

TERCERA: La organización por su participación, cobrará al beneficiario un porcentaje que no podrá ser superior al 18.

CUARTA: El FONAFIFO se compromete a pagar a los beneficiarios a través de la intermediación de la organización, por haberlo así estipulado estos en los Contratos de Pago de Servicios Ambientales, no obstante, cuando por mutuo acuerdo se establezca o la organización desaparezca o se compruebe falta grave en sus obligaciones, mediante un procedimiento administrativo, el FONAFIFO podrá suspender parcial o totalmente los pagos a la organización y girar en forma directa al beneficiario. La organización, renuncia de antemano a cualquier reclamo derivada por la aplicación de esta cláusula.

QUINTA: Este Convenio tiene un plazo de duración de cinco años, a partir de su firma.

SEXTA: Cualquier conflicto presentado en la ejecución o aplicación de este convenio será resuelta bajo los principios de buena fe y cooperación mutua, pero teniendo en cuenta siempre la viabilidad y ejecución de los proyectos de PSA, suscrito con los beneficiarios.

SETIMA: La Organización no será responsable de la ejecución o incumplimiento de los proyectos, salvo que conociendo de irregularidades no las manifestare oportunamente.

OCTAVA: Para efectos fiscales este convenio es de carácter inestimable.

Leído lo anterior, lo aprobamos y firmamos en San José, a los días — del mes — de del dos mil — .

**Ing. Constantino González M.**

10. Presidente

**Fondo Nacional de Financiamiento Forestal.**

**Representante de la Organización**

ANEXO 23

**FORMATO PARA EL RETIRO DE AFECTACIONES**

Ante mi \_\_\_\_\_, Notario Público con oficina en San José, comparece el señor **Constantino González Maroto**, mayor, casado una vez, vecino de Guadalupe, ingeniero agrónomo, cédula nueve- cero cuatro tres – seiscientos cincuenta y dos, en su condición de Presidente del Fondo Nacional de Financiamiento Forestal, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, con fundamento en el artículo número cincuenta y cuatro del Decreto Ejecutivo número veinticinco mil setecientos veintiuno –MINAE nombrado mediante acuerdo de Junta Directiva número uno, sesión ordinaria trece dos mil, y publicado en el Diario Oficial La Gaceta del nueve de noviembre del dos mil y según consta en el Tomo: mil seiscientos dieciocho, Folio: doscientos setenta de la sección de personas del Registro Público, de lo cual el suscrito notario da fe y manifiesta que solicita sean retirados sin inscribir los siguientes documentos de afectación que fueron presentados al Diario del Registro bajo las citas \_\_\_\_\_, al tomo \_\_\_\_\_, asiento \_\_\_\_\_, correspondientes a una afectación en virtud de la ley forestal sobre la finca Folio Real matrícula \_\_\_\_\_ del partido de \_\_\_\_\_, por haber vencido las mismas, relevando de toda responsabilidad al Registro Nacional por los efectos que pueda ocasionar esta escritura.

Leído lo anterior al compadeciente, lo aprueba y firmamos a las \_\_\_\_\_ horas del \_\_\_\_\_

**MUNICIPALIDADES**

**MUNICIPALIDAD DE BUENOS AIRES**

**PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**

**I Modificación**

**Introducción y antecedentes**

1.—**Delimitación de las áreas de estudio.** La Subregión de Buenos Aires comprende propiamente el cantón físico-administrativo de Buenos Aires. Consta con una extensión de 2 384,22 km<sup>2</sup>, teniendo como límites al norte: la Cordillera de Talamanca, siendo el distrito de Buenos Aires, al este: el distrito de Potrero Grande, al sur: el distrito Boruca y al oeste: el distrito Brunka. A efectos de la presente modificación dentro del presente cantón se debe de considerar en primera instancia el Casco Urbano del Distrito Primero para posteriormente incluir los restantes distritos.

2.—**Áreas de alto riesgo.** Se mantienen las áreas de alto riesgo, las cuales fueron identificadas durante la intervención a la zona mediante la primer propuesta del plan regulador en 1996. Para lo cual en caso de construcciones al margen de lo dispuesto en el presente reglamento, deberá el municipio realizar las denuncias a las autoridades correspondientes con el fin de crear las sanciones del caso y liberar de responsabilidades en caso de afectaciones a inmuebles y personas físicas. Para lo cual le podrá establecer a las instituciones que brindan servicios, tales como el ICE, AYA, INS entre otras a que NO otorguen los servicios correspondientes bajo sanción civil contra lo dispuesto en el presente Plan Regulador. Las áreas de alto riesgo afectadas por los ríos Térraba, Ceibo, Volcán, Platanillal, Guineal, Sábalo y Chángüena, donde se encuentran las comunidades afectadas de Volcán Centro, El Brujo, Santa María de Brunka, Rey Curré, Ujarrás, Santa Lucía y Paraíso de Chángüena.

3.—**Cartografía aérea.** La Dirección de Urbanismo, por medio del INVU ha tomado una serie de fotografías aéreas que han ayudado a identificar las áreas de mayor influencia dentro de las zonas afectadas en el cantón.

4.—**Elaboración cartográfica.** En referencia a los mapas de control de las áreas afectadas se trabaja en varios frentes a describir:

- 4.1 Plan Regulador para la ciudad de Buenos Aires: se cuenta con la cartografía base levantada por medio del estudio de suelo de la ciudad, con lo cual definiremos las áreas de crecimiento de la ciudad, las zonas de peligrosidad por efecto de las influencias del río Ceibo y taludes de alta pendiente, además de maximizar las densidades y usos dentro del ordenamiento territorial que esperamos sea aprobado por el Concejo Municipal el 24 de enero de 2004.
- 4.2 Se define a nivel macro las áreas de alta peligrosidad de los ríos Ceibo y Grande de Térraba, para crear un decreto ejecutivo que impida la construcción de edificaciones dentro de las márgenes definidas de alto riesgo.
- 4.3 Traslado y condenación de áreas altamente riesgosas por efectos de derrumbes en las comunidades de Volcán Centro, El Brujo, Santa María de Brunka, Rey Curré, las poblaciones afectadas de Ujarrás: El Carmen, San Vicente, Guanacaste, Ujarrás; Santa Lucía y Paraíso de Chángüena.
- 4.4 Ello irá acompañado con una reglamentación de uso y los términos normativos mínimos que se deben de cumplir para efectos de las edificaciones a permitir.

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**

**(Emitido para la Municipalidad del cantón de Buenos Aires en el distrito Primero)**

**CAPÍTULO I**

**Establecimiento del Reglamento y Objetivos**

Artículo 1º—La Municipalidad del Cantón de Buenos Aires, reconociendo la necesidad de reglamentar el uso de terrenos y edificios en su jurisdicción, dicta el presente reglamento de zonificación, como modificación al aprobado en sesión ordinaria N° 13, celebrada el 17 de abril de 1997, el cual actualiza la zonificación del distrito primero y en referente a las zonas de riesgo definidas así, el mismo será aplicado por la municipalidad en el distrito primero del cantón, y en las poblaciones señaladas a continuación. Todo ello de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968.

Complementan a este reglamento un plano de zonificación y todas las normas legales y reglamentarias sobre desarrollo urbano que no se le opongan.

La zonificación tiene como objeto orientar al desarrollo físico del distrito primero en el cantón de Buenos Aires a fin de:

- A. Identificar la extensión futura del área urbana y así poder coordinar mejor la dotación de servicios básicos, de equipamiento comunal, de vivienda y de vías públicas por parte de la propia Municipalidad, de las entidades gubernamentales y de los inversionistas particulares.
- B. Proteger las áreas periféricas de la ciudad de Buenos Aires y de los otros centros poblados del distrito de un desarrollo prematuro, dentro de una razonable previsión de expansión, cautelando de esta manera el uso agrícola o las reservas de cualquier naturaleza, y

**ANEXO 24**  
**ACTA DE INSPECCIÓN DE FUNCIONARIOS (AS) DEL FONDO NACIONAL DE FINANCIAMIENTO FORESTAL PARA FINCAS SIN INSCRIBIR**

11. EXPEDIENTE: \_\_\_\_\_

12. SOLICITANTE: \_\_\_\_\_

	SI	NO
1. La situación señalada en los documentos legales, coincide con la visitada?		
2. Puedo observar cercas o señales limpias que faciliten la delimitación de la finca?		
3. Vive el solicitante en la finca?		
4. Existe en la finca a parte del bosque otras actividades comerciales, agrícolas, habitacionales.		
5. Existe en la finca obras de infraestructura, como caminos, cercas, galerías etc.		
6. Domina el propietario de la finca o su representante, los límites, extensiones, sucesos a la finca?		
7. Puedo identificar, directa o indirectamente, algunos de los vecinos señalados por el dueño de la finca? * QUIENES? NORTE: SUR: ESTE: OESTE:		
8. Encontré en la inspección algún elemento importante que determinará que la propiedad no le pertenece al solicitante o que existe un conflicto por linderos o finca o que pertenece a otra persona.		
9. La posesión es conocida en la zona		

El suscrito, \_\_\_\_\_, Encargado de la oficina Regional de \_\_\_\_\_ del Fondo Nacional de Financiamiento Forestal, considero según los términos de la inspección realizada, que no existen elementos que disciendan lo señalado por el solicitante en los documentos técnicos y legales presentados.

Lugar, fecha, y firma

- C. Proveer y proteger así la salud, seguridad, comodidad, economía y bienestar de la población.
- D. Se complementa el presente reglamento por medio de la propuesta de vialidad con los derechos de vía correspondientes y una propuesta de desarrollo urbano dentro del perímetro urbano de la ciudad.

## CAPÍTULO II

### Definiciones y Regulaciones Generales

#### Artículo 2°—:

#### A. ZONAS:

Para los efectos de este reglamento queda todo el distrito primero de la ciudad de Buenos Aires dividido en las siguientes zonas:

- |   |        |
|---|--------|
| 1. Art. 3. Zona “Agrícola Industrial”.            | (ZAI)  |
| 2. Art. 4. Zona “Bosque Existente”.               | (ZBE)  |
| 3. Art. 5. Zona de “Comercial”.                   | (ZC)   |
| 4. Art. 6. Zona “Público Institucional”.          | (ZPI)  |
| 5. Art. 7. Zona “Protección Aeropuerto”.          | (ZPA)  |
| 6. Art. 8. Zona “Industria”.                      | (ZI)   |
| 7. Art. 9. Zona “Área de Parques y Recreación”.   | (ZPR)  |
| 8. Art. 10. Zona “Vivienda”.                      | (ZV)   |
| 9. Art. 11. Zona “Agropecuaria”.                  | (ZA)   |
| 10. Art. 12. Zona “Protección a Ríos”.            | (ZPR)  |
| 11. Art. 13. Zona “Comercial Mixta”.              | (ZCM)  |
| 12. Art. 14. Zona “Industrial Liviana”.           | (ZIL)  |
| 13. Art. 15. Zona “Amortiguamiento a Reforestar”. | (ZAR)  |
| 14. Art. 16. Zona “Parcelas Agrícolas”.           | (ZPAG) |
| 15. Art. 17. Zona “Expansión Urbana”.             | (ZEU)  |
| 16. Art. 18. Zona “Industrial Agrícola”.          | (ZIA)  |
| 17. Art. 19. Zona “Rural”.                        | (ZR)   |
| 18. Art. 20. Centros “Poblados Menores”.          | (ZPM)  |
| 19. Art. 21. “Derechos Viales”.                   |        |

Todas las zonas anteriormente citadas excepto la rural y la de centros poblados menores corresponden a la ciudad de Buenos Aires y sus alrededores, y están definidas en el plano de zonificación.

La Zona Rural queda definida como “el resto del área, del cantón de Buenos Aires.

Cuando un lote o finca queda dividido por un límite entre zonas, las regulaciones de cualquiera de ellas podrá extenderse (o no), al resto del lote o finca hasta una distancia máxima de 100 m, tanto en fondo como en frente, de dicho límite a criterio de la municipalidad, bajo solicitud de cambio por parte del interesado.

#### B. USOS:

A efecto de regular los usos de cada zona, estos se clasifican en:

##### - Usos Permitidos:

El cual es aquel uso urbano o rural de un lote o finca, el cual tiene derecho el propietario a destinar, construyendo las instalaciones que le sean necesarias, sin más restricciones que las aquí indicadas y previa la tramitación de los permisos correspondientes. Los usos permitidos están consignados para cada zona. Serán tramitados según el decreto ejecutivo N° 27967, del 6 de julio de 1999.

##### - Usos Condicionales:

El uso condicional (o condicionado) es aquel que aún cuando no sea permitido, puede darse en una zona previa autorización especial de la Municipalidad y de la Dirección de Urbanismo del INVU y deberá resolver conforme a la ley N° 8220, fijándose para cada caso las restricciones a las cuales está afectado o los requisitos que debe cumplir. Los usos condicionales están también consignados para cada zona.

##### - Usos No Conformes:

El uso no conforme es aquel que no se ajusta a la zonificación indicada en el plano de zonificación, pero que existía a la fecha de la vigencia de este reglamento.

C. LIMITACIONES DE LOS USOS NO CONFORMES: Cualquier uso de terrenos, edificios o estructuras existentes a la fecha de vigencia de este reglamento que no corresponda a la zonificación indicada, podrá continuarse con las siguientes limitaciones:

1. No podrá ampliarse, reconstruirse o remodelarse parcial o totalmente sin la previa autorización de la Municipalidad y de la Dirección de Urbanismo.
2. No podrá cambiarse a otro uso no conforme, salvo que este otro sea compatible con el uso de zona, a juicio de la Municipalidad y de la Dirección de Urbanismo.

D. CERTIFICADO DE ZONA. A solicitud de cualquier interesado, la Municipalidad emitirá un certificado de la zona, en el que se hará constar la zona que le corresponde a determinado lote o finca. La Municipalidad podrá tener un canon por la emisión de este certificado. Art. 28 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240.

Este certificado será exigido en los siguientes casos:

1. Para los efectos de segregaciones, el certificado de zona será exigible para el visado municipal y deberá constar en este que ha sido debidamente conocido por el abogado que realiza las escrituras y el oficial de registro público.
2. Para los efectos de permisos de construcción, ampliación, remodelación o reconstrucción de edificios o urbanizaciones, el certificado de zona debe obtenerse de previo y no se admitirán planos visados por otros organismos públicos, como por ejemplo el Ministerio de Salud y de la Dirección de Urbanismo, si no consta en el certificado que él mismo ha sido exhibido y debidamente conocido por los entes respectivos.
3. Para los efectos de solicitud de uso condicional, cambio, remodelación, ampliación o reconstrucción de un uso no conforme, será también exigido por la Municipalidad el certificado de zona y el que éste haya sido visto por la Dirección de Urbanismo.
4. Por su parte, la Municipalidad podrá exigir discrecionalmente el certificado de zona para los efectos de concesión de patentes, visados de escritura, o cualquiera otros.

#### E. PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, PATENTES Y VISADOS.

5. La municipalidad solamente otorgará permisos de construcción, ampliación o remodelación de edificios y urbanizaciones cuando estas no contravengan la zonificación o cualquiera de las disposiciones del presente reglamento. Cuando proceda, en el documento en que conste el permiso de construcción, ampliación o remodelación de edificios o urbanizaciones, se establecerán los demás requisitos que afectan la obra.
6. De igual manera, solo se concederán patentes o permisos de uso para cualquier inmueble en el que el uso solicitado concuerde con la zonificación y las disposiciones de este reglamento.
7. Solo se otorgará el visado del artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana a lotes producto de fraccionamiento y urbanización, si las porciones resultantes cumplen con los requisitos establecidos en el presente reglamento, además de las normas generales.
8. Actividades con grado de molestia mínima:  
Permiso de Salud, a efecto de confinamiento de molestias  
Estudio IMAS en caso de que la familia requiera de asistencia económica para justificar trabajo en el hogar.  
Se requiere del Art IV.6.4, publicado en *La Gaceta* N° 96, del 20 de mayo de 1993, para actividades comerciales e industriales de menor riesgo.

#### F. URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS Y CONSTRUCCIONES:

9. En la zona Residencial Futura no se permitirán urbanizaciones ni construcciones nuevas. Si se permitirán fraccionamientos o segregaciones de finca, de acuerdo a los requisitos de esta zona, indicados más adelante.
10. En la zona rural y zona residencial de expansión futura no se permitirán nuevas urbanizaciones. Si se permitirán construcciones y fraccionamientos en la zona rural, bajo los requisitos de cada una de estas zonas indicadas más adelante en este reglamento.
11. En el resto de las zonas si se permitirán urbanizaciones y construcciones de acuerdo a su uso y de acuerdo a los requisitos indicados adelante.

#### G. SITUACIÓN EXISTENTE O DE HECHO.

12. Las superficies y frentes mínimos estipulados en este reglamento para todas y cada una de las zonas serán exigibles en lotes o fincas nuevas, producto o resultado de un fraccionamiento de fincas madre o urbanización y en el momento de otorgar los permisos correspondientes.
13. Los lotes o fincas ya existentes y cuyas superficies y frentes se hayan por debajo de los requisitos mínimos de su zona, tanto en las áreas ya urbanizadas como en las aledañas, podrán permanecer igual o agruparse, sin permisos de construcción en ellos.
14. Los requisitos de las construcciones (retiros, coberturas, áreas de construcción, estacionamientos u otros) serán exigibles a las construcciones futuras o que se pretendan construir y al momento de solicitar permisos de construcción, remodelación o ampliación. Sin embargo, cuando se pretenda construir en un lote existente cuyas dimensiones son inferiores a las indicadas para la zona correspondientes, y al aplicar los requisitos de

construcción, (que son los correspondientes a las dimensiones de lotes prescritos) se comprueba que no es posible aplicarlos, o al aplicarlos se le hace un perjuicio considerable al propietario, en ese caso y solo bajo esas circunstancias, la municipalidad podrá reducir los requisitos o eliminarlos del todo, para lo cual se conformará una comisión con tres representantes del Concejo Municipal, el Alcalde, y el jefe del Departamento de Permisos de Construcción, que una vez deliberado esta comisión presentarán ante el Concejo Municipal, quienes ratificarán (para su conocimiento y aprobación) en firme.

15. Las construcciones ya existentes y que no están cumpliendo con los requisitos, en cualquier zona, podrán permanecer igual, o modificarse siempre en el sentido de ajustarse a los requisitos.
16. Los trámites de inscripción de calles, servidumbres urbanas que se hayan iniciado previo a la adopción de la presente modificación del Plan Regulador, se mantendrán en curso el proceso en el tanto demuestre que la fecha de inicio del trámite haya sido previo a la publicación de la presente adopción. Ello por cuanto en lo sucesivo se eliminan las servidumbres urbanas en la zona de influencia del presente Plan Regulador.

H. ESTACIONAMIENTOS. La municipalidad emite un reglamento especial de estacionamiento de automóviles y camiones:

17. Dentro de la zona del Cuadrante Urbano señalado en el plano de Desarrollo Urbano se establece que el control de estacionamiento en las calles de orden urbano, administradas por la municipalidad, para lo cual se marcará las zonas de estacionamiento correspondiente con marcas en zona de calzada, respetando 15,0 m del borde de la curva en cada esquina para efectos de visibilidad entre las calles. Podrá definir zonas de Uso Oficial, para aquellas dependencias públicas que así lo requieran frente a sus instalaciones. Establecerá los horarios y días de aplicación y las restricciones de uso para cierto tipo de vehículos. Fijará un cánón correspondiente al importe que por estacionamiento deba regir, aprobado por el Concejo Municipal. Toda actualización o derogación de este canon deberá ser aprobado por el Concejo Municipal. Para tales efectos se procederá a establecer un Reglamento de Aplicación de Tarifas de Cánones, ello referirá todo lo concerniente a zonas de afectación y servicios bajo los cuales se cobrarán los canones, tales como certificaciones, constancias, tarifas de parqueo, concesiones, patentes, rótulos comerciales, servicios urbanos, entre otras actividades que generen ingresos a la municipalidad por concepto de servicios a los residentes y usuarios del sistema. Para lo cual deberá ser conocido por el Concejo Municipal de acuerdo al Código Municipal y ser aprobado conforme a su instauración y modificaciones cuando así se requiera, mantenerse al acceso público para consulta y eventuales reclamos.
18. Todo edificio de uso público (al cual de acceso público), incluidos los locales comerciales, deberá prever un campo de estacionamiento de automóvil para el público por cada 250 m<sup>2</sup> de construcción, por aparte del estacionamiento de uso de los empleados o trabajadores del edificio, que calcule y establezca el diseñador del edificio, y por aparte también de las zonas de carga y descarga. Fracciones de 50 m<sup>2</sup> por sobre la base de los 250 m<sup>2</sup>, serán sujetos de un parqueo extra. En cuanto a las normas de estacionamiento se regulará por medio del Capítulo XVIII, incisos 1 al 13 del Reglamento de Construcciones de la Ley N° 4240 en lo que respecta, a excepción del área mínima requerida que es modificada por parte del presente plan regulador.

### CAPÍTULO III

#### Zonificación

##### Artículo 3°—

Zona "Agrícola Industrial". (ZAI)

A. Propósito:

El propósito de la zona es permitir el cultivo intensivo de la piña y otros cultivos que son determinantes para el desarrollo de la zona del cantón de Buenos Aires, definiendo las áreas de extensión agrícolas, de acuerdo a las necesidades de expansión del cultivo de los mismos.

B. Usos Permitidos:

Agrícola extensivo de la piña y otros cultivos

C. Usos Condicionales:

- Talleres mecánicos
- Bodegas
- Terminal de trailers
- Plantas de procesamiento de los productos agrícolas.
- Industria ligera de apoyo a esta actividad, previo dictamen favorable del Ministerio de Salud.

D. Requisitos:

- 23 Superficie de lote mínimo: 5 000 m<sup>2</sup>
2. Frente mínimo de lote: 50 m
3. Retiros mínimos de construcción:
  - a) Frontal: de acuerdo al alineamiento prevaleciente, o por disposición municipal expresa de acuerdo al control de parqueos H.2
  - b) Lateral: 3 m
  - c) Posterior: 3 m
  - d) En zonas inmediatas a urbanas se dejarán zonas de amortiguamiento definidas en el plan de zonificación.
4. Cobertura máxima de edificación: 25 % del área del lote.
5. Área máxima de construcción: dos veces la cobertura.

##### Artículo 4°—

Zona "Bosque Existente". (ZBE)

A. Propósito:

El propósito de esta zona es permitir el desarrollo de reforestación controlada en zonas anteriormente cultivadas o deforestadas por mal uso.

B. Usos permitidos:

Solamente la reforestación y no se podrán aplicar ningún uso del anexo N° 1.

C. Usos Condicionales:

Ninguno

6. Requisitos: Proponer un plan de reforestación con las especies previstas de acuerdo a un V° B° del MAG en la región.

##### Artículo 5°—

Zona "Comercial". (ZC)

A. Propósito:

El propósito de esta zona es permitir la ordenada expansión de los locales comerciales dentro del cuadrante urbano, permitiendo el establecimiento de servicios primarios y secundarios en el centro de la ciudad y en los barrios residenciales circunvecinos a éste.

B. Usos Permitidos:

23. Residenciales Mixtos, sean parte vivienda parte comercio, en urbanizaciones, de acuerdo al anexo N° 1. los numerales 24, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 41.
24. Comercio Primario de locales de acuerdo al anexo N° 1 del numeral 16 al 38 en el centro de la ciudad, exceptuando el numeral 31.  
Comercio Secundario en las urbanizaciones, para el establecimiento de pulperías, bazares, restaurantes pequeños (hasta 30 personas en servicio) en áreas dentro de urbanizaciones.

C. Usos Condicionales:

1. Juegos de diversión
2. Discotecas
3. Clubes nocturnos
4. Pooles, billares
5. Casinos
6. Apartamentos de alquiler

D. Requisitos:

Para la zona urbana, rigen cualquier terreno cuyo frente mínimo se ajuste a las condiciones mínimas de segregación de lote, donde la cobertura no exceda el 80% de la superficie del terreno, y la altura del mismo no sobrepase el ancho de una vez y media al promedio del derecho vial al que enfrenta la propiedad.

Para terrenos en áreas de urbanización, los lotes corresponderán a aquellos destinados exclusivamente a locales de uso específico o mixto de acuerdo a las condiciones regulativas.

E. Requisitos para edificaciones:

1. Superficie mínima de lote: 200 m<sup>2</sup>
2. Frente mínimo de lote: 10 m
3. Retiros mínimos:
  - a) Frontal: 0 m dentro de zona de parqueo urbano, 6,0 m fuera de la zona de parqueo urbano para efectos de que se incluya.
  - b) Lateral: 0 m
  - c) Posterior: 3 m para efectos de controlar los drenajes de aguas tratadas.
4. Altura máxima: Tres pisos, en el tanto no sobrepase a 1,5 en ancho del derecho vial al cual enfrenta el lote.
5. Cobertura: 80%
6. En caso de sodas y pulperías dentro de zonas comerciales se deberá considerar los requisitos mínimos de funcionamiento de un local comercial de acuerdo a las normas sanitarias, ello

significa la necesidad de contemplar con ventilación adecuada, servicios sanitarios disponibles en los sitios de servicio a brindar.

#### Artículo 6°—

#### Zona “Público Institucional”.

(ZPI)

##### A. Propósito:

El propósito de esta zona es permitir el establecimiento de edificios de uso público al servicio de las poblaciones del cantón.

Norma general: Para efectos de sodas y actividades de comercio menor dentro de estas zonas: público institucional, industria liviana, industrial, agrícola industrial, serán las tipifique el reglamento con respecto a la zona comercial y sus apartados, en cuanto a restricciones, retiros, alturas, y demás normas.

##### B. Usos Permitidos:

Para esta zona se establecen edificaciones de orden público solamente, condicionando el establecimiento de locales comerciales de menor rango para efecto de servicios de los usuarios, tales como: kioscos, sodas, cafés, los cuales serán regulados dentro de los términos generales de la zona comercial en caso de construcciones nuevas; y en caso de ubicarse dentro de los locales existentes se dispondrán con base a los requisitos de salud.

##### C. Requisitos para edificaciones públicas:

1. Superficie mínima de lote: 500 m<sup>2</sup>
2. Frente mínimo de lote: 15 m
3. Retiros mínimos:
  - a) Frontal: 3 m
  - b) Lateral: 3 m de un lado
  - c) Posterior: 3m
4. Altura máxima: 10.0 m
5. Cobertura: 70%

#### Artículo 7°—

#### Zona “Protección Aeropuerto”

(ZPA)

##### A. Propósito:

Para esta se ha determinado consolidada el aeropuerto del cantón de Buenos Aires el cual es indispensable para las actividades de acceso vía aérea.

##### B. Usos Permitidos:

1. Instalaciones dirigidas al apoyo del aeropuerto tales como: hangares, servicios de combustible, bodegas de insumos agrícolas, talleres de mantenimiento, parqueos de vehículos automotores livianos.

##### C. Usos Condicionales:

Ninguno

##### D. Requisitos:

1. Superficie mínima de lote: 300 m<sup>2</sup>
2. Frente mínimo de lote: 15 m
3. Retiros mínimos:
  - a) Frontal: 4 m
  - b) Laterales: 1,5 m
  - c) Posterior: 4 m
4. Altura máxima: 12,0 m
5. Se establecen los conos de aproximación, los cuales corresponden normas internacionales de protección, un primer cono de aproximación con 30 grados de apertura donde en ambas dirección los puntos de aterrizaje y despegue no se permiten construcciones bajo ningún tipo de zona afectada que supere los dos pisos o 10,0 m de altura. Un segundo cono de aproximación de 60 grados, sean 15 grados adicionales al anterior a cada lado del mismo, donde no se permitirán alturas superiores a los 12,0 m o tres pisos de altura dentro de las zonas propuestas.

#### Artículo 8°—

#### Zona “Industrial”.

(ZI)

##### A. Propósito:

En esta zona el propósito es el de alojar los servicios de industria dentro de las posibilidades de desarrollo del cantón de Buenos Aires, para lo cual se ha dejado un terreno adyacente a la ciudad con condiciones de infraestructura en buenas condiciones para tales efectos.

##### B. Usos Permitidos:

1. Bodegas industriales.
2. Maquiladoras.
3. Fábricas de productos derivados de la producción de la piña u otros productos agrícolas.

4. Bombas de gasolina.
5. Talleres de mecánica automotriz.
6. Almacenes fiscales
7. Depósitos de materiales.
8. Estacionamiento de trailers y contenedores y cualquier complemento de este sector industrial.

##### C. Usos Condicionales:

Los usos propuestos en el anexo N° 1 del numeral 1, 12, 13, 14 y 15.

25. Industrias calificadas por el Ministerio de Salud como muy peligrosas o nocivas, NO serán permitidas.

##### D. Requisitos:

1. Superficie mínima de lote: 500 m<sup>2</sup>
2. Frente mínimo de lote: 15 m
3. Retiros mínimos: 6 m frontal, 3 m lateral, 3 m posterior.
4. Cobertura máxima de edificación: 80% del área del lote.
5. Área máxima de construcción: Cuatro veces la cobertura.
6. Altura máxima de construcción: 30 m

#### Artículo 9°—

#### Zona de “Área de Parques y Recreación”

(ZAP)

##### A. Propósito:

El propósito de esta zona es prever el establecimiento de áreas de recreación como plazas, plazoletas, parques urbanos dentro del cuadrante de la ciudad con el fin de garantizar el esparcimiento de las condiciones mínimas que los pobladores deben de esperar en un centro urbano.

##### B. Usos Permitidos:

1. Reforestación de zonas de parque
2. Kioscos de presentación
3. Sodas
4. Parques recreativas
5. Zonas de juegos infantiles y de adultos
6. Parques
7. Plazoletas
8. Plazas de deportes colectivos
9. Lagos naturales o artificiales

##### C. Usos Condicionales:

Fines comerciales recreativos al aire libre.

##### D. Requisitos:

Obras desarrolladas por la municipalidad o la comunidad en total ausencia de las normas de diseño urbano para estos casos por parte de asociaciones cívicas o de desarrollo comunal.

Presentar proyecto a conocimiento de la población civil con no menos a un mes, para proceder a escuchar sugerencias sobre el mismo previo a su aprobación, y que le ayude al ayuntamiento a realizar las correcciones necesarias de ser el caso.

Requisitos de fraccionamientos o segregaciones de fincas.

1. Superficie de lote o finca mínima: 1 000 m
2. Frente mínimo de lote: 20 m

Los requisitos de superficie y frente mínimo de lote o fincas son aplicables a fincas o lotes nuevos. Los existentes que están por debajo de estos mínimos podrán permanecer igual o agruparse.

3. Contar con agua potable, servicios sanitarios entre otros de acuerdo a las necesidades de desarrollo.

Incorporar servicios sanitarios, fuentes de agua potable, entre otros.

#### Artículo 9°—

#### Zona de “Área de Parques y Recreación”

(ZAP)

##### A. Propósito:

El propósito de esta zona es prever el establecimiento de áreas de recreación como plazas, plazoletas, parques urbanos dentro del cuadrante de la ciudad con el fin de garantizar el esparcimiento de las condiciones mínimas que los pobladores deben de esperar en un centro urbano.

##### B. Usos Permitidos:

1. Reforestación de zonas de parque. Parques recreativos
2. Kioscos de presentación
3. Sodas
4. Parques recreativas
5. Zonas de juegos infantiles y de adultos
6. Parques
7. Plazoletas
8. Plazas de deportes colectivos
9. Lagos naturales o artificiales

## C. Usos Condicionales:

Fines comerciales recreativos al aire libre.

## D. Requisitos:

Obras desarrolladas por la municipalidad o la comunidad en total anuencia de las normas de diseño urbano para estos casos por parte de asociaciones cívicas o de desarrollo comunal.

Presentar proyecto a conocimiento de la población civil con no menos a un mes, para proceder a escuchar sugerencias sobre el mismo previo a su aprobación, y que le ayude al ayuntamiento a realizar las correcciones necesarias de ser el caso.

Requisitos de fraccionamientos o segregaciones de fincas.

1. Superficie de lote o finca mínima: 1 000 m
2. Frente mínimo de lote: 20 m

Los requisitos de superficie y frente mínimo de lote o fincas son aplicables a fincas o lotes nuevos. Los existentes que están por debajo de estos mínimos podrán permanecer igual o agruparse.

3. Contar con agua potable, servicios sanitarios entre otros de acuerdo a las necesidades de desarrollo.  
Incorporar servicios sanitarios, fuentes de agua potable, entre otros.

**Artículo 10.—****Zona “Vivienda”.**

(ZV)

## A. Propósito:

Será identificada como Vivienda o Residencial, el propósito primordial de esta zona es permitir el desarrollo de viviendas unifamiliares y multifamiliares de acuerdo a las normas que rigen en la actualidad en el reglamento de fraccionamiento de urbanizaciones, con base al reajuste de norma seguidamente indicados.

## B. Usos Permitidos:

1. Residencia o vivienda individual en parcelas frente a calle pública y en lotes debidamente urbanizados, con base al reglamento de fraccionamiento y urbanizaciones del INVU.
2. Servicios comunales de apoyo a la población trabajadora, incluyendo áreas verdes y guarderías infantiles.

## C. Usos Condicionales:

Vivienda multifamiliar de alta densidad. Todos los usos urbanos, suburbanos y rurales, en cuanto a conjuntos residenciales que impliquen alta concentración de población.

## D. Requisitos:

1. Superficie de lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>
2. Frente mínimo de lote: 10,0 m
3. Retiros mínimos:
  - a) Frontal: 2,0 m
  - b) Lateral: 1,0m
  - c) Posterior: 3,0 m
4. Cobertura máxima de edificación: 70% del área del lote.
5. Área de construcción: dos niveles en lote mínimo y hasta cuatro niveles, cuando las condiciones del área del lote le permitan respecto a los retiros laterales y posteriores que establece el Reglamento de Construcción de la Ley N° 4240.
6. Para efectos de permisos de construcción todas las edificaciones iguales o menores a los 36 m<sup>2</sup> se eximen de trámites ante el CFIA; se deberá de presentar un “Croquis Detallado”, y contener al menos planta arquitectónica, estructural, detalles constructivos, corte y fachadas y un presupuesto general del costo de la edificación para ser presentado previamente ante el Ministerio de Salud y posteriormente ante la Municipalidad para obtener el permiso de construcción.  
Cualquier ampliación, remodelación o construcción nueva posterior, a esta área construida deberá de contar con los permisos completos ante las entidades correspondientes.
7. Para efecto de los “Ranchos Vernáculos”, sean construcciones de techo de paja con columnas de tronco rollizo abiertos en los solares posteriores de los lotes residenciales, deberán de presentar de igual forma un “Croquis Detallado” de las instalaciones a construir, cumpliendo con la misma norma anterior a efectos de los permisos de construcción. El área máxima de construcción será igual de 25,0 m<sup>2</sup>, con retiros de 2,50 m de la colindancia inmediata. Con una altura máxima de 6,0 m.

**Artículo 11.****Zona “Agropecuaria”.**

(ZA)

## A. Propósito:

El propósito de esta zona es de permitir y fomentar la construcción o habilitación en ellas de establecimientos dirigidos a el mejoramiento de la actividades agropecuarias en cuanto a lecherías, cobertizos, plantas de procesamiento de derivados agrarios netamente, además de compartir las zonas de uso agrícola y ganadera de diversas índoles, además de permitir el desarrollo de zonas aptas para la producción de piscicultura.

Serán aquellas zonas inmediatas al cuadrante urbano de la ciudad, donde por su uso actual, y las condiciones de riesgo de inundación al encontrarse en las áreas bajas de la zona puedan ser utilizadas con base a las características del suelo en siembro como en la actualidad se presentan, tanto como para efectos agrícolas como pastizales de engorde de ganado.

## B. Usos Permitidos:

1. Cultivos extensivos de apoyo a la explotación determinada por la agencia de desarrollo del MAG.
2. Ganadería intensiva, dado la poca cantidad de terrenos para este fin.
3. Granjas avícolas, porcinas, caprinas, apícolas, otros, debidamente autorizadas por el Ministerio de Salud. Con V° B° del Ministerio de Salud, con base al decreto N° 22814-S de La Gaceta N° 19 del 27 de enero de 1994.

## D. Requisitos:

Los terrenos serán parcelas mínimas de 5 000 m<sup>2</sup> de extensión.

**Artículo 12.—****Zona de “Protección de Ríos”.**

(ZPR)

## A. Propósito:

El propósito de esta zona es el de cautelar en forma especial el crecimiento urbano sobre áreas de alta erosión y fuertes pendientes, en donde los cauces de las quebradas deben de representar una franja habilitada para el desalojo de las aguas pluviales a favor de prevenir cualquier incidente en perjuicio de la población civil.

## 27. Usos Permitidos:

Se permitirá solamente el uso de reforestación forestal en las márgenes de las riveras.

## 28. Usos Condicionales:

Ninguno

29. Requisitos: aplicando lo establecido por la Ley Forestal, se define un retiro mínimo de 10m, a partir del espejo de agua medido en su nivel más alto, para lo cual se ha establecido diferentes niveles de acuerdo a las curvas de nivel y topografía de los sitios afectados. Para cumplir con este requisito se deberá de contar con el visado de la entidad correspondiente en el plano de catastro afectado. Se deberán reforestar las zonas de protección declaradas como retiro obligatorio, para tal efecto el permiso queda condicionado a una inspección que determinará la población forestal que deberá plantar dentro del retiro estipulado, definiendo las variedades forestales a sembrar.

**Artículo 13.—****Zona Comercial Mixta.**

(ZCM)

## A. Propósito:

El propósito primordial de esta zona es permitir el desarrollo de viviendas unifamiliares y multifamiliares de acuerdo a las normas que rigen con base al reglamento de fraccionamiento de urbanizaciones. Además como apoyo al comercio se permiten ciertas actividades ordenada expansión de los locales comerciales dentro del cuadrante urbano.

## B. Usos Permitidos:

1. Vivienda individual en parcelas frente a calle pública y en lotes debidamente urbanizados, con base a el reglamento de fraccionamiento y urbanizaciones del INVU.
- Residenciales mixtos, sean parte vivienda parte comercio, en urbanizaciones.  
Servicios comunales comerciales en zona residencial de comercio mixto: se permite los siguientes locales comerciales: supermercados dentro del área del lote establecido mínimo. Basares, venta de repuestos, sodas.
3. Comercio Secundario de locales de acuerdo al anexo N° 1 incluyendo los numerales 17, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 41 y 42.
4. Comercio Secundario en los cuadrantes urbanos, para el establecimiento de pulperías, bazares, restaurantes pequeños (hasta 30 personas en servicio), sodas, venta de repuestos, en áreas dentro de urbanizaciones y los cuadrantes urbanos.
5. Servicios comunales y comerciales de apoyo a la población trabajadora, incluyendo áreas verdes y guarderías infantiles.

## C. Usos Condicionales:

Vivienda multifamiliar de alta densidad. Todos los usos urbanos, suburbanos y rurales, en cuanto a conjuntos residenciales que impliquen alta concentración de población. Se incluyen dentro de esta categoría (en carácter de condicional) aquellas industrias y conexas que no convengan ubicar en las otras zonas, y aquellas actividades de servicio público que requieren de por sí ubicarse en forma aislada, tales como los centros recreativos, clínica médica-dental, veterinaria, talleres de costura y de productos alimenticios talleres de electrónica, talleres de reparación de motos, talleres de soldadura no mayor a cinco operarios.

## D. Requisitos:

1. Superficie de lote: 200 m<sup>2</sup>
2. Frente mínimo de lote: 10,0 m
3. Retiros mínimos:
  - a) Frontal: 2,0 m
  - b) Lateral: 1,0m
  - c) Posterior: 3,0 m
4. Cobertura máxima de edificación: 70% del área del lote.
5. Área de construcción: dos niveles en lote mínimo y hasta cuatro niveles, cuando las condiciones del área del lote lo permitan respecto a los retiros laterales y posteriores que establece el Reglamento de Construcción de la Ley N° 4240.
6. Podrá abrir ventanas en los laterales a efectos de ventilar las viviendas dentro del retiro permitido, con valla natural.
7. Deberá contar con el VB del Ministerio de Salud, para efectos de molestias y confiabilidad de ruidos y demás leyes conexas.

## Artículo 14.—

Zona "Industrial Liviana".

(ZIL)

## A. Propósito:

En esta zona el propósito es el de alojar los servicios de industria liviana dentro de las posibilidades de desarrollo del cantón de Buenos Aires, los cuales pretenden ubicar a las fábricas y procesos inocuos desde el punto de control ambiental, regulados por el MINAE y el Ministerio de Salud en todos sus extremos dentro del cuadrante de la ciudad y zona de apoyo general.

## B. Usos Permitidos:

1. Talleres de ebanistería
2. Talleres de artesanía
3. Talleres de mecánica
4. Talleres de enderezado y pintura
5. Fabricación de productos alimenticios
6. Parqueo de furgones o terminales de buses
7. Talleres de soldadura

## C. Usos Condicionales:

Los usos propuestos en el anexo N° 1 los numerales 12, 13, 14, 15, 18, 20, 40 y 41.

- Industrias calificadas por el Ministerio de Salud.

## D. Requisitos:

1. Superficie mínima de lote: 500 m<sup>2</sup>
2. Frente mínimo de lote: 20,0 m.
3. Retiros mínimos: 6 m frontal, 3 m lateral, 3 m posterior.
4. Cobertura máxima de edificación: 80% del área del lote.
5. Área máxima de construcción: dos veces la cobertura.

## Artículo 15.—

Zona "Retiro Agrícola".

(ZRA)

## A. Propósito:

El propósito de esta zona es proteger la población civil en resguardo de las áreas de producción agrícola de piña donde eventualmente se deben de irrigar con funguicidas u algún otro elemento nocivo para la salud. En este sentido se ha consultado al Ministerio de Salud para efectos de crear un "colchón" de amortiguamiento entre las zonas urbanas y las zonas de siembras. Estas deberán ser habilitadas por la compañía encargada de la siembra de la piña en sus terrenos.

## B. Usos Permitidos:

Se permitirá solamente el uso de reforestación forestal en las zonas de retiro.  
Retiro de 8,0 m paralelos a la línea límite de desarrollo de la población urbana.

## C. Usos Condicionales:

Ninguno

## Artículo 16.—

Zona "Parcelas Agrícolas".

(ZPAG)

## A. Propósito:

Serán aquellas zonas definidas al este del cementerio de la ciudad, donde por su uso actual, y las condiciones de pendiente, que sobrepasan el 20% de gradiente, la calidad erosionable de los suelos, la falta de servicio como agua potable, electrificación y accesos se definen como parcelas agrícolas.

## B. Usos Permitidos:

1. Cultivos de acuerdo a los intereses del propietario.

## D. Requisitos:

Los terrenos serán parcelas agrícolas que deberán contar con un área mínima de 5 000 m<sup>2</sup>.

Para lotes urbanos se regirán bajo los criterios del Reglamento Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones para los lotes urbanos hasta los 4 999 m<sup>2</sup>, y de los 5 000 m<sup>2</sup> a los 9 999 m<sup>2</sup> con visado del INVU, establecido por medio del Decreto de Parcelas Agrícolas N° 5281, art 4°, inciso 1..., *La Gaceta* N° 107, del 5 de junio, 2003.

## Artículo 17.—

Zona "Expansión Urbana"

(ZEU)

## A. Propósito:

El propósito primordial de esta zona es permitir el control del uso de la tierra para fines de viviendas unifamiliares y multifamiliares, comercio, recreación, amenidades, público institucional, en un futuro próximo a medida que la ciudad vaya en estableciendo las prioridades de crecimiento de la ciudad.

## B. Usos Permitidos:

1. En la actualidad se permitirán la conservación de los terrenos con esta vocación por medio del establecimiento de parcelas agrícolas renovables no perezaderas, ello con el fin de permitir en el momento que la municipalidad disponga por medio de una modificación al presente reglamento el establecimiento parcial o total de un área para los fines anteriormente descritos.

## C. Usos Condicionales:

Bosque maderable de follaje angosto y producción no mayor a los 8 años a partir de la publicación del presente reglamento.

## Artículo 18.—

Zona "Industrial Agrícola"

(ZIA)

## 23. Propósito:

El propósito de esta zona es establecer la zona de crecimiento y desarrollo industrial en apoyo a la producción de la piña.

## 24. Usos Condicionales:

Estaciones de combustible

Requisitos:

Superficie de lote mínimo: 5 000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo de lote: 50 000 m

Retiros mínimos de construcción:

- a) Frontal: de acuerdo al alineamiento prevaleciente, o por disposición municipal expresa, mínimo 5 0 m
- b) Lateral: 5 0 m
- c) Posterior: 10 0 m
- d) Cobertura máxima de edificios : 50% del real del lote.
- e) Área máxima de construcción: tres veces la cobertura.

## Artículo 19.—

Zona "Rural".

(ZR)

## A. Propósito:

El propósito de esta zona es establecer la zona de control rural y diferenciar del cuadrante urbano zonificado por medio de zonas de diversos cultivos, como las que se destacan en el cultivo intensivo de la piña. Será también señalada como resto del área zonificada.

## B. Usos Permitidos:

Producción agrícola, reforestación permanente, reforestación en zonas de protección a quebradas y áreas de riesgo natural. Construcción de viviendas en lotes debidamente segregados frente a calles públicas habilitadas, con frentes mínimos de 10,0 m. y áreas de lote mínimo de 200 m<sup>2</sup>.

## C. Usos Condicionales:

- Pulperías
- Comisariatos
- Bares
- Restaurantes
- Estaciones de combustible

## D. Requisitos:

- Superficie de lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de lote: 10,00 m
- Retiros mínimos de construcción:
  - a) Frontal: de acuerdo al alineamiento prevaleciente, o por disposición municipal expresa, mínimo 2,0 m
  - b) Lateral: para vivienda 1,0 y 3,0 m para otras actividades de usos condicionales.
  - c) Posterior: 3,0 m
- 4. Cobertura máxima de edificación: 70 % del área del lote.
- 5. Área máxima de construcción: dos veces la cobertura.

**Artículo 20.—****Centros “Poblados Menores”.**

(ZPM)

## A. Propósito:

El propósito de incluir y regular estas zonas es el de atender las necesidades del crecimiento normal de las poblaciones existentes que se encuentran ubicadas en el área rural, separadas de las áreas urbanas cuyo desarrollo sería de características urbanas ya que su función principal es ofrecer la prestación de servicios tales como escuela, centro de salud, bancos, cementerios, comercios, otros, a la población rural circundante.

Estos centros poblados menores son: Ujarrás, Rey Curré, Volcán, Santa María de Brunka, Chánguena, El Carmen, Colorado, Potrero Grande, Boruca, Santa Marta, Pilón, Cajón; las cuales habrán de normarse.

En caso de que alguna población existente, no incluida entre las seis enumeradas, tuviera necesidad de expandirse o fuera necesario crear alguna totalmente nueva, podrán ser incorporadas como centros poblados menores a través de los mecanismos y reforma al plan y reglamento de zonificación.

## B. Usos Permitidos:

Todos los usos urbanos a excepción de las industrias consideradas como peligrosas por el Ministerio de Salud, siempre y cuando se encuentren fuera de las zonas demarcadas de alto y mediano riesgo establecido como un anexo a este reglamento.

## C. Usos Condicionales:

1. Beneficios de café
2. Mataderos

## D. Requisitos:

1. Para los usos residenciales rigen los mismos requisitos de la zona comercial mixto.
2. Para los usos industriales, los requisitos se establecerán en forma análoga a la zona industrial.
3. Para los usos restantes, los requisitos se establecerán por analogía con el uso más similar.

**Artículo 21.—****Derechos Viales:**

Se establecen los siguientes derechos viales que se deberán de respetar de acuerdo al Reglamento Nacional de Fraccionamiento y Urbanización en lo que a continuación se desprende:

## 23.1 Calle de 8,50 m

Serán las calles de derecho vial mínima a establecer dentro las zonas reguladas, solo podrán proponerse donde la distancia de estas no superen los 120 m de longitud.

## 23.2 Calle de 10,50 m

Para los efectos de urbanizaciones, se considera una calle vial secundaria, en zonas dentro del Cuadrante Urbano se dispondrán como derecho de vía para todas las calles establecidas a la fecha que previamente sean definidas como vías de servidumbre urbana o alamedas, con lo cual se modificarán con el tiempo aplicando este retiro correspondiente.

## 23.3 Calle de 14,0 m

Serán para los efectos de urbanizaciones las calles principales y básicas en cualquier proyecto. Todo sector dentro del Cuadrante Urbano deberá tener en la apertura de sus vías nuevas como mínimo este tipo de calle.

## 23.4 Calle de 16,0 m, 18,0 m y 21,0 m

Estas son calles existentes dentro del derecho de vía dentro del Cuadrante Urbano, se establecen como la vía secundarias dentro de la ciudad.

## 23.5 Calle de 24,0 m

Se considera este derecho de vía al acceso principal a la ciudad de Buenos Aires desde su acceso en la carretera interamericana.

## 23.6 Carretera de 50,0 m

Se refiere al derecho de vía establecido por el MOPT a efectos de delimitar los derechos sobre la carretera interamericana, ruta N° 2.

Todas estas calles dentro de su derecho de vía deberán de contar con los siguientes servicios en caso de una nueva apertura de la misma: cordón, acera, caño, servicio de agua potable, servicio eléctrico, alumbrado eléctrico, telefonía, como mínimo. Además los segmentos de calzadas, aceras y zonas verdes se dispondrán de acuerdo al Reglamento de Diseño Geométrico que establece la Dirección de Urbanismo para estos efectos, podrán variarse en relación a las condiciones de gradientes, cortes y terrazas que deban de hacerse según corresponda, previa aprobación de visado por parte del INVU de acuerdo a la legislación conexas existente para dichos efectos.

## CAPÍTULO IV

**Artículo 22.—Alineamiento, Niveles y Retiros**

## A: Alineamientos:

El alineamiento de las construcciones nuevas en todas las zonas será de acuerdo a la línea de edificación que fije la municipalidad. En ausencia de dicha línea de edificación, se aplicará el retiro frontal estipulado en los requisitos de cada zona.

En el caso de las carreteras, en que el Ministerio de Obras Públicas y Transportes fija su propio alineamiento, prevalecerá el retiro o alineamiento mayor.

## B: Niveles:

El nivel de desagüe de las aguas pluviales y servidas, como también el nivel de piso terminado base de las construcciones nuevas deberá ser aprobado por el Departamento de Ingeniería Municipal.

## C: Retiros:

Los retiros se medirán a partir de la línea de propiedad, lo cual no aplica expropiaciones de las fajas o porciones de lote que queden sin edificar, como tan poco lo implica el ajustarse a la línea de edificación.

## CAPÍTULO V

## Artículo 23.—Sanciones:

- A) La instalación de actividades en edificios ya existentes que impliquen un uso que no concuerda con la zonificación indicada, ya sea un uso no permitido o un uso condicional no autorizado, se sancionará con la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que incurra.
- B) La municipalidad o la Dirección de Urbanismo llevará a cabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.
- C) Se aplicarán además todas las sanciones civiles, penales y administrativas contempladas en las leyes correspondientes. Serán acreedores a dichas sanciones tanto los infractores como los funcionarios responsables del cumplimiento de este reglamento que consisten en la infracción del mismo.

## ANEXO N° 1

## LISTA DE USOS:

1. Mataderos
2. Aserraderos
3. Granjas
4. Ingenios
5. Beneficios de café
6. Industrias y conexos
7. Cementerios de automóviles y depósitos de chatarra
8. Depósitos de materiales de construcción
9. Estacionamiento de trailers
10. Terminales de buses
11. Cementerio
12. Talleres de forja y hojalatería
13. Talleres de enderezado y pintura
14. Talleres de carpintería
15. Talleres mecánicos
16. Bares y cantinas
17. Talleres de tipografías e imprenta
18. Estaciones de servicio y gasolineras
19. Estacionamiento de buses
20. Exhibición y venta de automóviles y maquinaria agrícola
21. Almacenes y bodegas
22. Mercados
23. Estadios
24. Supermercados
25. Entrenimiento mecánicos y electrónicos

26. Clínicas, hospitales, y otros centros de salud
27. Capillas mortuarias
28. Clínicas de animales
29. Salones de baile y club nocturnos
30. Cines cerrados o al aire libre
31. Moteles
32. Hoteles
33. Restaurantes
34. Panadería
35. Talleres de reparación de calzado
36. Centros deportivos
37. Comercio menor, excepto pulperías
38. Alquiler de videos
39. Sodas
40. Venta de agroquímicos
41. Venta de repuestos automotrices
42. Sala de belleza y barberías

Cualquier otra actividad será conocida por una comisión que la elevará al Concejo Municipal para su aprobación.

#### ANEXOS N° 2

Serán las industrias permitidas de acuerdo al reglamento de Zonas Industriales aprobadas por el Ministerio de Salud Pública, las cuales coinciden en los niveles de contaminación y resguardo que se desean proteger en el presente Plan Regulador.

Se permiten para la Zona Industrial de presente Plan Regulador la lista de tipo Uno ( I 1), Zona de Tipo Dos (I-2). No así las establecidas en la Zona de Tipo 3 (I-3).

#### Lista Tipo Uno (I-1)

1. Almacenamiento de ventas a por mayor
2. Colchonerías o similares
3. Depósitos de madera, granos y mercadería en general
4. Garajes de servicios públicos
5. Venta y exhibición de máquinas e implementos agrícolas
6. Venta y almacenamiento de materiales de construcción
7. Talleres de artesanía y pequeña industria
8. Talleres mecánicos de reparación de vehículos y maquinaria de equipo liviano
9. Fabricación de aparatos eléctricos tales como: radios, televisores, fonógrafos
10. Fabricación de aparatos eléctricos, como radios, televisores, instrumentos ópticos o científicos, abanicos, tostadores
11. Fabricación de básculas de tipo liviano
12. Fabricación de cuchillería
13. Fabricación de industria liviana de aluminio
14. Fabricación de instrumentos musicales
15. Estaciones de gasolina
16. Lavanderías
17. Venta y almacenamiento de fertilizantes
18. Fabricación de rótulos y anuncios
19. Fabricación de productos de cerámica
20. Fabricación de cajas de cartón
21. Fabricación de cosméticos
22. Fabricación de hielo
23. Establecimientos de recreación comercial
24. Centro de exposiciones
25. Deshidratación, conservación, congelación y envasado de frutas y legumbres
26. Producción de salsas
27. Silos
28. Fabricación de productos derivados de la piña
29. Fabricación de tortillas
30. Envasado de miel de abeja
31. Fabricación de levaduras, maltas y productos similares
32. Fabricación de artículos de mimbre
33. Fabricación de artículos de corcho y procesado
34. Litografía, imprenta y encuadernación
35. Ensamble de motores
36. Armado de juguetes
37. Fabricación de artículos deportivos
38. Elaboración de productos de panadería y pastelería de hornos eléctricos

#### Lista Tipo Dos (I-2)

1. Refrigeración de productos lácteos
2. Productos de helados
3. Fabricación de productos alimenticios no especificados
4. Fabricación de cigarrillos, puros y otros productos de tabaco
5. Desvene y reacción del tabaco
6. Fabricación de hilos de coser, hilados de algodón y afines
7. Fabricación de artículos textiles no especificados
8. Fabricación de muebles de metal
9. Producción de artículos de piedra
10. Fabricación de tubos metálicos, siempre que no incluya pintura y secado

11. Fabricación de artículos de alambre y telas metálicas
12. Forjado de metales
13. Fabricación de portones, verjas y adornos de metal
14. Fabricación de alfombras y tapetes, siempre y cuando no incluyan teñido
15. Todos los usos permitidos en la zona industrial Uno.

No se permiten las industrias de mayor control y nocividad ambiental como:

1. Carboneras
2. Criaderos de hongos
3. Extracción de minerales
4. Quebradores de piedras
5. Extracción de arcillas
6. Extracción de sal
7. Beneficios de café
8. Ingenios de azúcar
9. Arroceras y descargado de granos
10. Producción de alcohol
11. Extracción de jarabes
12. Despepito, desmontado, empaquetado de algodón, lana y pelos.
13. Lavado y peinado de fibras
14. Refinerías de petróleo
15. Producción de cal y yeso
16. Producción de asbesto y abrasivos
17. Fábricas de cemento
18. Empacadoras de carne
19. Establos y corrales
20. Mataderos de animales
21. Secado e hidratación de pescado
22. Fábricas de aceite

#### ANEXOS N° 3

- i. Artículos de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 de 1968, mencionados en este reglamento.

Artículo 17, Ley N° 4240:

- ii. Previamente a implantar un Plan Regulador o alguna de sus partes deberá la municipalidad que lo intenta:
  1. Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial *La Gaceta* y la divulgación adicional necesaria con la indicación del local, fecha y hora para conocer el proyecto y de las observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular los vecinos o interesados, el señalamiento deberá hacerse con antelación no menor a quince días hábiles.
  2. Obtener la aprobación de la Dirección de Urbanismo, si el proyecto no se hubiese originado en dicha oficina o difiera del que aquella hubiere propuesto, sin perjuicio de los recursos establecidos en el artículo 18.
  3. Acordar su adopción formal, por mayoría absoluta de votos.
  4. Publicar en el Diario *La Gaceta*, el aviso de la adopción acordada, con indicación de la fecha a partir de la cual se harán exigibles las correspondientes regulaciones.
  5. Igualmente serán observados los requisitos anteriores cuando se trate de modificar, suspender o derogar total o parcialmente, el referido plan o cualquiera de sus reglamentos.

Artículo 33, Ley N° 4240:

- i. Para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado antes, en la Oficina Municipal autorizada, el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes y que, además, el notario o funcionario público autorizante, de fe en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la exprese dicho plano.
- ii. Los fraccionamientos que se hagan por documento privado, al igual que en los documentos públicos, se repuntarán ineficaces si carecen de razón notarial o municipal sobre la preexistencia del plano visado.

#### CAPÍTULO VI

Artículo 24.—Modificaciones al Reglamento y Vigencia:

Las modificaciones y variantes que se deseen introducir al presente reglamento se someterán a la tramitación prevista en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968.

Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial, quedando derogada toda disposición municipal anterior que se oponga a sus normas.

# Municipalidad de Buenos Aires

## **Plan Regulador de la ciudad de Buenos Aires**

### **Mapas**

#### *ZONIFICACION*

#### *PLAN DE DESARROLLO URBANO*

#### *VIALIDAD*