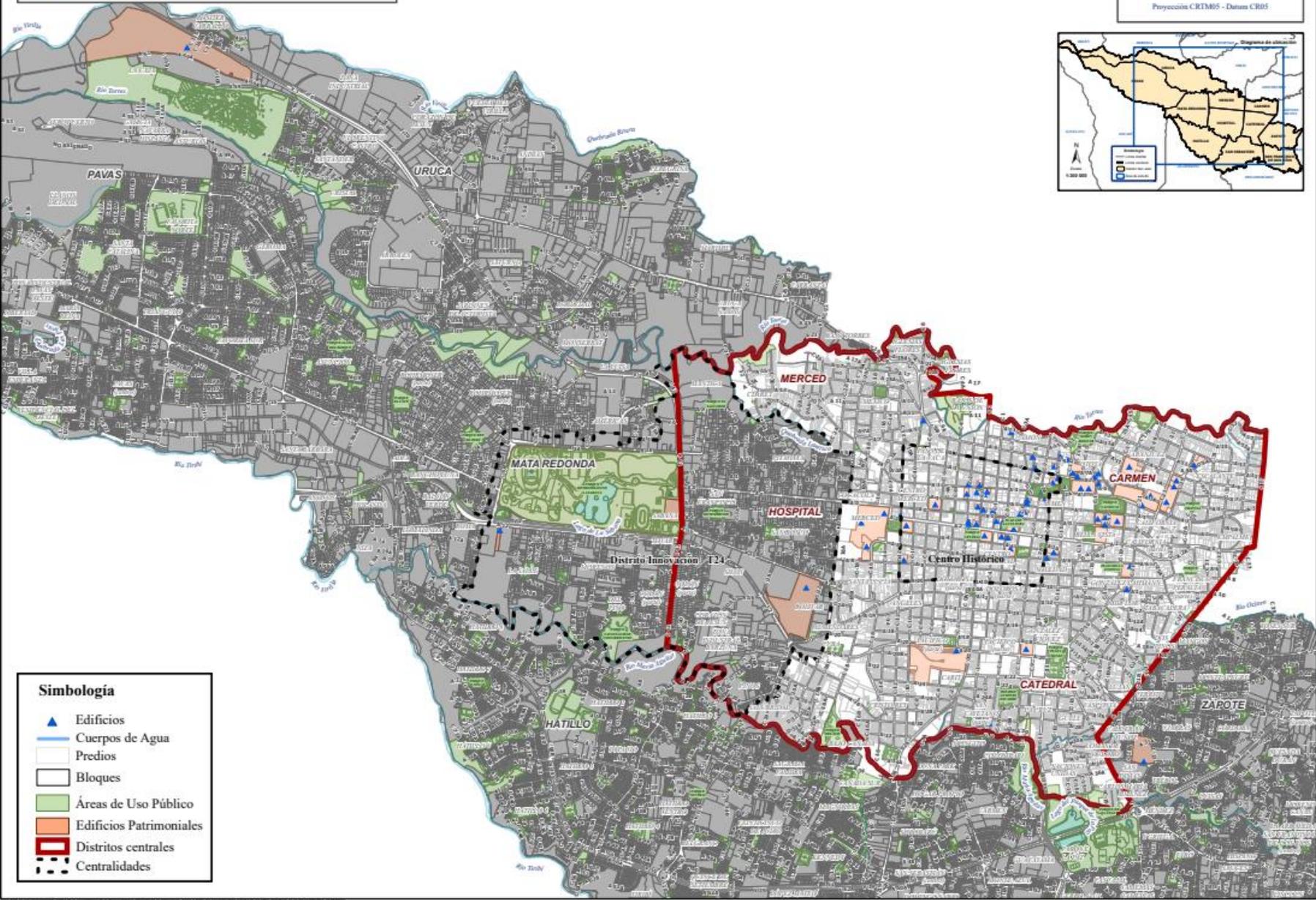
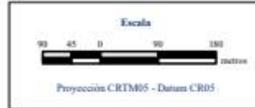
**CUATRO DISTRITOS CENTRALES EXCLUYENDO CENTRO HISTÓRICO Y EL DISTRITO INNOVACION DI-T24**

## 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 m² 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*

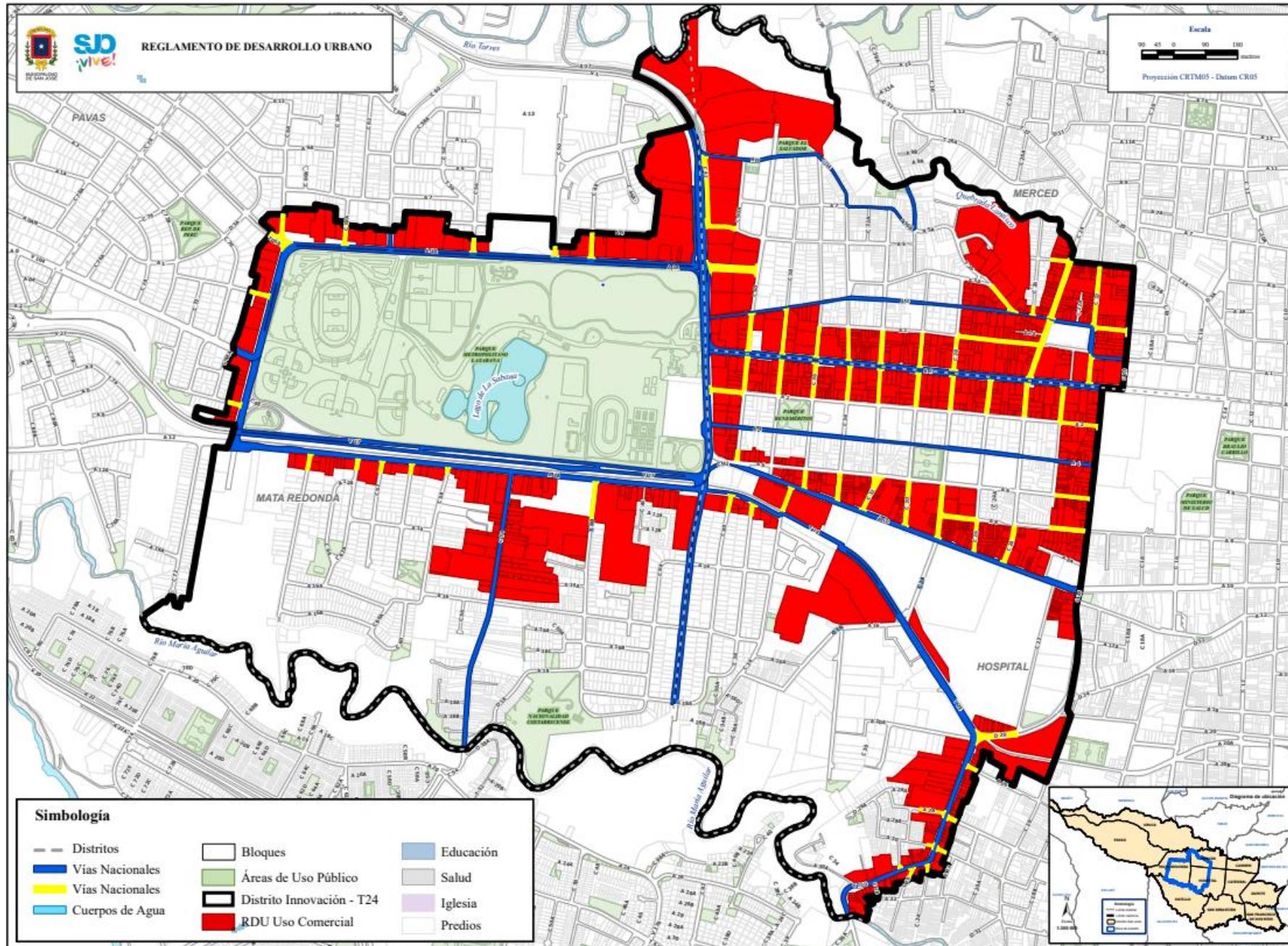
*Dimensiones máximas permitidas serán:*

*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 m²**

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

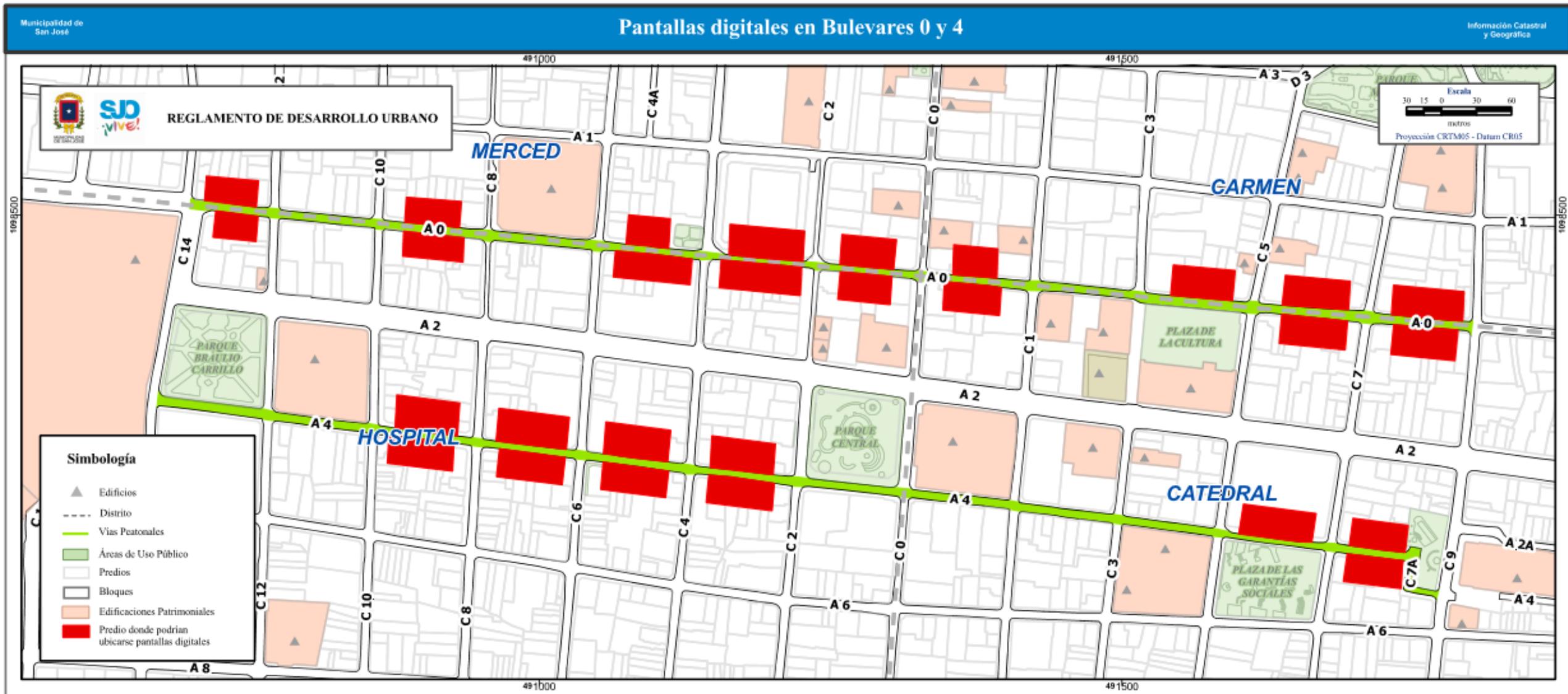
_ Se permite la ubicación de pantallas digitales en la intersección sólo en **Paso Peatonal** (entre Av. 0 y Ca. 2)

_ 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.**

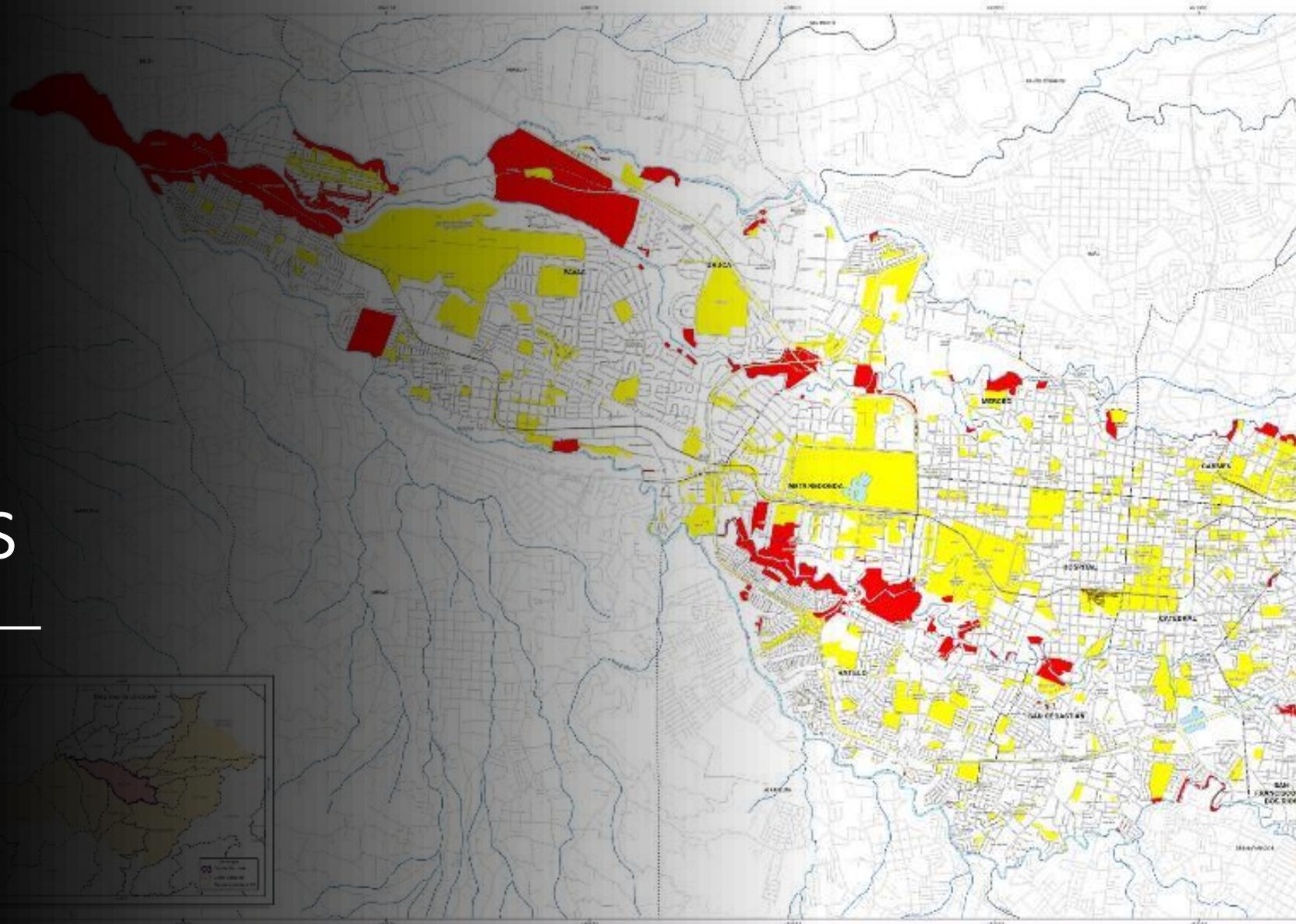
- *Toda aquella publicidad exterior que se explote como una actividad económica,... distinta a la desplegada en función de la actividad comercial patentada en el establecimiento o sitio de la actividad, deberá ser sujeta a una patente comercial y al pago correspondiente del impuesto de patentes,...*

- *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)