



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

La Municipalidad del cantón de Paraíso, en ejercicio de las facultades que le otorgan la Constitución Política, la Ley de Construcciones No.833 del 2 de noviembre de 1949, el Código Municipal, Ley No.7794 del 27 de abril de 1998 y la Ley de Planificación Urbana No.4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas, así como lo requerido en el Manual de Instrumentos Técnicos para el Proceso de Evaluación del Impacto Ambiental (Manual EIA) - Parte III, Decreto Ejecutivo No.32967, emite y promulga el siguiente Reglamento de Construcciones, mismo que forma parte integral del Plan Regulador del cantón de Paraíso.

BORRADOR ABRIL 2023

V2.0

Contenido

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES	9
ARTÍCULO 1. Alcance y ámbito de aplicación.....	9
ARTÍCULO 2. Objetivo.....	9
ARTÍCULO 3. Acrónimos.	10
ARTÍCULO 4. Definiciones.....	11
ARTÍCULO 5. Certificado de uso del suelo.....	17
ARTÍCULO 6. Vigencia del certificado de uso del suelo.....	18
ARTÍCULO 7. Diseño sostenible.	18
CAPITULO II: DISPOSICIONES GENERALES PARA EDIFICIOS	22
ARTÍCULO 8. Obra o construcción temporal.	22
ARTÍCULO 9. Construcciones próximas a colindancias.	23
ARTÍCULO 10. Construcción en sectores de alta pendiente.	23
ARTÍCULO 11. Ventanas a colindancia.	24
ARTÍCULO 12. Retiros.	24
ARTÍCULO 13. Patios.....	25
ARTÍCULO 14. Uso del antejardín.....	26
ARTÍCULO 15. Cercas en lotes baldíos.....	26
ARTÍCULO 16. Marquesinas.....	27
ARTÍCULO 17. Aceras.....	27
ARTÍCULO 18. Distancia a conductores eléctricos.	28
ARTÍCULO 19. Ductos de residuos.....	28
ARTÍCULO 20. Espacios de acopio para residuos sólidos.	29
ARTÍCULO 21. Canoas y bajantes. Drenaje pluvial.	29
ARTÍCULO 22. Aguas servidas o residuales.	30
ARTÍCULO 23. Obras en cauces de dominio público.....	32
ARTÍCULO 24. Vestíbulos y áreas de dispersión.....	32
ARTÍCULO 25. Escaleras.....	33
ARTÍCULO 26. Ascensores.	33
ARTÍCULO 27. Sótanos.	34
ARTÍCULO 28. Seguridad Humana y Protección contra incendios.....	34

ARTÍCULO 29. Sistema de retención pluvial.....	34
CAPITULO III: DISPOSICIONES ESPECIALES PARA EDIFICIOS	35
ARTÍCULO 30. Edificios de uso residencial.	35
ARTÍCULO 31. Vivienda de interés social.	38
ARTÍCULO 31.1. Densidades máximas.	39
ARTÍCULO 31.2. Características del lote mínimo.	39
ARTÍCULO 32. Construcción con contenedores.	40
ARTÍCULO 32.1 Consideraciones específicas.....	40
ARTÍCULO 32.2 Regulaciones.	40
ARTÍCULO 33. Condominios, urbanizaciones y fraccionamientos.	41
ARTÍCULO 34. Edificios comerciales, de oficinas y mixtos.	42
ARTÍCULO 34.1. Retiros y patios de luz.	43
ARTÍCULO 34.2. Medios de egreso.....	43
ARTÍCULO 34.3. Materiales.	43
ARTÍCULO 34.4. Requisitos técnicos para rampas accesibles.	43
ARTÍCULO 34.5. Pasillos.	44
ARTÍCULO 34.6. Iluminación y Ventilación.....	44
ARTÍCULO 34.7. Seguridad humana y protección contra incendios.	44
ARTÍCULO 34.8. Los edificios de uso mixto.	44
ARTÍCULO 35. Instalaciones deportivas y baños públicos.....	45
ARTÍCULO 35.1. Piscinas.....	45
ARTÍCULO 35.2. Instalaciones deportivas.	45
ARTÍCULO 35.3. Edificios para baño.....	48
ARTÍCULO 36. Infraestructura para el soporte de redes de telecomunicaciones.....	49
ARTÍCULO 37. Establecimientos industriales.	49
ARTÍCULO 37.1. Cobertura, retiros, alturas.	50
ARTÍCULO 37.2. Dimensiones mínimas.....	50
ARTÍCULO 37.3. Chimeneas.....	50
ARTÍCULO 37.4. Calderas.....	50
ARTÍCULO 37.5. Control de contaminación por ruido para industria.	51
ARTÍCULO 37.6. Aguas residuales.	51

ARTÍCULO 37.7. Seguridad humana y protección contra incendios.	51
ARTÍCULO 38. Establecimientos de uso agropecuario.	51
ARTÍCULO 38.1. Ubicación y tamaño.	52
ARTÍCULO 38.2. Clasificación.	52
ARTÍCULO 38.3. Albergue de animales.	52
ARTÍCULO 38.4. Excepción.	52
ARTÍCULO 38.5. Distancia mínima.....	53
ARTÍCULO 38.6. Retiros.	53
ARTÍCULO 38.7. Acuicultura.	53
ARTÍCULO 38.8. Invernaderos.	53
ARTÍCULO 38.9. Drenaje.....	54
ARTÍCULO 39. Cementerios.....	54
ARTÍCULO 40. Sitios de reunión pública.....	54
ARTÍCULO 40.1. Retiros.	55
ARTÍCULO 40.2. Altura libre.	55
ARTÍCULO 40.3. Conexión con la vía pública.....	55
ARTÍCULO 40.4. Vestíbulos.....	56
ARTÍCULO 40.5. Boleterías.	56
ARTÍCULO 40.6. Butacas y gradas.	56
ARTÍCULO 40.7. Galerías y Balcones.	57
ARTÍCULO 40.8. Casetas.	57
ARTÍCULO 40.9. Circulación en instalaciones deportivas.....	57
ARTÍCULO 40.10. Enfermería en instalaciones deportivas.	57
ARTÍCULO 40.11. Excepciones.....	58
ARTÍCULO 41. Hoteles y similares.	58
ARTÍCULO 41.1. Aplicación.....	58
ARTÍCULO 41.2. Vestíbulo.	58
ARTÍCULO 41.3. Dormitorios.	58
ARTÍCULO 41.4. Comedor, sala de estar y cocina.	58
ARTÍCULO 41.5. Aislamiento acústico.	59
ARTÍCULO 41.6. Pasillos.	59
ARTÍCULO 41.7. Puertas.	59

ARTÍCULO 42. Edificios educativos públicos y privados.....	59
ARTÍCULO 43. Centros de Salud.	60
ARTÍCULO 43.1. Dimensiones de área y alturas mínimas.	60
ARTÍCULO 43.2. Materiales y acabados.	60
ARTÍCULO 43.3. Ventilación y temperatura.	61
ARTÍCULO 43.4. Tanque de captación de agua potable.....	61
ARTÍCULO 43.5. Salas mortuorias.	61
ARTÍCULO 43.6. Salas de operación y recuperación.	61
ARTÍCULO 43.7. Aislamiento acústico.	61
ARTÍCULO 44. Hogar de ancianos y edificios destinados al uso de personas con discapacidad.	61
ARTÍCULO 45. Expendios de alimentos.	64
ARTÍCULO 45.1. Servicios sanitarios.....	64
ARTÍCULO 45.2. Carnicerías y pescaderías.....	64
ARTÍCULO 46. Estaciones de servicio terrestre.....	65
ARTÍCULO 46.1. Seguridad humana y de protección contra incendios.	65
ARTÍCULO 47. Construcción de zanjas y estructuras subterráneas.	65
ARTÍCULO 47.1. Excavaciones en zanjas.	65
ARTÍCULO 47.2. Relleno de zanjas.	66
ARTÍCULO 47.3. Prohibiciones.	67
ARTÍCULO 47.4. Tuberías.....	67
ARTÍCULO 47.5. Estructuras subterráneas para redes de energía.....	67
ARTÍCULO 48. Terminales de transporte público.....	67
ARTÍCULO 48.1. Accesos.....	68
ARTÍCULO 48.2. Salidas.	68
ARTÍCULO 48.3. Andenes.	68
ARTÍCULO 48.4. Sala de espera.....	68
ARTÍCULO 48.5. Expendio de tiquetes y servicios administrativos.....	69
ARTÍCULO 48.6. Locales y quiscos comerciales.....	69
ARTÍCULO 48.7. Servicios sanitarios.....	69
ARTÍCULO 48.8. Señalización obligatoria.....	70
ARTÍCULO 48.9. Exenciones.....	70

ARTÍCULO 49. Demoliciones.....	70
ARTÍCULO 50. Evaluación de impacto ambiental (EIA).	71
ARTÍCULO 51. Licencias en edificios de valor histórico, arquitectónico, arqueológico y natural.	71
CAPITULO IV: LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	72
ARTÍCULO 52. De la Licencia de Construcción.	72
ARTÍCULO 53. Requisitos para el trámite de la licencia o Permiso de Construcción.	73
ARTÍCULO 54. Profesional Responsable.....	73
ARTÍCULO 55. Sistema Métrico Decimal.	73
ARTÍCULO 56. Documentación técnica para el trámite de permiso o licencia de construcción.	74
ARTÍCULO 57. Información disponible por medios digitales.	74
ARTÍCULO 58. Inspección preliminar.....	74
ARTÍCULO 59. Modificaciones a los planos durante el proceso de revisión.	75
ARTÍCULO 60. Obra Menor.....	75
ARTÍCULO 61. Otorgamiento de la licencia de construcción y motivos de denegatoria.	75
ARTÍCULO 62. Conclusión y recibo de obra.....	76
ARTÍCULO 63. De los alineamientos.....	76
ARTÍCULO 64. Póliza de riesgos de trabajo.	77
ARTÍCULO 65. Plazos de resolución.....	77
ARTÍCULO 66. Vigencia de la licencia.	78
ARTÍCULO 67. Pago de impuesto.	78
ARTÍCULO 68. Requisitos para obtener el beneficio por interés comunal o social.	78
ARTÍCULO 69. Sobre obras finalizadas sin permiso.....	79
CAPITULO V: PUBLICIDAD EXTERIOR	80
ARTÍCULO 70. Aplicación.....	80
ARTÍCULO 71. Excepción.	80
ARTÍCULO 72. Colocación.....	81
ARTÍCULO 73. Superficie.	81
ARTÍCULO 74. Altura.	82

ARTÍCULO 75. Estructuras de soporte para publicidad o carteles de información ubicadas en aceras.	82
ARTÍCULO 76. Rótulo tipo tapia.	82
ARTÍCULO 77. Rótulo tipo valla.	83
ARTÍCULO 78. Multirótulos.	83
ARTÍCULO 79. Prohibición.	83
ARTÍCULO 80. Iluminación.	84
ARTÍCULO 81. Rótulos temporales.	85
ARTÍCULO 82. Rótulos en edificaciones con valor de patrimonio histórico arquitectónico o arqueológico.	85
ARTÍCULO 83. Restricciones en publicidad exterior para los bienes declarados Patrimonio Histórico Arquitectónico.	86
ARTÍCULO 84. Sanción.	86
CAPITULO VI: ESTACIONAMIENTOS	86
ARTÍCULO 85. Aplicabilidad.	86
ARTÍCULO 86. Exclusión.	87
ARTÍCULO 87. Accesibilidad.	87
ARTÍCULO 88. Estacionamiento para motocicletas.	87
ARTÍCULO 89. Estacionamientos para bicicletas.	87
ARTÍCULO 90. Estacionamientos frontales con acceso directo a la vía pública en edificaciones.	88
ARTÍCULO 91. Edificios y lotes para estacionamientos.	88
ARTÍCULO 91. Cantidad de espacios por actividad en estacionamientos privados.	92
ARTÍCULO 91.1. Exención de estacionamiento.	92
ARTÍCULO 91.2. Requisitos mínimos de estacionamientos.	92
ARTÍCULO 91.3. Estacionamientos en condominios:	100
ARTÍCULO 91.4. Estacionamientos para carga y descarga.	100
CAPITULO VII: OBRAS TEMPORALES	101
ARTÍCULO 92. Autorización de funcionamiento.	101
ARTÍCULO 93. Responsabilidad profesional.	102
ARTÍCULO 94. Exclusión.	102

ARTÍCULO 95. Actividades de concentración de personas.	102
ARTÍCULO 96. Ferias, turnos y similares.	102
ARTÍCULO 97. Eventos taurinos.	102
ARTÍCULO 98. Seguridad.	102
CAPITULO VIII: FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE LA CONSTRUCCIÓN	103
ARTÍCULO 99. Deber y facultad de inspección.....	103
ARTÍCULO 100. Competencia de los inspectores municipales.....	103
ARTÍCULO 101. Inspección preliminar.....	103
ARTÍCULO 102. Aceptación del propietario.	103
ARTÍCULO 103. Responsabilidades de los profesionales.	103
ARTÍCULO 104. Fiscalización de los proyectos.....	104
ARTÍCULO 105. Modificaciones de proyectos durante el proceso constructivo.	104
CAPITULO IX: SANCIONES	104
ARTÍCULO 106. Sobre las sanciones.....	104
CAPÍTULO X: DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIOS	104
ARTÍCULO 107. Supletoriedad de otras normas.....	104
ARTÍCULO 108. Derogatorias.	105

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Alcance y ámbito de aplicación.

El territorio sobre el cual se aplica el presente Reglamento de Construcciones corresponde al territorio del Cantón de Paraíso sujeto a planificación territorial, el cual incluye los distritos de Paraíso, Santiago, Cachí, Llanos de Santa Lucía y Birrisito en su totalidad, y el distrito de Orosi, según el respectivo mapa de Zonificación.

Sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en estas materias a otros órganos administrativos, este Reglamento se aplicará en propiedad pública o privada, en toda obra de demolición, excavación, intervención, ampliación, modificación, reparación de edificaciones o construcciones de cualquier índole, o bien toda estructura, instalación o elemento conformante de aquellos. Toda persona de derecho privado en el cantón de Paraíso que desee realizar una o varias de las acciones señaladas en el párrafo anterior, deberá cumplir con los requisitos, el procedimiento y el formato señalado en el presente Reglamento. El incumplimiento de alguna disposición de este dará lugar a que la Municipalidad ordene la demolición de lo construido, siguiendo el debido proceso, corriendo los gastos por cuenta del dueño de la propiedad.

Las edificaciones propiedad del Estado costarricense o bien de propiedad privada declaradas o en proceso de declaratoria de interés histórico arquitectónico, para el caso de restauración, rehabilitación, reparación o construcción general, quedan sujetas a las normas que establece este Reglamento y a la Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica N°7555, su reglamento decreto ejecutivo N°32749, y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 2. Objetivo.

Normar y dictar las reglas en materia de construcción a nivel local, tales como permisos de construcción, alineamientos municipales con fines constructivos, demoliciones, excavaciones, entre otros, para lograr la seguridad, salubridad, protección ambiental y ornato de las estructuras o edificaciones, sin detrimento de la normativa contemplada en la Ley de Construcciones N°833 y su Reglamento de Construcciones.

El presente Reglamento de construcciones del cantón de Paraíso tiene, por tanto, como fin brindarle al ciudadano y/o profesionales en construcción, las normas mínimas para planificación,

diseño y construcción de edificios, calles, instalaciones industriales, deportivas y otras obras, garantizando la salud y bienestar común dentro del proceso de planificación local. Además, pretende mantener y subrayar conceptualmente la vocación residencial y comercial de las áreas urbanas del Cantón; preservando y reforzando las zonas ecológicas de protección y los espacios y construcciones culturales que le otorgan características particulares. Lo anterior con la finalidad de garantizar en edificaciones y otras obras, solidez, estabilidad, seguridad, salubridad, iluminación y ventilación adecuadas.

ARTÍCULO 3. Acrónimos.

- a. **ANSI:** American National Standards Institute (por sus siglas en inglés).
- b. **APC:** Administrador de Proyectos de Construcción.
- c. **AyA:** Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados
- d. **CECR:** Código Eléctrico de Costa Rica.
- e. **CFIA:** Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos.
- f. **CIEMI:** Colegio de Ingenieros Electricistas, Mecánicos e Industriales.
- g. **CIHSE:** Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones.
- h. **CNFL:** Compañía Nacional de Fuerza y Luz.
- i. **DDU:** Departamento de Desarrollo Urbano.
- j. **DGAC:** Dirección General de Aviación Civil.
- k. **EIA:** Evaluación de Impacto Ambiental.
- l. **EIC:** International Electrotechnical Commission (por sus siglas en inglés).
- m. **ESPH:** Empresa de Servicios Públicos de Heredia.
- n. **ICAA:** Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.
- o. **ICE:** Instituto Costarricense de Electricidad.
- p. **INCOFER:** Instituto Costarricense de Ferrocarriles.
- q. **INS:** Instituto Nacional de Seguros.
- r. **INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- s. **ISO:** Internacional Organization for Standardization (por sus siglas en inglés).
- t. **MCJ:** Ministerio de Cultura y Juventud.
- u. **MINAE:** Ministerio del Ambiente y Energía.
- v. **MINSA:** Ministerio de Salud.
- w. **MOPT:** Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

- x. **PTAR:** Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.
- y. **RESET:** Requisitos para Edificaciones Sostenibles en el Trópico.
- z. **SENASA:** Servicio Nacional de Salud Animal.
- aa. **SUTEL:** Superintendencia de Telecomunicaciones.
- bb. **TIA:** Telecommunications Industry Association (por sus siglas en inglés).
- cc. **UIT:** Unión Internacional de Telecomunicaciones.

ARTÍCULO 4. Definiciones.

- a. **Acceso excepcional para uso residencial:** Aquel acceso que por excepción habilita el fraccionamiento de un predio para uso residencial, dentro del cuadrante urbano o en el área de expansión del cuadrante urbano; el cual tiene restricciones en cuanto a su longitud, ancho y el número de lotes al que sirve.
- b. **Acuicultura:** Cultivo de organismos acuáticos tanto en zonas costeras como del interior que implica intervenciones en el proceso de cría para aumentar la producción.
- c. **Albergue:** Edificación que da respaldo y resguarda a personas por diferentes motivos.
- d. **Alero:** Parte inferior del tejado que sobresale de la pared. Elemento voladizo destinado únicamente para resguardo.
- e. **Alineamiento:** Distancia o límite físico mínimo para el emplazamiento de una edificación respecto a vías públicas, vías fluviales, arroyos, manantiales, lagos, lagunas, esteros, nacientes, zona marítimo terrestre, vías férreas, líneas eléctricas de alta tensión, zonas especiales; es emitido por la entidad competente.
- f. **Altura máxima de edificación:** Distancia vertical medida desde el nivel mínimo del terreno en contacto con la edificación, hasta la viga corona del último nivel. No se consideran los sótanos ni semisótanos como parte de dicho cálculo.
- g. **Ampliación:** Toda obra que en su transformación aumenta el área construida.
- h. **Antejardín:** Distancia entre las líneas de propiedad y de construcción de origen catastral (la primera) y de definición oficial (la segunda), otorgado por el MOPT o la Municipalidad; según corresponda implica una restricción para construir, sin que por ello la porción de terreno pierda su condición de propiedad privada.
- i. **Antena:** Sistema radiante utilizado para la transmisión, recepción de señales radioeléctricas u ondas electromagnéticas, que puede ubicarse en infraestructura de soporte para redes de telecomunicaciones.

- j. **Apartamento tipo estudio o de planta libre:** Aquella área destinada para el uso de apartamento o residencia que cuenta con el número mínimo de divisiones interiores. Generalmente comprendida por un espacio amplio en donde se localiza habitación, cocina, comedor y sala o estudio. Lo único que está separado por paredes es el servicio sanitario y el baño (así como el cuarto de pilas para aquellas unidades que lo poseen).
- k. **Aprobación:** Toda resolución escrita y conforme (física o por medios electrónicos), que dispone la Municipalidad para autorizar las solicitudes realizadas por el propietario de un inmueble o interesado en una licencia municipal.
- l. **Áreas de drenaje:** Es la superficie mínima indicada en metros cuadrados que hay que reservar, para garantizar la infiltración en el suelo del efluente del tanque séptico.
- m. **Calzada:** Parte de la vía pública o del derecho de vía destinada para el tránsito vehicular, limitado entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje.
- n. **Campamentos de actividades:** Espacio temporal dedicado para realizar actividades y dar hospedaje a un grupo de personas durante el periodo de duración de dichas actividades. Pueden ser del tipo musical, guías scouts, educativos, de verano entre otros.
- o. **Centro de investigación:** Organizaciones públicas, privadas o mixtas dedicadas a la generación de conocimiento mediante proyectos de investigación científica.
- p. **Certificado de uso de suelo:** Acto jurídico concreto por medio del cual la Administración local acredita la conformidad o no del uso del suelo, en un determinado predio o finca.
- q. **Cobertura máxima:** Proyección máxima horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura, así como los espacios pavimentados o con cualquier material que impida la infiltración del agua de lluvia en el terreno incluyendo parqueos, accesos, vías, piscinas, canchas de tenis y similares.
- r. **Comunicación visual exterior:** Elementos de comunicación, conocidos como publicidad exterior, que se ubican en lugares públicos o visibles desde la vía pública. Se incluye dentro de este concepto la publicidad que se instales en todos los componentes de estructuras o soportes, así como el mobiliario urbano en el cual se instala, coloca o insertan los rótulos, anuncios, vallas, pantallas, unipolares, equipos y cualquier otro elemento similar.
- s. **Condominio:** Inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible, cuyas distintas modalidades se definen en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley N°7933,

su Reglamento Decreto Ejecutivo N°32303-MIVAHMEIC-TUR, sus reformas o la normativa que lo sustituya.

- t. **Construcción:** Es toda estructura que se fije o se incorpore a un terreno; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia.
- u. **Cuarto de pilas:** Corresponde a una habitación o espacio de trabajo dentro de una vivienda destinada al almacenaje de accesorios de lavandería y artículos de limpieza.
- v. **Derecho de vía:** Área o superficie de terreno, propiedad del Estado, destinada al uso de una vía pública, que incluye la calzada, zonas verdes y aceras, con zonas adyacentes utilizadas para todas las instalaciones y obras complementarias. Esta área está delimitada a ambos lados por los linderos de las propiedades colindantes en su línea de propiedad.
- w. **Desfogue o Descarga de aguas pluviales:** Drenaje de las aguas pluviales de toda edificación, urbanización o condominio hacia río, quebrada, acequia o sistema urbano existente.
- x. **Edificación:** Construcción destinada a cualquier actividad, ya sea habitación, trabajo, almacenamiento o protección de enseres, entre otras.
- y. **Establo:** Lugar cubierto donde se albergan los animales, principalmente ganado, para su descanso y alimentación.
- z. **Estacionamientos públicos de carácter remunerativo:** Aquellos lugares, dedicados a la prestación de los servicios de guarda y custodia de los vehículos automotores, que se identifiquen como estacionamientos públicos, y en donde el carácter remunerativo constituye el aspecto esencial de la actividad.
- aa. **Estacionamientos:** Aquellos lugares públicos o privados, destinados a guardar vehículos por un tiempo definido.
- bb. **Estudio de impacto ambiental:** Es un instrumento técnico de la evaluación de impacto ambiental, cuya finalidad es la de analizar la actividad, obra o proyecto propuesto, respecto a la condición ambiental del espacio geográfico en que se propone y sobre esta base, predecir, identificar y valorar los impactos ambientales significativos que determinadas acciones puedan causar sobre ese ambiente, además de definir el conjunto de medidas ambientales que permitan su prevención, corrección, mitigación, o en su defecto compensación, a fin de lograr la inserción más armoniosa y equilibrada posible entre la actividad, obra o proyecto propuesto y el ambiente en que se localizará.

- cc. **Evaluación de impacto ambiental:** Procedimiento administrativo científico-técnico que permite identificar y predecir cuáles efectos ejercerá sobre el ambiente, una actividad, obra o proyecto, cuantificándolos y ponderándolos para conducir a la toma de decisiones.
- dd. **Fachada:** Es el alzado o geometral de una edificación. Puede ser frontal, lateral o posterior. En el caso de patios internos, puede ser interior.
- ee. **Granja:** Todo edificio, local o instalación cubierta, en los que se tienen animales de subsistencia, cuadras, zocriaderos; ya sea para su reproducción, crianza, engorde, venta, ordeño o cuidado.
- ff. **Infraestructura de Telecomunicaciones:** Elementos destinados a soportar uno o más elementos activos de la red de telecomunicaciones, como antenas y otros equipos que puede incluir otros elementos asociados como terreno, cuartos o casetas, suministro eléctrico, acondicionadores de aire, entre otros.
- gg. **Inspección:** Vigilancia o atención que el profesional responsable o grupo de profesionales suministra durante el proceso de ejecución de una obra con el fin de que esta se realice de conformidad con las mejores normas de trabajo, los planos de construcción, las especificaciones técnicas y demás documentos que forman parte del contrato.
- hh. **Inspector municipal:** Profesional municipal a cargo del proceso de vigilancia y atención de la ejecución de las obras con el fin de que estas se realicen de conformidad con lo indicado en planos y según lo aprobado por la Municipalidad.
- ii. **Instalación deportiva:** Todo espacio, abierto o cerrado, provisto de los medios necesarios para el aprendizaje, práctica y competición de uno o más deportes.
- jj. **Interesado:** Persona física o jurídica responsable de una solicitud o gestión ante la administración.
- kk. **Línea de construcción:** Una línea por lo general paralela a la del frente de propiedad, que indica la distancia del retiro frontal de la edificación o antejardín requerido. La misma demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad.
- ll. **Municipalidad:** Persona jurídica estatal con patrimonio propio y personalidad, y capacidad jurídica plenas para ejecutar todo tipo de actos y contratos necesarios para cumplir sus fines. Le corresponde la administración de los servicios e interés locales, con el fin de promover el desarrollo integral de los cantones en armonía con el desarrollo nacional. Para efectos del presente Plan Regulador ésta corresponde a la Municipalidad del Cantón de Paraíso.

- mm. **Obra menor:** Toda obra de reparación, remodelación o ampliación cuyo costo no exceda el equivalente a 10 salarios base, calculado según lo establecido en la Ley Crea Concepto Salario Base para Delitos Especiales del Código Penal, Ley N°7337, y sus reformas o la normativa que la sustituya, o bien aquella que así se defina en los reglamentos que para estos efectos emita la Municipalidad de Paraíso.
- nn. **Obra o construcción provisional:** Obra de carácter y utilidad temporal que debe construirse o instalarse como medio de servicio para ayudar a la construcción de una obra definitiva.
- oo. **Obra pública:** Se refiere a aquel proyecto u obra que sea ejecutada por el Estado o contratada por parte de la Administración y cuyo propietario es el Estado costarricense.
- pp. **Obra temporal:** Estructura o instalación para albergar más de 50 personas, que esté proyectada para permanecer en su lugar por un periodo entre 3 y 180 días consecutivos.
- qq. **Obras de infraestructura urbana:** Aquellas que brindan soporte al desarrollo de las actividades y al funcionamiento de las ciudades, de manera tal que permiten el uso del suelo urbano. Lo anterior contemplando aspectos como la vialidad, el servicio de energía eléctrica, agua potable, gas, red de alcantarillado sanitario, de telecomunicaciones, saneamiento de aguas pluviales, evacuación de residuos sólidos, entre otros.
- rr. **Permiso de construcción:** Autorización que se otorga de previo al inicio de las obras, como garantía de cumplimiento con todos los requerimientos técnicos y legales. Culmina con el pago del impuesto correspondiente establecido por la Municipalidad, siendo éste un requisito obligatorio para que surta sus efectos.
- ss. **Plano constructivo:** Documento oficial que describe la ejecución de un proyecto arquitectónico espacial a través de medios técnicos, gráficos y/o escritos.
- tt. **Profesional responsable:** Se consideran como profesionales responsables de la ingeniería y arquitectura, a quienes estén habilitados e incorporadas al CFIA, y cuenten con las facultades y las responsabilidades señaladas en la Ley de Construcciones N°833, Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N°3663 y sus reformas o la normativa que lo sustituya, así como otra normativa que determine el Colegio Profesional respectivo.
- uu. **Propietario:** Persona física o jurídica que ejerce el dominio sobre bienes inmuebles mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- vv. **Proyecto:** Obra o estudio que resulta del conjunto de servicios prestados por profesionales en Ingeniería y Arquitectura, los cuales podrían abarcar diferentes fases, desde la

- concepción hasta la puesta en operación al servicio de los clientes, con un costo y plazo definidos.
- ww. **Reparaciones:** Renovación y/o reconstrucción de cualquier parte de una obra, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas.
- xx. **Retiro frontal:** Término equivalente al de antejardín.
- yy. **Retiro lateral:** Espacio abierto no edificable, comprendido entre el lindero lateral y la parte más cercana de la estructura física.
- zz. **Retiros:** Son los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.
- aaa. **Rótulo básico:** Todo elemento especialmente elaborado y diseñado para contener un anuncio sobre algún producto o actividad que se brinda o elabore.
- bbb. **Rótulo tipo mobiliario urbano para la información (MUPI):** Elemento que aprovecha el mobiliario urbano destinado a servir de soporte a carteles con fines informativos o publicitarios.
- ccc. **Rótulo tipo tapia publicitaria:** Son aquellas constituidas por uno o varios paneles con publicidad que funciona como cerramiento de un lote en construcción o baldíos. Se les conoce también como publitapias.
- ddd. **Rótulo tipo valla:** Toda estructura construida o diseñada para hacer publicidad exterior situada en sitios aledaños a calles, carreteras y/o caminos, visible desde la vía pública, que anuncia productos o servicios que no necesariamente se compran o venden en el sitio donde se anuncian.
- eee. **Solicitud:** Fórmula escrita del interesado (física o por medios electrónicos) para realizar una gestión urbanística o constructiva, en la que se consigna la información necesaria del propietario y el inmueble para su resolución, registro y control.
- fff. **Urbanización:** Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.
- ggg. **Uso del suelo:** Utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento, con respecto a la Zonificación del Plan Regulador.
- hhh. **Vehículo de carga pesada:** Vehículo automotor diseñado y utilizado para el transporte de carga, cuyo peso máximo autorizado sea de al menos 8000 kg.

- iii. **Vía Pública:** Es todo terreno de dominio público y de uso común, inalienable e imprescriptible, que por disposición de la autoridad administrativa se destina al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos de planificación; incluye acera, cordón, caño, calzada, franja verde, así como aquel terreno que de hecho esté destinado ya a ese uso público. Además, se destinan a la instalación de cualquier canalización, artefacto, aparato o accesorio perteneciente a una obra pública o destinado a un servicio público. De conformidad con la Ley de Caminos Públicos, se clasifican en red vial nacional y red vial cantonal.
- jjj. **Vivienda multifamiliar:** Es la edificación concebida como unidad arquitectónica con áreas habitacionales independientes, apta para dar albergue a dos o más familias.
- kkk. **Vivienda unifamiliar:** Edificación provista a áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.
- lll. **Voladizo:** Parte sin apoyo que sobresale de una pared o muro.
- mmm. **Zonificación:** Es la división de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional que se encuentra descrita en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulator del Cantón de Paraíso.

ARTÍCULO 5. Certificado de uso del suelo.

De conformidad con los artículos 28 y 29 de la Ley de Planificación Urbana N°4240 y sus reformas, se prohíbe aprovechar o dedicar terrenos, edificios, estructuras, a cualquier uso que sea incompatible con la Zonificación del Plan Regulator.

En adelante, los propietarios interesados deben obtener un certificado municipal que acredite la conformidad de uso según las disposiciones y restricciones contenidas en el Plan Regulator del cantón de Paraíso (tales como retiros, cobertura, densidad, altura, frente y fondo del lote; entre otras). Los usos no conformes tolerados, deben hacerse constar también con certificado que exprese tal circunstancia. Sin el certificado de uso correspondiente, no se tramitará ni concederá ningún tipo de licencia municipal.

La Municipalidad queda facultada para establecer un monto a cobrar por la emisión de cada uso de suelo que se le solicite, respaldada en un estudio que justifique la tarifa aplicada, así como disponer de las facilidades para que el interesado realice el pago, ya sea de forma electrónica o presencial en las oficinas de la institución.

ARTÍCULO 6. Vigencia del certificado de uso del suelo.

El Certificado de Uso de Suelo se mantendrá vigente en tanto el predio al que hace referencia no sufra cambios registrales tales como cabida y número de plano que provoquen inconsistencias con los datos consignados en el certificado, o bien en tanto el Plan Regulador del Cantón de Paraíso no sufra cambios relacionados con el inmueble en cuestión. La vigencia del certificado de uso de suelo bajo los cambios indicados en el párrafo anterior se establece según lo dispuesto en el transitorio I del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador de Paraíso.

ARTÍCULO 7. Diseño sostenible.

El profesional y/o el desarrollador responsable de la planificación, diseño y construcción de edificaciones y obras de infraestructura urbana, puede utilizar principios de construcción sostenible, con la finalidad de alcanzar el desarrollo social, económico, cultural y ambiental de la comunidad, que permita la evaluación y certificación de la sostenibilidad, de edificaciones y espacios intervenidos mediante procesos constructivos. Para ello se podrá utilizar a manera de guía, normas estándar aprobadas por entes competentes a nivel nacional o directrices debidamente aprobadas para su aplicación, tales como la norma RESET o bien la Directriz N°50-MINAE para construcción sostenible, todo ello sin perjuicio de las normas ambientales que se deban cumplir en la zona de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Desarrollo Sostenible

Además, en atención a lo anterior y como incentivo para su aplicación, la Municipalidad de Paraíso podrá autorizar una variación en las normas de zonificación del Plan Regulador en zonas residenciales, comerciales y mixtas, permitiendo un aumento de hasta un 25 % de altura o densidad (o ambas) en aquellos proyectos que apliquen principios de construcción sostenible en su diseño, construcción y operación siempre y cuando estos propongan reducción de la cobertura edificable y un cambio positivo, permanente y verificable en las siguientes áreas:

- Medio ambiente, cambio climático y gestión del riesgo ante eventos hidrometeorológicos extremos.
- Desarrollo social y comunitario.
- Urbanismo y paisajismo.

Los proyectos que se acojan al incentivo antes mencionado serán evaluados según el puntaje obtenido por diseño y construcción sostenible, así como por la reducción propuesta en la

cobertura según la tabla siguiente, en la cual se muestran los aumentos permitidos en altura y densidad en función de la reducción de cobertura y puntaje de sostenibilidad obtenido.

Tabla de evaluación para el otorgamiento de incentivo de mayor altura o densidad.

Puntaje	Reducción propuesta de cobertura sobre el máximo permitido en la zona	Aumento en altura sobre el máximo permitido en la zona	Aumento en densidad sobre el máximo permitido en la zona
60	10%	15%	15%
70	13%	18%	18%
80	15%	20%	20%
90	18%	23%	23%
100	20%	25%	25%

Notas:

1. 60 puntos es el puntaje mínimo que debe obtener un proyecto para acceder al beneficio del incentivo de aumento en altura o densidad por encima del máximo permitido en la zona.
2. En caso de que la aplicación de los porcentajes de aumento de altura o densidad resulten en números fraccionados para cantidad de viviendas (densidad) o de pisos (altura de edificación), estos serán redondeados a la unidad inmediata superior si la fracción es igual o mayor a 0,50.

Para la evaluación del puntaje del proyecto se aplicarán los criterios que se detallan a continuación. Nótese para estos efectos que el cumplimiento del primer criterio no es obligatorio, sin embargo, su atención facilita el cumplimiento de la mayoría de los criterios siguientes a éste:

Medio ambiente, cambio climático y gestión del riesgo ante eventos hidrometeorológicos	Puntaje
1. Cumplir con normativa certificable de construcción sostenible (norma RESET o Directriz N°50-MINAE o similar).	12
2. Plan de manejo de movimiento de tierras.	8
3. Reducción de cobertura con respecto al máximo permitido en la zona (obligatorio) .	12
4. Plan de reforestación para el proyecto en asocio con corredores verdes urbanos o bien corredores verdes a lo largo de áreas de protección.	5
5. Bandera Azul en construcción sostenible.	5
6. Reducción de escorrentías y reutilización de aguas pluviales y residuales incluyendo sistemas de riego, lagunas de retardo, etc. (obligatorio) .	12
Total	54

Desarrollo social y comunitario	Puntaje
7. Embellecimiento o construcción de áreas comunales o vías públicas municipales aledañas o colindantes con el proyecto (obligatorio) .	10
8. Construcción de áreas que faciliten reciclaje de residuos sólidos o compostaje de residuos domésticos, asociados a áreas comunales.	4
9. Aporte de mobiliario urbano en espacio público en una superficie igual o mayor al 10% del área de proyecto (revisar con respecto al mobiliario por aportar).	6
Total	20
Urbanismo y Paisajismo	Puntaje
10. Disminución de impactos vehiculares del proyecto (obligatorio) .	12
11. Construcción de infraestructura ciclista (parqueos para bicicletas y otros).	10
12. Uso de muros o cercas verdes en todo el perímetro de los cerramientos del proyecto.	4
Total	26

Descripción de criterios:

1. Cumplir con normativa certificable de construcción sostenible (norma RESET o similar): Existe normativa para construcción sostenible en Costa Rica, tanto de acceso público como privado, las cuales pueden utilizarse como guía. Dentro de estas normas y directrices se encuentra la norma Requisitos para Edificación Sostenible en El Trópico (RESET) o la Directriz N°50-MINAE para construcción sostenible en el Sector Público.
2. Plan de manejo de movimiento de tierras: Se debe garantizar que la actividad, obra o proyecto no generará impactos ambientales negativos dentro o fuera del inmueble donde se desarrolla, y que, por el contrario, sus beneficios puedan ser verificables por entidades o empresas inscritas en la SETENA, durante y después de la construcción. El interesado deberá cubrir los costos del ente fiscalizador que garantice y haga constar el cumplimiento del plan.
3. Reducción de cobertura con respecto al máximo permitido en la zona: Garantizar por medio de carta de compromiso una reducción de la cobertura edificable del proyecto con respecto al máximo permitido en la zona donde se ubique el inmueble en el que se desarrolla el proyecto. Demostrable mediante el diseño de sitio y láminas de construcción presentadas para la solicitud del permiso.
4. Plan de reforestación para el proyecto: Presentar un plan de reforestación de acuerdo con las normas del Reglamento de Mapa Oficial del Plan Regulador de Paraíso o de los reglamentos autónomos que para estos efectos emita la Municipalidad, o bien en caso de áreas de protección de

cuerpos de agua, aplicar el “Protocolo de reforestación para la rehabilitación y mantenimiento en las áreas de protección de la Gran Área Metropolitana de Costa Rica.” emitido por el MINAE.

5. Bandera Azul en Construcción Sostenible: Demostrar por medio de la certificación de Bandera Azul que el proyecto cumple con los estándares adecuados para combatir de forma responsable los efectos del cambio climático por medio de buenas prácticas económicas, sociales y ambientales asociados a los procesos de diseño y construcción de infraestructura. El interesado podrá tramitar la certificación durante la fase de diseño del proyecto, durante su construcción o para ambas modalidades.

6. Reducción de escorrentías y reutilización de aguas pluviales y residuales incluyendo sistemas de riego: Presentar estudio hidrológico realizado por un profesional calificado en la materia que demuestre que es factible la aplicación de medidas para la utilización de aguas pluviales para riego o bien construcción de pozos de infiltración de aguas pluviales y/o lagunas de retardo, utilización del agua para los inodoros, lavado de autos, riego de cubiertas verdes, entre otras medidas posibles. Además, debe cuantificar la escorrentía que será recuperada como infiltración y el cálculo de ahorro en utilización del agua con respecto a sistemas tradicionales de riego en caso de ser necesarios en el proyecto.

7. Embellecimiento de áreas comunales o vías públicas municipales aledañas o colindantes con el proyecto: Programar mejoras a la red vial cantonal en coordinación con la Municipalidad de Paraíso que pueden incluir programas de arborización de vías, mejora de infraestructura para peatones o procura de reducción de accidentes, entre otros.

8. Construcción de áreas que faciliten reciclaje de residuos sólidos o compostaje de residuos domésticos.

9. Aporte de mobiliario urbano en espacio público en una superficie igual o mayor al 10% del área de proyecto: Intervención de espacios públicos de conformidad con la normativa del Reglamento de Mapa Oficial del Plan Regulador de Paraíso o bien los reglamentos autónomos que para estos efectos emita la Municipalidad.

10. Disminución de impactos vehiculares del proyecto: Incluye provisión de carriles de acceso exclusivo, bahías de espera, construcción de infraestructura para transporte público como bahías de autobuses y cualquiera otra medida necesaria para una movilidad eficiente.

11. Construcción de infraestructura ciclista (parqueos para bicicletas y otros): La construcción de infraestructura ciclista se programará de conformidad con lo indicado en el Reglamento de Mapa Oficial del Plan Regulador de Paraíso, así como los planes de movilidad activa que desarrolle la Municipalidad.

12. Uso de muros o cercas verdes en todo el perímetro de los cerramientos del proyecto.

La Municipalidad fiscalizará el cumplimiento de los compromisos que asuma el desarrollador de acuerdo con el presente artículo para el otorgamiento del incentivo, en caso de detectarse incumplimientos, la Municipalidad quedará facultada para denegar el recibido de obra, en caso de que la obra se encuentre terminada, o bien para aplicar las sanciones y multas de acuerdo con el Art. 73 del presente Reglamento.

CAPITULO II: DISPOSICIONES GENERALES PARA EDIFICIOS

ARTÍCULO 8. Obra o construcción temporal.

La obra o construcción provisional empleará materiales y sistemas constructivos que faciliten su remoción y que garanticen seguridad, higiene y buen aspecto. En el caso que las obras o construcciones provisionales impliquen ocupación de la vía pública, las mismas requerirán de autorización municipal, sin que esto genere a favor del concesionario o permisionario ningún derecho real ni acción posesoria sobre tales vías. Tal autorización será siempre temporal y revocable, y en ningún caso podrá otorgarse con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, o del libre, seguro y expedito acceso a los predios colindantes, de la tranquilidad y comodidad de los vecinos, o de los servicios públicos instalados en ellas, o en general con perjuicio de cualquiera de los fines a que tales vías, según su clase hubieren sido destinadas.

En caso de ocupación temporal de la vía pública, el interesado será responsable de colocar banderas y letreros durante el día y señales reflectantes durante la noche, a una distancia no menor a 15 metros de los obstáculos, de forma que prevenga anticipadamente al que transite por la vía.

De no cumplirse estas disposiciones, la Municipalidad procederá a la suspensión de la construcción y la eliminación del obstáculo, cargando el costo en que incurra la Municipalidad más los respectivos recargos administrativos, al propietario según los mecanismos que ésta disponga.

ARTÍCULO 9. Construcciones próximas a colindancias.

Para realizar excavaciones o construir pozos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas u otras destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos, se debe cumplir con las regulaciones establecidas para las actividades permitidas en cada zona del Cantón de Paraíso, así como con las disposiciones de este reglamento, la normativa del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica y cualquier otra norma vigente en la materia.

Cuando se cuente con el aval del propietario colindante, se puede hacer uso de anclajes temporales por debajo de los predios vecinos con el objetivo de reducir el riesgo de posibles afectaciones a las estructuras de las edificaciones vecinas. Los anclajes temporales deben ser liberados una vez construidos los sótanos o estructuras subterráneas.

Los proyectos colindantes con construcciones que cuenten con declaratoria de patrimonio histórico o arquitectónico otorgada por el MCJ, deben contar con el visto bueno del Departamento de Patrimonio Cultural de ese Ministerio o dependencia que la sustituya.

ARTÍCULO 10. Construcción en sectores de alta pendiente.

Para los terrenos con pendientes superiores al 15 % e inferiores al 30 % se debe aportar estudio de estabilidad de taludes en donde se demuestre la factibilidad de realizar la obra planeada. Será responsabilidad del profesional a cargo incluir en el diseño las soluciones y recomendaciones allí sugeridas, asimismo el profesional responsable, debe acatar las disposiciones del Código Geotécnico de Taludes y Laderas de Costa Rica vigente emitido por el CFIA, para el análisis y diseño de taludes en corte o relleno de las laderas en estado natural, sin perjuicio de la normativa nacional en la materia.

Para terrenos con una pendiente superior al 30 % se debe presentar además las soluciones geotécnicas y estructurales que demuestren la seguridad de la obra. En caso de duda de la pendiente del terreno, el departamento de Desarrollo Urbano o dependencia encargada podrá solicitar un estudio de curvas de nivel y un perfil del terreno donde se va a asentar la obra debidamente firmado por un profesional en ingeniería topográfica.

En ambos casos, las obras de estabilización y protección deberán contemplar un plan de arborización aprobado por la Municipalidad. De ser necesario, ésta podrá solicitar criterio de otras instancias competentes en materia ambiental.

ARTÍCULO 11. Ventanas a colindancia.

Sin perjuicio de lo indicado en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador de Paraíso, el retiro lateral con presencia de ventanas en colindancias se regirá por lo establecido en el artículo 12 del presente reglamento, agregando a dicho retiro un metro adicional por cada piso cuando la altura de edificación supere los 3 pisos.

Esta distancia será medida entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana y el plano vertical de línea divisoria de los predios, en el punto en que dichas líneas se estrechen más, si no son paralelas.

ARTÍCULO 12. Retiros.

Las normas aplicables para los retiros de las construcciones serán las siguientes:

- a. Retiro frontal: Para cada zona se establece el retiro frontal conforme a lo especificado en el Reglamento de Zonificación. En caso de servidumbres de paso creadas previo al presente reglamento, alamedas existentes, o bien en accesos excepcionales de uso residencial no se solicita el antejardín si enfrentan únicamente el acceso, servidumbre o alameda. El predio resultante de la segregación que enfrente vía pública debe respetar el respectivo retiro frontal.
- b. Retiro posterior: No se exige en aquellos casos en que el material de la colindancia sea incombustible y no cuente con ventanas o aberturas de ningún tipo. En caso de existir una ventana o no existir pared se debe respetar la distancia indicada en el Artículo 13. El retiro posterior puede ser sustituido por un área equivalente en el interior del lote, a fin de obtener una mejor distribución arquitectónica del proyecto, siempre y cuando se cumpla con las normas vigentes sobre ventilación e iluminación naturales, y la edificación no supere los tres pisos. Los retiros de los ríos y quebradas en la parte posterior de los lotes son retiros posteriores para efectos de este artículo, los cuales se ajustarán al alineamiento oficial emitido por el INVU, no obstante, el área de protección del río no podrá ser objeto de construcción alguna. No se admiten retiros escalonados.

- c. Retiro lateral: Para construcciones de un piso, en paredes laterales a la colindancia con ventanas o aberturas de cualquier tipo, el retiro medirá 3,00 m, distancia que puede disminuirse solo en el primer nivel, a 1,50 metros si existe tapia lateral. Para un segundo piso, el retiro será mínimo de 3,00 m (exista o no tapia) y por cada piso adicional deberá agregarse 1,00 m más. De no existir ventanas laterales puede prescindirse del retiro lateral o utilizar retiros escalonados (con ventanas).
- d. Los retiros sobre servidumbres de alcantarillado sanitario, pluvial, de acueductos y de cualquier otra infraestructura de servicio público serán los señalados por las instituciones encargadas de cada servicio, en ausencia de esta, como mínimo las construcciones se deberán retirar 3,00 m a cada lado medidos a partir de la línea de centro de la servidumbre.
- e. Cuando se solicite una licencia de construcción para ampliación o mejoras y la edificación existente presenta un retiro frontal menor al solicitado en este Reglamento, este puede ser permitido siempre y cuando el solicitante pueda demostrar que este retiro fue establecido de forma regular en el momento en el que se le acreditó la licencia de construcción original de la edificación existente, para esto el solicitante debe presentar copia del permiso original o copia de planos visados de la misma.

ARTÍCULO 13. Patios.

Para viviendas de uno o dos pisos el retiro será de 3,00 m. Si la edificación es de más de dos pisos, se aumentará el retiro posterior un metro por piso. Los retiros posteriores o patios pueden sustituirse por un espacio abierto interior, si las paredes de la vivienda en la colindancia posterior son de material incombustible.

Patios de Luz: Los patios que sirvan para dar iluminación y ventilación, tendrán las siguientes dimensiones mínimas en relación con el tipo de piezas y la altura de los muros que los limiten.

Altura	Piezas habitables		Piezas no habitables	
	Dimensión menor	Área mínima	Dimensión menor	Área mínima
Hasta 3,50m	1,50 m	3,00 m ²	1,50 m	2,50 m ²
Hasta 5,50m	2,00 m	5,00 m ²	1,80 m	3,50 m ²
Hasta 8,00m	2,50 m	7,00 m ²	2,10 m	4,50 m ²
Hasta 11,00m	3,00 m	9,00 m ²	2,40 m	6,00 m ²
Hasta 14,00m	3,50 m	11,00 m ²	2,70 m	8,00 m ²

En el caso de alturas mayores de catorce metros (14,00 m), la dimensión mínima del patio debe ser de un cuarto (1/4) de la altura total del parámetro de muros o tapias que lo encierra. El área mínima del patio debe ser el equivalente a 3 veces el ancho mínimo. En las construcciones mayores a 5,50 m de altura que cuenten con aberturas verticales se debe considerar lo establecido por el Cuerpo de Bomberos.

ARTÍCULO 14. Uso del antejardín.

Al menos un tercio del área del antejardín debe mantenerse como área verde, y en el resto podrán construirse cocheras, corredores abiertos, terrazas, parqueos, tanques sépticos, tanques de captación, cajas de registro, casetas de seguridad, transformadores, escaleras adosadas a la pared y recipientes de recolección de residuos, estas construcciones deben cumplir con los porcentajes de cobertura establecidos para cada zona en el Reglamento de Zonificación de Paraíso.

En zona de antejardín no se podrán construir vallas sólidas con altura de más de un metro, con la instalación de verjas o portones que permitan un 80% de visibilidad como mínimo. Esta última norma aplica también para las colindancias laterales dentro del área de antejardín.

En el caso de ampliación vial prevista, se procederá a exigir el retiro mayor al antejardín, solo cuando se haya iniciado un proceso para expropiación. La dimensión del retiro será acorde al alineamiento establecido por la entidad correspondiente.

ARTÍCULO 15. Cercas en lotes baldíos.

Todo terreno no ocupado que colinde con la vía pública en cualquiera de las zonas establecidas en el Plan Regulador de Paraíso, exceptuando las zonas agropecuarias, de protección y control especial, debe cercarse y cumplir además con lo dispuesto por los reglamentos autónomos que para los efectos publique la Municipalidad de Paraíso.

En la construcción de cercas se deben usar los siguientes materiales:

- a. Malla tipo ciclón.
- b. Malla electrosoldada.
- c. Postes de cemento con cuatro hiladas de alambre sin púas.
- d. Cualquier otro elemento que permita una visibilidad de al menos 80 % dentro del lote.

No se permite la utilización de alambre con púas, y en el caso de sistemas electrificados no se permiten en una altura menor de 2,50 m, éstos se pueden utilizar en la parte alta de la barda cuando supere dicha altura. En cualquier caso, deben acatarse las normas municipales en resguardo de la salubridad, seguridad y ornato.

ARTÍCULO 16. Marquesinas.

Las edificaciones cuya planta se proyecte construir en la línea de propiedad, pueden incluir un alero, marquesina o voladizo de un ancho mínimo igual al ancho total de la acera, menos 0,50 m. Las marquesinas deben ser continuas, con una altura promedio de 3,00 m sobre el nivel de acera. Para calles con pendiente, el alto máximo debe ser de 3,40 m y el mínimo 2,40 m.

Si no fuera continua, los tramos han de llevar el traslape necesario que impida el paso del agua de lluvia. Cuando en los predios vecinos existan construcciones provistas de marquesinas que cumplan con las normas aquí especificadas, la marquesina de la edificación a construirse debe mantener la misma altura que sus colindantes. En edificaciones cuya construcción se autorice en la línea de propiedad, la marquesina se puede sustituir por un pórtico mediante el desplazamiento de la fachada en la planta baja.

Deben respetarse las distancias mínimas entre edificaciones e instalaciones eléctricas de media y baja tensión, de conformidad con lo dispuesto en la Norma Técnica Regulatoria AR-NT-SUINAC "Supervisión de la instalación y equipamiento de acometidas eléctricas" o la normativa vigente en materia.

ARTÍCULO 17. Aceras.

La construcción de las aceras se rige por lo dispuesto en los reglamentos autónomos que para los efectos publique la Municipalidad de Paraíso de conformidad con la Ley N°9976 de Movilidad Peatonal y sus reformas o normativa que la sustituya; así como por lo dispuesto en el Reglamento de Mapa Oficial del Plan Regulator Urbano de la Municipalidad de Paraíso y la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad N°7600 y su Reglamento DE-26831, sus reformas o normativa que lo sustituya. En su defecto se aplicará supletoriamente lo establecido en el Reglamento de Construcciones del INVU.

ARTÍCULO 18. Distancia a conductores eléctricos.

Todo elemento de un edificio, estructural u ornamental, así como todo rótulo o anuncio comercial que se fije a él, en su punto más próximo a líneas de conducción eléctrica, ha de respetar las distancias mínimas que señala la entidad que brinde el servicio de suministro eléctrico en el cantón. Lo anterior de conformidad con la Norma Técnica Regulatoria AR-NT-SUINAC “Supervisión de la instalación y equipamiento de acometidas eléctricas”, así como la Norma Técnica AR-NT-SUCOM “Supervisión de la comercialización del suministro eléctrico en baja y media tensión”, sus reformas o lo norma que los sustituya.

ARTÍCULO 19. Ductos de residuos.

Toda edificación de más de 3 pisos debe contar con ductos exclusivos para evacuar y clasificar los residuos de todos los pisos. Deben cumplir con las siguientes disposiciones:

- a. Las dimensiones deben ser de 0,30 m x 0,30 m de sección, para materiales reciclables, y de 0,50 m de diámetro para residuos orgánicos
- b. El acabado debe ser liso, impermeable, con ventilación y anticorrosivo
- c. Los accesos a los ductos deben estar localizados en áreas que no obstaculice el libre tránsito de los usuarios de la edificación. Además, deben contar con fácil acceso de la vía pública
- d. Las tolvas de los ductos ubicadas en cada piso deben contar con un sistema de contrapeso que las mantenga cerradas y con giro hacia abajo para su apertura, con el fin de evitar accidentes
- e. Poseer un cerramiento separado constituido por muros o tabiques, así mismo las aberturas de entrada que sirven a los ductos de residuos
- f. Los ductos deben desembocar en un espacio de acopio de residuos sólidos de una dimensión tal que permita contar con 3 contenedores independientes conectados a cada ducto vertical. Se puede contar con un solo ducto, cuando esté integrado a un área o recipiente con área mínima de 1,00 m², que permita el almacenamiento y clasificación de material reciclable.

Todo lo anterior sin perjuicio de las disposiciones establecidas por el Cuerpo de Bomberos. Además, el profesional responsable debe considerar para el diseño de ductos, los lineamientos

definidos en la Ley de Gestión Integral de Residuos, N°8839 y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N°37567-S-MINAET-H, y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 20. Espacios de acopio para residuos sólidos.

Toda edificación, a excepción de viviendas unifamiliares, debe contar con un espacio de acopio de residuos sólidos valorizables y no valorizables. Las paredes y el piso de los espacios de acopio deberán ser enchapados o revestidos y deben contar con agua potable y un desagüe conectado a la red sanitaria.

Para el cálculo del peso de los residuos sólidos se debe considerar un valor de 200 kg/m³.

El cálculo para el tamaño del espacio necesario para la concentración de depósito de los residuos debe contemplar una carga de 0,90 kg/persona/día para proyectos residenciales, de 1,75 kg/persona/día para comerciales, de 0,1 kg/persona/día para oficinas, instituciones o limpieza de calles y de 0,03 kg/persona/día para parques y zonas de recreo.

Los residuos deben manejarse integralmente conforme a la Ley de Gestión Integral de Residuos N°8839 y su Reglamento, decreto ejecutivo N°37567-S-MINAET-H, y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 21. Canoas y bajantes. Drenaje pluvial.

No se permite la caída libre de aguas pluviales sobre la vía pública, debiendo disponerse para tal efecto de canoas y bajantes pluviales desde techos, balcones, voladizos y cualquier otro saliente que derive en un tragante para encauzar las aguas hasta el alcantarillado pluvial. El nivel debe ser de diez centímetros mínimo (10 cm) bajo el nivel de acera o dar una solución técnica debidamente anotada en los planos para el desfogue pluvial.

Las aguas pluviales de cualquier tipo de edificación deben ser conducidas a sistemas de alcantarillado pluvial, a cursos de aguas naturales permanentes o ser reutilizadas en usos cuya calidad no sea para consumo humano. Se prohíbe descargar las aguas pluviales al sistema de drenaje sanitario.

En caso de desfogue a un sistema pluvial sobre calle nacional se debe solicitar el permiso a Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MOPT).

Asimismo, se debe cumplir con lo dispuesto en los reglamentos autónomos que para los efectos publique la Municipalidad de Paraíso.

Todo proyecto con una huella de construcción mayor a los 500 m² debe presentar como parte de los planos constructivos, el diseño de un sistema de retención y almacenamiento pluvial previo a su descarga al punto de desfogue autorizado, según lo indicando el Artículo 29 de este Reglamento.

Todo proyecto de urbanización, construcción de condominios o bien de sustitución de suelo, impermeabilización de éste o de movimiento de tierras que a criterio del Departamento de Desarrollo Urbano modifique la topografía natural del terreno y genere cambios importantes en los flujos de aguas pluviales, requiere el visto bueno para su respectivo desfogue por parte del Departamento de Desarrollo Urbano o la dependencia que la sustituya. Para estos efectos se debe aportar los requisitos que al efecto publique la Municipalidad de Paraíso.

ARTÍCULO 22. Aguas servidas o residuales.

No se permite mezclar las aguas servidas o residuales con las pluviales. Las aguas residuales ordinarias se deben disponer mediante la siguiente prioridad de sistemas:

- a. Conexión a alcantarillado sanitario con planta de tratamiento, siempre y cuando exista en funcionamiento frente a la propiedad.
- b. Planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) aprobada por el Departamento de Acueducto o la dependencia que la sustituya de la Municipalidad de Paraíso, para cargas de retorno superiores o iguales a los 150 m³/mes.
- c. Tanque séptico mejorado para cargas de retorno inferiores a los 150 m³/mes en todo el cantón.

En caso de no existir alcantarillado sanitario, se debe dejar una prevista de conexión a éste. En áreas que exista colector sanitario en funcionamiento, no se permite la construcción de tanques sépticos como dispositivo para tratamiento de aguas residuales.

La Municipalidad promoverá la construcción de plantas de tratamiento o tanques sépticos mejorados, sin embargo, estos son de carácter obligatorio en las siguientes circunstancias:

- a. Tanques sépticos mejorados para proyectos con una carga menor a los 150 m³/mes en zonas con alto o muy alto riesgo a la contaminación de aguas subterráneas, según lo establecido en el Reglamento de Desarrollo Sostenible del cantón de Paraíso.
- b. Planta de tratamiento para proyectos con una carga igual o superior a los 150 m³/mes en zonas con alto o muy alto riesgo a la contaminación de aguas subterráneas.
- c. Planta de tratamiento en zonas con presencia de nivel freático superficial o con tasa de percolación o infiltración que no se encuentre en un rango adecuado para la construcción de sistemas de drenaje según la normativa del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones del CFIA.

La aplicación de las normas anteriores se hará sin perjuicio de lo dispuesto en el capítulo 2 del Reglamento de Desarrollo Sostenible según la fragilidad ambiental de cada zona.

El sistema de tratamiento debe instalarse en el frente de la propiedad siempre y cuando las condiciones topográficas así lo permitan, en caso contrario puede ser construido en otro sitio dentro del lindero y que sea seguro para su propia edificación y la de sus vecinos, pero siempre dejando la prevista frontal para la futura conexión al alcantarillado sanitario.

El diseño de las áreas de drenaje amerita un estudio de suelos y una prueba de percolación, ubicándose en el área de jardín, en el antejardín o en el remanente de las áreas permeables; por lo que es indispensable cuando se tramite tanque séptico o sistema de infiltración dentro de la propiedad. Y, tal como lo indica el decreto N°42075-S-MINAE, bajo ninguna circunstancia se permitirá el uso de pozos de infiltración para la disposición de cualquier agua residual.

El sistema de saneamiento ambiental y la zona de absorción deben diseñarse según las consideraciones e indicaciones del Reglamento de Vertido y Reuso de Aguas Residuales, decreto ejecutivo N°33601, el Reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, decreto ejecutivo N°39887-S-MINAE, y el Reglamento para la disposición al subsuelo de aguas residuales ordinarias tratadas del Ministerio de Salud, decreto N°42075-S-MINAE; y sus respectivas reformas o normativa que los sustituya; además del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, y cualquier otra normativa que resulte aplicable.

Las plantas de tratamiento de aguas residuales que se presenten como parte de las soluciones para la disposición de aguas residuales deben cumplir con la normativa aquí expuesta, además del correspondiente permiso del MINSAL para su ubicación y diseño. Por lo que la Municipalidad tendrá la facultad de verificar que el sistema construido cumpla con la localización y especificaciones aprobadas por el Ministerio de Salud. Asimismo, la Municipalidad podrá solicitar copia de los informes periódicos emitidos al MINSAL con el fin de comprobar que el sistema cumple con la eficiencia adecuada durante su operación; en caso de detectarse problemas en la PTAR, podrá notificar a la entidad respectiva para que proceda con su clausura hasta no haber resuelto los inconvenientes encontrados.

Las pruebas de infiltración se deben hacer juntamente con los estudios preliminares y sus resultados se incluirán dentro de la memoria de cálculo usada para el trámite del proyecto ante el Ministerio de Salud. En casos de que se alteren sustancialmente las condiciones naturales del terreno por razones de topografía u otras, se requerirá una nueva prueba de filtración para los niveles finales.

No se permite realizar ninguna construcción sobre el área de absorción del sistema de saneamiento ambiental ni actividades que puedan producir compactación del terreno. Debe mantenerse una capa de césped y arbustos sobre el campo de drenaje que aumenten la capacidad de absorción del terreno.

ARTÍCULO 23. Obras en cauces de dominio público.

Debe observar lo dispuesto por los artículos N°69 y N°70 de la Ley de Aguas N°276 y sus reformas o normativa que lo sustituya. En particular los entubados y puentes requerirán de estudio hidráulico e hidrológico, así como también el permiso del Departamento de Aguas del MINAE y la respectiva viabilidad ambiental. Los cauces de dominio público seguirán siendo propiedad del Estado de conformidad con la referida Ley de Aguas y sus reformas, y por ende sujetos a los retiros establecidos en la Ley Forestal, aunque en los mismos se hayan autorizado y/o realizado obras de canalización o entubamiento.

ARTÍCULO 24. Vestíbulos y áreas de dispersión.

Sin perjuicio de lo establecido por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica en la materia, los vestíbulos y áreas de dispersión deben contemplar las siguientes disposiciones:

- a. Los vestíbulos principales de cualquier edificación deben tener al menos 2,40 m de ancho por 3,00 m de longitud.
- b. Los vestíbulos secundarios o pasillos de circulación con puertas deben tener una longitud mínima de 1,70 m y una anchura igual a la de la puerta, más 0,50 m, adicionando éstos del lado opuesto a las bisagras.
- c. La planta de acceso para todo tipo de edificación que brinden servicios públicos, particulares, o de uso mixto, debe tener un área de vestíbulo mínima de un 5,00 % del área construida del nivel de acceso. Dicha área comprende la suma de las áreas de vestíbulos, patios, plazas y pasillos.
- d. En las salas de espectáculos, centros de reunión y similares, el área de vestíbulo debe ser por lo menos de 0,15 m² por concurrente; debe quedar adyacente a la vía pública por lo menos la cuarta parte. Hasta tres cuartas partes de dicha superficie mínima pueden estar compuestas por vestíbulos inferiores. Si la capacidad de la sala no estuviese definida, se considera un concurrente por cada 0,50 m² de las salas de espectáculo o reunión.
- e. En las edificaciones industriales, las áreas de dispersión deben ser determinadas por el profesional responsable en función del número de personas servidas, en cada caso.
- f. Adicional a lo anterior, se debe cumplir con lo dispuesto por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica en su Reglamento Nacional de Protección contra Incendios, y su respectiva modificación o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 25. Escaleras.

Para efectos de diseño y colocación de escaleras (de emergencia, interiores, exteriores, u otras) se debe seguir lo dispuesto por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica en su Reglamento Nacional de Protección contra Incendios, su respectiva modificación o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 26. Ascensores.

Se debe acatar lo dispuesto en la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, Ley N°7600 y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N°26831-MP, además de los requerimientos que establece el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica de conformidad al Reglamento a la Ley N°8228 del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, decreto ejecutivo N°37615-MP, y sus reformas o normativa que lo sustituya.

Sin perjuicio de lo establecido en la normativa anterior, todo ascensor debe poseer capacidad para transportar como mínimo el porcentaje indicado en el Reglamento de Construcciones del INVU de la población que sirve en cinco minutos, considerando las reformas o normativa que sustituya a dicho reglamento. El cálculo se hará con base en el factor de carga neta de ocupantes definido en las disposiciones del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica.

ARTÍCULO 27. Sótanos.

Los límites de profundidad se establecen para prevenir trastornos en las capas freáticas y para asegurar la estabilidad de los fondos de placa. Los proyectos de edificios que plantean más de un piso de sótano deben presentar para su aprobación estudios del suelo que incluyan adicionalmente, información sobre los mantos acuíferos y corrientes subterráneas, del terreno y de su entorno inmediato. En ningún caso podrá hacerse una excavación más honda que seis (6,00) metros bajo el nivel del lecho del río o quebrada más próxima, medido a partir del nivel del punto de mínima distancia. Se entenderá por sótano al espacio de una edificación que se encuentra bajo el nivel del terreno y que no puede recibir iluminación y ventilación directa y natural.

ARTÍCULO 28. Seguridad Humana y Protección contra incendios.

En el diseño y construcción de toda edificación es de aplicación obligatoria las normas contenidas en el Reglamento Nacional de Protección contra Incendios, aprobado y publicado por el Consejo Directivo del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, y sus reformas o normativa que lo sustituya.

Estas normas se deben aplicar en todo proyecto de obra civil destinado a la ocupación de personas de manera temporal o permanente, ya sean edificaciones nuevas o remodelaciones, el diseño e instalación de sistemas contra incendios tanto de protección activa como pasiva, en la organización de eventos en los cuáles se proyecte una concentración superior a las 50 personas y en las inspecciones de seguridad que realicen las autoridades.

ARTÍCULO 29. Sistema de retención pluvial.

Para toda solicitud para permiso de construcción – sea ampliación o proyecto nuevo –, y que presente un área de construcción mayor a los 500 m², se debe contemplar en su diseño un tanque o sistema de retención de aguas pluviales, previo a la disposición de las mismas sobre el

cuerpo o sistema receptor. Esto es requisito indispensable para todo proyecto de urbanización y condominio.

El diseño del sistema de retención debe ser realizado por un profesional a través de un estudio hidrológico que incluya la determinación del hidrograma de la creciente y su tránsito hasta el punto de desfogue. Para ello debe considerar lo siguiente:

- a. el sistema debe amortiguar el excedente de escorrentía producto de la impermeabilización del terreno.
- b. para todos los casos de análisis, la condición previa de análisis a considerar para el uso de suelo será de pastizales, prados o áreas verdes.
- c. el sistema debe ser diseñado para una tormenta de 25 años de periodo de retorno.
- d. no se permite utilizar metodologías derivadas de la aplicación del método racional.

CAPITULO III: DISPOSICIONES ESPECIALES PARA EDIFICIOS

ARTÍCULO 30. Edificios de uso residencial.

A toda unidad de habitación, con la sola excepción de las viviendas de interés social, se aplican los siguientes parámetros:

- a. Área por vivienda: Treinta metros cuadrados (30 m²) para unidades de un dormitorio (hasta dos personas) y diez metros cuadrados (10 m²) sobre los treinta mínimos, por cada dormitorio adicional.
- b. Ancho de la entrada: En todos los proyectos de más de una vivienda y hasta cuatro viviendas por lote, sea en uno o más pisos, en forma aislada, o como edificio de apartamentos, la entrada al interior del lote debe tener un ancho mínimo, libre de obstáculos, de cuatro metros (4,00 m).

Para mayor número de viviendas debe cumplir con las siguientes condiciones:

- De cinco o seis viviendas en el interior, el ancho de la entrada debe aumentarse a seis metros.
- Para más de seis viviendas y hasta 59 viviendas, el ancho será de siete metros cuarenta centímetros (7,40 m).
- Cuando se contemple la construcción de hasta 100 unidades habitacionales el acceso deberá poseer un ancho de ocho metros cincuenta centímetros (8,50 m).

- Entre 101 unidades y 150 unidades habitacionales, el ancho de las vías internas será de mínimo diez metros (10,00 m).
- Para más de 150 unidades habitacionales, y hasta alcanzar al menos 500 unidades, el ancho de las vías mínimo debe ser de once metros (11,00 m).
- Cuando se superen las 500 unidades habitacionales se deberá extender el ancho mínimo a catorce metros (14,00 m).

c. Área por pieza

c.1. Dormitorios: Para viviendas de un único dormitorio, éste debe medir como mínimo nueve metros cuadrados (9,00 m²). En caso de contar con más dormitorios, el principal deberá tener un área de nueve metros cuadrados (9,00 m²), mientras que los demás pueden medir siete metros cuadrados y medio (7,50 m²) de área como mínimo. En todos los casos no podrán tener un ancho menor a los dos metros y medio (2,50 m).

c.2. Cocinas: Deben tener cinco metros cuadrados (5,00 m²) de área y dos metros (2,00 m) de ancho como mínimo, salvo si se utiliza un espacio integrado a la sala o comedor para preparar o cocer alimentos, caso en que puede ser menor.

c.3. Sala - comedor: Debe medir diez metros cuadrados (10,00 m²) de área mínima y dos metros y medio (2,50 m) de ancho. Si se proyecta sala y comedor independientes, deben tener una superficie no menor de seis metros cuadrados y medio (6,50 m²) y siete metros cuadrados y medio (7,50 m²) respectivamente.

c.4 Servicios Sanitarios: Las medidas internas mínimas de los sanitarios es de un metro cincuenta y cinco centímetros (1,55 m) de ancho por dos metros veinticinco centímetros (2,25 m) de profundidad.

- d. Altura de piso a cielo: La altura mínima de piso a cielo debe ser de dos metros, cuarenta centímetros (2,40 m), siempre que exista cielo raso. Si no existiere y además el material de techo no fuera suficientemente aislante desde el punto de vista térmico, la altura debe aumentarse a un mínimo de dos metros, sesenta centímetros (2,60 m).
- e. Tamaño de las puertas: La altura mínima de puerta es de dos metros y diez centímetros (2,10 m); el ancho mínimo será, de noventa centímetros (0,90 m), salvo para piezas no habitables en cuyo caso puede ser de ochenta centímetros (0,80 m).
- f. Área de ventana: Las ventanas deben tener un área no inferior a los porcentajes que a continuación se indican, calculados en relación con la superficie de cada pieza o con el área de piso correspondiente:

Pieza	Porcentaje
Piezas habitables y cocina	15%
Cuartos de Baño	10%
Escaleras y corredores	15%

De las áreas de ventana indicadas, por lo menos la mitad debe abrirse para efectos de ventilación. La profundidad de cualquier pieza habitable no puede exceder del doble de la altura de piso a cargador de ventanas. Por cada metro o fracción superior a medio metro de profundidad adicional, se debe aumentar el porcentaje total mínimo requerido de área de ventana, en un 1%. La dimensión menor de cada ventana, para efectos de ventilación e iluminación no podrá ser inferior a treinta centímetros (0,30 m).

- g. En apartamentos de estudio o de planta libre las áreas mínimas son de:
- Treinta metros cuadrados (30 m²) para unidades de una única habitación y sin cuarto de pilas.
 - Treinta y cinco metros cuadrados (35 m²) para unidades de una única habitación y con cuarto de pilas.
- h. Edificaciones elevadas sobre subestructuras que permiten el paso del agua: Aquellas edificaciones de uso residencial que se construyan dentro de zonas inundables o con potencial de inundación deben cumplir con los siguientes requisitos.
- h.1. Son de carácter obligatorio, siempre y cuando el predio donde se deseen realizar estas obras se localice en sectores con amenaza por inundación determinados oficialmente por la CNE, o bien por las limitantes y potencialidades de los índices de fragilidad ambiental aprobados por el cantón de Paraíso, especialmente en sectores del tipo I-B.
- h.2. Deben estar apoyadas en una subestructura formada por elementos estructurales tales como pilares o columnas, de forma tal que el primer nivel de la edificación se localice sobre el nivel de cota de inundación identificado según el estudio pertinente realizado por un profesional en la materia.
- h.3. El espacio libre entre los elementos de soporte no puede ser inferior a 2,40 m entre los puntos más cercanos y deberá respetar la distancia mínima que determine el diseño estructural realizado por un profesional en la materia.
- h.4. Los pilares deben estar libres de apéndices o elementos innecesarios que puedan actuar como trampa para los escombros durante una inundación o que restringen su libre paso.

h.5. Se permite el uso de muros entre los soportes, siempre y cuando estos sean colapsables y se diseñen para ceder ante las fuerzas hidrostáticas de la cota de inundación. Las columnas y sus fundaciones deben resistir todas las cargas generadas, incluyendo las hidrostáticas y demás cargas pertinentes que el diseñador estructural considere oportunas y necesarias.

h.6. Los arriostramientos utilizados para proporcionar estabilidad lateral se deben diseñar de forma que minimicen la obstrucción al flujo de inundación, así como reducir la posibilidad de atrapar los escombros transportados por dicho flujo.

h.7. En todos los casos se debe considerar el efecto de la inmersión del suelo y las cargas adicionales relacionadas con agua de la inundación.

h.8. Se debe considerar el potencial de socavación alrededor de los pilares y debe establecerse las medidas de protección necesarias.

h.9. Queda terminante prohibido utilizar el nivel inferior de la estructura (área por debajo de la cota de inundación) como un área habitable. Siendo permitido su uso solamente para actividades misceláneas, de trabajo, estacionamiento o bodegaje de implementos familiares; siempre y cuando los elementos no obstaculicen el flujo en caso de inundación.

ARTÍCULO 31. Vivienda de interés social.

Se aplicará únicamente a los proyectos de vivienda individual o conjuntos residenciales, realizados por el Estado o la iniciativa privada de conformidad con las regulaciones aplicables a la vivienda de interés social. Para estos efectos, deberá seguir los lineamientos estipulados mediante “Las Especificaciones Técnicas y Lineamientos para la Escogencia de Tipologías Arquitectónicas para la Construcción de Viviendas y Obras de Urbanización N°27”, su reforma o cualquier normativa que lo sustituya.

Además, las dimensiones mínimas deberán respetar los siguientes estándares:

- a. Área por vivienda: Cuarenta y dos metros cuadrados (42 m^2) y dos dormitorios para núcleos familiares de menos de cinco miembros. Cincuenta metros cuadrados (50 m^2) y tres dormitorios para núcleos familiares de cinco o más miembros.
- b. Área por pieza:
 - b.1. Dormitorios: Un dormitorio debe medir como mínimo siete metros cuadrados y medio ($7,50 \text{ m}^2$); los demás pueden medir siete metros cuadrados ($7,00 \text{ m}^2$) de área como mínimo, con un ancho no menor de dos metros y medio ($2,50 \text{ m}$).

b.2. Cocinas: Deben tener cuatro metros cuadrados y medio (4,50 m²) de área y un metro ochenta centímetros (1,80 m) de ancho como mínimo, salvo si se utiliza un espacio integrado a la sala o comedor para preparar o cocer alimentos, caso en que puede ser menor.

b.3. Sala - comedor: Debe medir diez metros cuadrados (10,00 m²) de área mínima y dos metros y medio (2,50 m) de dimensión menor. Si se proyecta sala y comedor independientes, deben tener una superficie no menor de seis metros cuadrados y medio (6,50 m²) y siete metros cuadrados y medio (7,50 m²) respectivamente.

b.4. Altura de piso a cielo: La altura mínima de piso a cielo debe ser de dos metros, cuarenta centímetros (2,40 m), siempre que exista cielo raso. Si no existiere y además el material de techo no fuera suficientemente aislante desde el punto de vista térmico, la altura debe aumentarse a un mínimo de dos metros, sesenta centímetros (2,60 m).

b.5. Cuarto de Pilas: Podrá ser exterior y tendrá un área mínima de dos metros cuadrados (2,00 m²) y un ancho mínimo de un metro cincuenta centímetros (1,50 m).

b.6 Servicios Sanitarios: Las medidas internas de los sanitarios es de 1,25 m de ancho por 2,10 m de profundidad.

ARTÍCULO 31.1. Densidades máximas.

Se aplicarán en todos los casos las densidades habitacionales máximas establecidas en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador de Paraíso y sus reformas, excepto para aquellas obras o proyectos que adopten y apliquen normas de construcción sostenible, en donde se podrá aplicar los incentivos de mayor densidad previstos en el presente reglamento. De igual manera los proyectos que se gestionen como proyectos de "Renovación Urbana" se deben sujetar a las normas establecidas por el Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador de Paraíso y sus reformas.

ARTÍCULO 31.2. Características del lote mínimo.

En todos los casos se debe observar el área mínima y frente mínimo establecido para la zona por el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador de Paraíso y sus reformas.

ARTÍCULO 32. Construcción con contenedores.

ARTÍCULO 32.1 Consideraciones específicas.

- a. Debido a las dimensiones de los contenedores, la definición de espacios internos para usos habitacionales quedan sujetos a las siguientes dimensiones:
 - Una sola habitación sin cuarto de pilas: 34 m².
 - Una sola habitación con cuarto de pilas: 38 m².
- b. Cada contenedor debe contar con ventilación e iluminación natural, y además cumplir con los requerimientos de área mínima establecidos en este Reglamento.
- c. Aquellas estructuras destinadas para el uso público construidas a partir de contenedores, deben cumplir con la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad N°7600, su Reglamento Decreto Ejecutivo N°26831 y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 32.2 Regulaciones.

- a. Toda estructura construida con contenedores debe cumplir con los aspectos establecidos en el articulado de Disposiciones Generales para Edificios del presente Reglamento.
- b. Dormitorios: El dormitorio debe medir como mínimo siete metros cuadrados (7,00 m²), con un ancho no menor de dos metros y treinta y cuatro centímetros (2,34 m).
- c. Cocinas: Deben tener cuatro metros cuadrados y medio (4,50 m²) de área y dos metros (2,00 m) de ancho como mínimo, salvo si se utiliza un espacio integrado a la sala o comedor para preparar o cocer alimentos, caso en que puede ser menor.
- d. Sala - comedor: Debe medir diez metros cuadrados (10,00 m²) de área mínima y dos metros y treinta y cuatro centímetros (2,34 m) de dimensión menor. Si se proyecta sala y comedor independientes, deben tener una superficie no menor de seis metros cuadrados y medio (6,50 m²) y siete metros cuadrados y medio (7,50 m²) respectivamente.
- e. Servicios Sanitarios: Las medidas internas de los sanitarios es de 1,25 m de ancho por 2,10 m de profundidad.
- f. Altura de piso a cielo. La altura mínima de piso a cielo para estructuras construidas con contenedores debe ser de 2,40 metros medidos desde el nivel de piso terminado, esto para

- casos donde la estructura de techo cuente con material de aislante térmico. En caso de que no haya cielo raso y el techo no tenga aislante térmico la altura mínima será de 2,70 metros.
- g. Altura máxima. La altura permitida para edificios construidos con contenedores debe cumplir las disposiciones establecidas para el tema de la altura en el Reglamento de Zonificación del presente Plan Regulador, su reforma o modificaciones que lo sustituya.
 - h. Usos permitidos. Se permite el empleo de estructuras de contenedores para los usos definidos en este Reglamento: vivienda unifamiliar, apartamentos, residencias estudiantiles, sitios de expendio de alimentos, comercio y oficinas. Estas estructuras deben cumplir con los requisitos correspondientes establecidos en este Reglamento, y deben adaptarse para que cumplan con el área interna mínima requerida en caso de que no lo cumplieran.
 - i. Superficies libres. Los proyectos destinados a habitación que utilicen este sistema constructivo deben dejar libres las superficies destinadas a patios que sirvan para dar iluminación y ventilación a las distintas dependencias; dichas superficies no pueden ser cubiertas con voladizos, corredores, pasillos o escaleras.
 - j. Ancho mínimo. Para habitaciones, cocinas, comedores, y salas realizadas con estructuras de contenedores marítimos, el ancho mínimo utilizable será de 2,34 metros.
 - k. Todo proyecto realizado con contenedores debe incluir la memoria de cálculo por parte del profesional responsable del proyecto, donde se asegure el buen comportamiento estructural de la construcción.

ARTÍCULO 33. Condominios, urbanizaciones y fraccionamientos.

Los aspectos constructivos de las edificaciones bajo el régimen de condominio se regularán por las disposiciones establecidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N°7933, y su Reglamento el Decreto Ejecutivo N°32303 MIVAH-MEIC-TUR, sus modificaciones o normativa que lo sustituya. No obstante, todo proyecto de condominio deberá atender las disposiciones del Reglamento de Zonificación del Plan Regular de Paraíso en cuanto a las zonas donde éstos podrán ser construidos. Además, tanto los condominios horizontales o de lotes, como las urbanizaciones y fraccionamientos con fines urbanísticos deben observar lo dispuesto por el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del Plan Regulador del Cantón de Paraíso en lo que respecta al trámite del visado municipal y la aplicación de la Norma Técnica para Diseño y Construcción de

Sistemas de Abastecimiento de Agua Potable, de Saneamiento y Pluvial del Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados, y sus eventuales reformas o normativa que lo sustituya.

Toda solicitud de permiso de construcción atinente a estos proyectos debe contar con previa autorización emitida por el departamento correspondiente de la Municipalidad para su respectivo trámite ante el sistema APC del CFIA, para lo cual se debe presentar un anteproyecto en donde se observe como mínimo los siguientes aspectos.

- a. Plano general con tabla de áreas donde se indique las destinadas a uso comercial, residencial, comunal y área verde, así como indicación de los alineamientos pertinentes según ubicación del proyecto.
- b. Servidumbres, cuerpos de agua, acequias, desfogues o cualquier otra afectación que limite o cruce la zona del proyecto.
- c. Derechos, detalles y especificaciones de los accesos y vías dentro del proyecto.
- d. Curvas de nivel a cada metro.
- e. Propuesta de manejo de aguas servidas y pluviales.
- f. Juegos infantiles y áreas recreativas (no podrán tener una pendiente superior al 10 %).

La revisión del anteproyecto no representa un permiso de construcción, para lo cual se deben realizar los trámites correspondientes ante las instituciones competentes y finalmente tramitar el permiso de construcción respectivo ante el Departamento de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Paraíso.

ARTÍCULO 34. Edificios comerciales, de oficinas y mixtos.

En el caso de las edificaciones destinadas a comercio u oficinas ubicadas dentro de urbanizaciones, el certificado de uso de suelo comercial debe ser compatible con el uso residencial, cuando este Plan Regulador no indique lo contrario. Este debe ser emitido por la municipalidad, la cual verifica que se ubique en predios destinados para dicha actividad según el mapa oficial de la urbanización.

ARTÍCULO 34.1. Retiros y patios de luz.

En edificaciones para comercio y oficinas, en los primeros dos pisos puede prescindirse de patios, solucionándose la iluminación y ventilación por medios artificiales, en cuyo caso debe consignarse en planos constructivos la aprobación del Ministerio de Salud.

Si se prescinde del patio, se debe cumplir con los retiros correspondientes.

ARTÍCULO 34.2. Medios de egreso.

Todas las edificaciones para comercio u oficinas deben contar con medios de egreso según lo establecido por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica.

ARTÍCULO 34.3. Materiales.

Los acabados interiores deben cumplir con los requerimientos que establece el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica y el Ministerio de Salud u otra normativa vigente aplicable a la materia.

ARTÍCULO 34.4. Requisitos técnicos para rampas accesibles.

Pendiente longitudinal: Se deben establecer las siguientes pendientes longitudinales máximas, para los tramos rectos de la rampa entre descansos, en función de la extensión de las mismas, medidas en su proyección horizontal (L).

1 m < L ≤ 3 m; la pendiente máxima será 12%

3m < L ≤ 9 m; la pendiente máxima será 10%

Pendiente transversal: La pendiente transversal máxima se debe establecer en el 2%.

Ancho: El ancho mínimo libre de las rampas debe ser de 120 cm.

Superficie de aproximación a rampas: Al comenzar y finalizar una rampa, debe existir una superficie de aproximación, que permita inscribir un círculo de 150 cm de diámetro como mínimo.

ARTÍCULO 34.5. Pasillos.

Los pasillos de uso público tendrán un ancho mínimo de 120 cm. En los pasillos y galerías, donde se prevea la circulación en forma simultánea de personas con discapacidad, y que requieran tecnologías de apoyo, su ancho mínimo debe ser de 150 cm.

ARTÍCULO 34.6. Iluminación y Ventilación.

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento General de Seguridad e Higiene de Trabajo, Decreto N°1 del Ministerio de Trabajo y Bienestar Social, la ventilación e iluminación de las edificaciones para comercios y oficinas puede ser natural o artificial. Cuando sea natural, se deben acatar las reglas en materia de iluminación y ventilación del presente Reglamento; cuando sea artificial se deben cumplir con las disposiciones del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica y el CECR, Decreto Ejecutivo N°36979-MEIC, y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 34.7. Seguridad humana y protección contra incendios.

En las edificaciones destinadas a comercio y oficinas, se debe garantizar el cumplimiento de las medidas de seguridad humana y protección contra incendios indicadas por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica.

ARTÍCULO 34.8. Los edificios de uso mixto.

Para el diseño y construcción de edificaciones de uso mixto, se deben cumplir las disposiciones del presente Reglamento, relativas al uso permitido de cada una de sus partes.

En las edificaciones de uso mixto las partes destinadas al uso de comercio y oficinas deben estar separadas de las destinadas a uso residencial, por tabiques y cielos rasos construidos con materiales cuyo coeficiente retardatorio al fuego sea el que establece el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica.

Se debe tener un área de vestíbulo mínima de un 5% del área construida del nivel de acceso. Dicha área comprende la suma de las áreas de vestíbulos, patios, plazas y pasillos.

En edificaciones de uso mixto, el garaje no puede servir como acceso único a locales destinados al alojamiento de personas.

Para calcular el número de estacionamientos en edificaciones de uso mixto, se deben realizar la sumatoria del cálculo de estacionamientos correspondientes a cada tipo de uso.

ARTÍCULO 35. Instalaciones deportivas y baños públicos.

Para tramitar el permiso de construcción o reforma de una piscina, será necesaria la presentación de los planos aprobados por el Ministerio de Salud, según lo indicado en el Art. 37.1.

Para campos deportivos, se deberán seguir los mismos lineamientos establecidos en el Art. 42 del presente reglamento. Adicional a ello, se establecen los lineamientos generales que debe incluir el diseño de las estructuras en el Art, 37.2., sin embargo, será responsabilidad del profesional a cargo de diseño cumplir con las medidas y espacios adecuados según el tipo de actividad deportiva que se pretenda desarrollar.

ARTÍCULO 35.1. Piscinas.

Para la construcción de piscinas públicas se debe acatar lo dispuesto en el Reglamento Sobre el Manejo de Piscinas, DE N°35309-S y sus reformas o la normativa que lo sustituya. Para el caso de piscinas privadas se debe cumplir únicamente con las disposiciones constructivas y de calidad de agua del citado Reglamento DE N°35309-S y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 35.2. Instalaciones deportivas.

Las normas mínimas para las instalaciones deportivas, públicas o privadas serán:

Acatamiento para: estadios, canchas, salas, gimnasios, boliches, campos de entrenamiento, campos deportivos, polideportivos, pistas de entrenamiento, clubes deportivos y cualquier otra instalación promotora de actividades deportivas.

35.2.1. Gimnasios.

35.2.1.1. Todo gimnasio deportivo debe contar con un área adecuada para zona de máquinas, sala para ejercicios aeróbicos, zona para cardio, vestidores, duchas y servicios sanitarios.

35.2.1.2. El área para zonas de máquinas debe tener capacidad según las máquinas que se instalen y sus especificaciones.

35.2.1.3. La sala para ejercicios aeróbicos y zona para cardio debe contar con un área mínima de 1,50 m² por persona proyectada.

35.2.1.4. Los vestidores, duchas y servicios sanitarios deben estar habilitados según la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad N°7600, su Reglamento DE-26831 y sus reformas o normativa que lo sustituya.

35.2.1.5. Ninguna de estas áreas debe obstruir los pasillos de circulación interna ni las salidas.

35.2.2. Estadios y complejos deportivos.

35.2.2.1. Contempla todas las estructuras dedicadas a deportes tales como fútbol, beisbol, atletismo, baloncesto, voleibol, boxeo, artes marciales; entre otros similares.

35.2.2.2. Toda estructura debe contener como mínimo un espacio para gradería, servicios sanitarios, vestidores, guardarropas y duchas. Tanto para los jugadores como para personal de trabajo y árbitros.

35.2.2.3. La gradería debe asegurar un espacio de al menos 0,25 m² por persona. Asimismo, se debe asegurar un espacio mínimo de 0,60 m entre filas y un pasillo lateral de al menos 0,90 m para el ingreso a cada fila.

35.2.2.4. Se debe disponer servicios sanitarios para el público debidamente habilitados según la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad N°7600, su Reglamento DE-26831 y sus reformas o normativa que lo sustituya.

Se debe disponer de 2 sanitarios, 3 mingitorios y 2 lavabos para hombres por cada 500 personas, mientras que para las mujeres se dispondrá 2 servicios sanitarios y 2 lavabos.

35.2.2.5 Se debe disponer como mínimo dos vestidores de jugadores y participantes para mujeres y dos para hombres.

Sus dimensiones y capacidad quedan determinadas según el número mínimo jugadores por equipo, con un espacio de al menos 0,50 m² por persona. En caso de tratarse de un estadio mixto, las dimensiones se regirán por la requerida por la mayor cantidad de jugadores o participantes.

Cada vestidor debe disponer de al menos un guardarropa por jugador o participante.

35.2.2.6. En el caso de los servicios sanitarios para los participantes y jugadores se debe instalar una ducha por cada tres personas, un inodoro y un lavámanos para cada vestidor de mujeres y un mingitorio, un inodoro y un lavabo para cada vestidor de hombres.

35.2.3. Campos deportivos, de entrenamiento y de equitación.

35.2.3.1. Contempla todos los campos dedicados a deportes tales como fútbol, beisbol, baloncesto, voleibol, equitación; entre otros similares.

35.2.3.2. Toda estructura debe contener como mínimo un espacio para gradería, cancha, servicios sanitarios, vestidores, guardarropas y duchas. Tanto para los jugadores como para personal de trabajo.

35.2.3.3. La gradería debe asegurar un espacio de al menos 0,25 m² por persona. Asimismo, se debe asegurar un espacio mínimo de 0,60 m entre filas y un pasillo lateral de al menos 0,90 m para el ingreso a cada fila.

35.2.3.4. Se debe disponer servicios sanitarios para el público debidamente habilitados según la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad N°7600, su Reglamento DE-26831 y sus reformas o normativa que lo sustituya.

Se debe disponer de 2 sanitarios, 3 mingitorios y 2 lavabos para hombres por cada 500 personas, mientras que para las mujeres se dispondrá 2 servicios sanitarios y 2 lavabos.

35.2.3.5 Se debe disponer como mínimo un vestidor común por equipo con espacio para al menos un guardarropa por jugador o participante. El espacio destinado para el vestidor debe considerar un área mínima de 0,50 m² por persona.

35.2.3.6. En el caso de los servicios sanitarios para los participantes y jugadores se debe instalar una ducha por cada tres personas, dos inodoros y dos lavabos para mujeres y un mingitorio, un inodoro y un lavabo para hombres.

35.2.3.7. Para los campos de equitación se debe contemplar el espacio para la pista de salto y caballeriza, según la cantidad estimada de caballos, jinetes, entrenadores, cuidadores y demás personal.

Como mínimo, un área de 75 m x 50 m, se puede destinar para seis caballos con sus respectivos jinetes, entrenadores y cuidadores.

35.2.4. Boliches.

35.2.4.1. El espacio disponible para las pistas de lanzamiento determinará la cantidad de ellas que se puedan construir dentro de la edificación. Cada pista tendrá un espacio disponible para cuatro personas.

35.2.4.2. La zona de descanso debe diseñarse como mínimo para la cantidad simultánea de usuarios que se encuentren en las pistas de lanzamiento. Se debe contemplar un área requerida de 0,70 m² por persona.

35.2.5. Drenaje pluvial.

35.2.5.1. Los terrenos destinados a estas instalaciones deben contar con un sistema de drenaje pluvial que evite la acumulación de agua en las zonas deportivas.

ARTÍCULO 35.3. Edificios para baño.

Para las baterías de baños en edificios o espacio de deporte y/o recreación las normas serán:

- a. Servicio de duchas (capacidad): Para efectos de diseño, la capacidad mínima será una ducha y un vestidor por cada cuatro bañistas.
- b. Baños de vapor o de aire caliente (capacidad): La superficie de estos locales se debe calcular con base en un metro cuadrado (1,00 m²) por casillero o vestidor, con un mínimo de catorce metros cuadrados (14,00 m²) y una altura no menor de tres metros, cincuenta centímetros (3,50 m).

- c. Recubrimientos: Los pisos, muros y techos han de estar recubiertos de materiales lisos, impermeables, de fácil aseo, las esquinas interiores (piso-pared, pared-pared, pared-cielo) serán redondeados o achaflanados.
- d. Ventilación: El sistema de ventilación debe ser capaz de remover el volumen de aire ocho veces por hora, a fin de evitar una concentración de dióxido de carbono mayor de seiscientas partes por millón en volumen.
- e. Iluminación: Si fuere natural, el área mínima de ventanas debe ser igual a la décima parte de la superficie de piso del local. En caso de iluminación artificial, las instalaciones eléctricas han de ser selladas con empaques para impedir que la humedad ambiente penetre en tuberías y artefactos. El edificio para baños de uso público ha de tener instalaciones para iluminación en caso de emergencia.
- f. Instalaciones hidráulicas: Los sistemas de tuberías hidráulicas y de vapor deben ubicarse en tal forma que sea fácil el acceso a ellos para registro, mantenimiento y conservación. Todas las tuberías se deben identificar con pintura de acuerdo con la Norma oficial para la utilización de colores y su simbología, DE No. 12715-MEIC y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 36. Infraestructura para el soporte de redes de telecomunicaciones.

Los tipos de infraestructura para el soporte de redes de telecomunicación (torres y postes) deben acatar los parámetros técnicos definidos por la DGAC y la SUTEL, en congruencia con lo establecido en el Reglamento a la Ley General de Telecomunicaciones, decreto ejecutivo N°34765-MINAE, y las Normas Estándares y Competencias de las Entidades Públicas para la Aprobación Coordinada y Expedita Requerida para la Instalación o Ampliación de Redes de Telecomunicaciones, decreto ejecutivo N°36159-MINAET-S-MEIC-MOPT, y sus reformas o normativa que lo sustituya.

Además, el profesional responsable debe cumplir con lo establecido por el Reglamento General para Licencias Municipales en Telecomunicaciones establecido por la Municipalidad de Paraíso y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 37. Establecimientos industriales.

Sin perjuicio de la excepción para edificaciones públicas, establecida en la Ley de Construcciones, Ley N°833, y lo dispuesto en el Reglamento sobre Higiene Industrial, Decreto

Ejecutivo N°11492-SPPS y el Reglamento de Zonas Industriales Gran Área Metropolitana emitido por el INVU, y sus reformas o la normativa que los sustituya, los establecimientos industriales y de almacenamiento deben cumplir con los siguientes aspectos.

ARTÍCULO 37.1. Cobertura, retiros, alturas.

La cobertura máxima, retiros y alturas para establecimientos industriales y de almacenamiento debe ser la establecida por el Reglamento de Zonificación.

En caso de que utilicen pavimentos drenantes en las áreas de estacionamientos, el 50 % del área impermeabilizada con este tipo de material, se debe contabilizar para el cálculo de cobertura. Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones establecidas por las entidades competentes en materia ambiental.

ARTÍCULO 37.2. Dimensiones mínimas.

Los establecimientos industriales y de almacenamiento deben tener una altura mínima de 2,50 m, salvo en los servicios sanitarios donde puede ser de 2,25 m.

Por cada persona trabajadora, la superficie mínima debe ser de 2,00 m² libres, y el volumen mínimo de 6,00 m³ libres.

ARTÍCULO 37.3. Chimeneas.

Las chimeneas de aparatos de combustión deben tener una altura mínima de 5,00 m por encima de la edificación de mayor altura que se encuentre en un radio de 25 m y terminar en un tubo de hierro con una rejilla de alambre que tape su boca, para evitar la salida de cuerpos de ignición.

Se debe cumplir con lo definido en el Reglamento de Calderas, Decreto Ejecutivo, N°26789-MTSS y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 37.4. Calderas.

La instalación de calderas debe cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Calderas, Decreto Ejecutivo, N°26789- MTSS, y el Reglamento sobre Emisión de Contaminantes

Atmosféricos Provenientes de Calderas y Hornos de Tipo Indirecto, Decreto Ejecutivo N°36551-S-MINAET-MTSS y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 37.5. Control de contaminación por ruido para industria.

En las industrias que produzcan ruidos molestos, se debe diseñar el confinamiento de la zona de máquinas, de manera que cumpla con las disposiciones establecidas en el Reglamento para el Control de Contaminación por Ruido, Decreto Ejecutivo N°28718-S, y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 37.6. Aguas residuales.

Las aguas residuales deben de ser tratadas según con lo dispuesto en el Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N°39887-S-MINAE, el Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales N°33601-MINAE-S y el Reglamento para la disposición al subsuelo de aguas residuales ordinarias tratadas N°42075- S-MINAE, y sus reformas o normativa que lo sustituya. Posteriormente pueden ser dispuestas en un alcantarillado sanitario o contar con los permisos de vertidos para ríos y quebradas. No se permite, en ninguna circunstancia, dar curso libre a las aguas residuales de desecho industrial.

ARTÍCULO 37.7. Seguridad humana y protección contra incendios.

En los establecimientos industriales y de almacenamiento, se debe garantizar el cumplimiento de las medidas de seguridad humana y protección contra incendios indicadas por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica.

ARTÍCULO 38. Establecimientos de uso agropecuario.

Sin perjuicio de la normativa y regulaciones establecidas por el MINSA y el MAG, mediante el Reglamento sobre Granjas Porcinas, Decreto N°37155-MAG y el Reglamento sobre Granjas Avícolas, Decreto N°31088-S, así como el Decreto Ejecutivo No. 37017-MAG "Autoriza el uso de purines del ganado bovino como mejorador de las características físicas, químicas y microbiológicas del suelo" y sus reformas o la normativa que los sustituya, los establecimientos de uso agropecuario deben cumplir con lo aquí estipulado.

ARTÍCULO 38.1. Ubicación y tamaño.

Se permite la construcción de estas instalaciones únicamente en las zonas y tamaños permitidos según el Reglamento de Zonificación de la Municipalidad de Paraíso.

ARTÍCULO 38.2. Clasificación.

Se considera como establo toda construcción con un área menor a los 400 m² que sea utilizada para el albergue de animales. No incluye infraestructura como: bodegas, sistemas sanitarios y otras instancias necesarias para satisfacer la necesidad de toda actividad que allí se realice.

Se considera como una granja toda estructura que supere los 400 m² en la que se tienen animales de forma permanente o transitoria; ya sea para reproducción, crianza, engorde, venta, aprovechamiento o cuidado. Tampoco considera infraestructura adicional para bodegaje y almacenaje.

ARTÍCULO 38.3. Albergue de animales.

Sin importar el tamaño del establo a construir, en ninguna circunstancia se permite el albergue de animales que sobrepase su capacidad. Para lo cual, el profesional a cargo del diseño deberá velar por que la estructura tome en cuenta la necesidad de espacio según el tipo de animal que se pretende albergar.

Para tales efectos, el profesional deberá considerar la normativa nacional e internacional, e indicar en las láminas de diseño el número máximo de animales que se permitirán por estructura. En caso de existir dudas al respecto, el profesional a cargo del diseño o de la Municipalidad estarán facultados a elevar la consulta técnica al SENASA o a la institución competente en materia de la cantidad de animales permitida.

ARTÍCULO 38.4. Excepción.

Los establos o corrales agropecuarios abiertos, queseras, lecherías y galpones avícolas – todos ellos para producción de autoconsumo – con un área menor a los 150 m² no necesitan solicitar permiso de construcción, sin embargo, deben tramitar el permiso de obra menor.

Adicional a lo anterior, en ninguna circunstancia se permite el albergue de más animales de los considerados para subsistencia o la sumatoria de todos ellos según lo establecido en el Reglamento sobre Granjas Porcinas, Decreto N°37155-MAG y el Reglamento sobre Granjas Avícolas, Decreto N°31088-S, y sus reformas o la normativa que los sustituya.

En caso de que algún animal no se encuentre listado o de existir dudas respecto al procedimiento, el profesional de la Municipalidad está facultado a elevar la consulta técnica al SENASA o a la institución competente en materia de la cantidad de animales permitida.

ARTÍCULO 38.5. Distancia mínima.

La distancia mínima entre establos y granjas debe ser 100 m medidos entre los puntos más cercanos de la infraestructura utilizada para el albergue de los animales.

En el caso de los establos avícolas, porcinos o mixtos esta distancia mínima será de 300 m entre los puntos más cercanos.

Las granjas avícolas, porcinas o mixtas deberán respetar una distancia mínima de 500 m entre los puntos más cercanos de los albergues de animales.

ARTÍCULO 38.6. Retiros.

Todo establo y granja debe mantener un retiro de 35 m respecto a sus colindancias y vías públicas. En el caso de los establecimientos que alberguen cerdos deberán cumplir con un retiro de 50 m.

ARTÍCULO 38.7. Acuicultura.

Toda instalación para propósitos de acuicultura, incluidos estanques y lagunas impermeabilizadas, será contabilizadas dentro del área constructiva del proyecto, por lo que debe respetar los retiros reglamentarios.

ARTÍCULO 38.8. Invernaderos.

Toda instalación para propósitos de cultivo y/o venta de plantas, flores y vegetales; entre otros. Así como para la crianza y/o venta de animales, insectos, como mariposas o similares; será considerada como una estructura y debe cumplir con todos los parámetros indicados en el

Reglamento de Zonificación de la Municipalidad de Paraíso, tales como: cobertura, retiros y altura. Por lo que debe cumplir con el procedimiento y respectivo trámite para obtener la licencia de construcción.

Se establece como excepción a dicho proceso aquellas estructuras para efectos de producción de autoconsumo que cumplan con un área constructiva menor a los 250 m², un valor máximo equivalente a diez salarios base y que no requieran de la intervención de un profesional a cargo de su diseño y construcción; para lo cual podrán optar por la obtención de la licencia constructiva por medio de los procesos indicados en Reglamento Municipal de Obras Menores. En caso contrario, deberán cumplir con lo normado en el presente Reglamento de Construcciones.

ARTÍCULO 38.9. Drenaje.

Toda instalación de uso agropecuario con un área mayor a los 500 m² debe tener un drenaje con capacidad para almacenar y disponer el agua pluvial producto de la intervención e impermeabilización del terreno.

Para ello debe contar con un sistema de captación del agua de lluvia y acatar lo dispuesto en el Artículo 29 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 39. Cementerios.

La construcción de cementerios se rige por lo dispuesto en el Reglamento General de Cementerios, decreto ejecutivo N°32833, sus reformas y normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 40. Sitios de reunión pública.

Se entiende por sitios de reunión pública:

- a. Salas de espectáculos: teatros, cines, salas de concierto y similares.
- b. Centros sociales: casinos, bares, restaurantes, salones de baile, clubes privados, clubes campestres y similares.
- c. Edificios deportivos: estadios, gimnasios, hipódromos y similares.
- d. Templos o locales de culto.
- e. Funerarias.
- f. Museos y similares.

La capacidad de los sitios de reunión pública se calcula según los factores de carga de ocupantes y los requerimientos que establece el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica. Y todos ellos deben dar cumplimiento de la Ley para asegurar en los espectáculos públicos espacios exclusivos para personas con discapacidad N°8306, y su Reglamento Decreto Ejecutivo N°31948, la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, N°7600 y su Reglamento, Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las personas adultas mayores, Ley N°9394, Ley del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, N°8228 y su Reglamento y sus respectivas reformas o normativa que los sustituya.

ARTÍCULO 40.1. Retiros.

- a. Cuando la capacidad de la edificación sea hasta un máximo de 250 personas, los retiros se regirán por lo dispuesto en el presente Reglamento.
- b. Cuando la capacidad se encuentra entre las 251 y 500 personas: el retiro frontal será de 6,00 m y uno de los retiros laterales será de 3,00 m. El retiro posterior y el otro retiro lateral deberán respetar la distancia estándar ya indicada en este Reglamento.
- c. Para una capacidad entre 501 y 750 personas: el retiro frontal será de 6,00 m y ambos retiros laterales serán de 3,00 m. El retiro posterior deberá respetar la distancia estándar ya indicada.
- d. Para las edificaciones que superen una capacidad de 751 personas: el retiro frontal será de 6,00 m y los demás retiros serán de 3,00 cada uno.

ARTÍCULO 40.2. Altura libre.

La altura libre nunca debe ser menor a los 3,00 m. El volumen de las salas de espectáculos se calcula en razón de 2,50 m³ por espectador como mínimo.

ARTÍCULO 40.3. Conexión con la vía pública.

La edificación debe tener acceso y salida directa a la vía pública o comunicarse con ella por pasillos, con un ancho mínimo igual a la suma de las anchuras de todos los espacios de circulación que converjan a ella.

ARTÍCULO 40.4. Vestíbulos.

Los vestíbulos que comuniquen con la vía pública o con los pasillos que dan acceso a ésta deben tener una superficie mínima de 0,15 m² por persona.

El total del ancho de las puertas que comuniquen con las calles o pasillos debe ser por lo menos igual a 1,20 veces la suma del ancho de las puertas que comunican el interior de la sala con los vestíbulos.

ARTÍCULO 40.5. Boleterías.

Debe haber una boletería por cada 1500 personas para cada tipo de boleto que se expenda. Su ubicación no debe interferir la libre circulación por los accesos o la vía pública. Además, se deben de colocar en un lugar visible.

ARTÍCULO 40.6. Butacas y gradas.

No se permite el uso de gradas como asiento, salvo en las edificaciones deportivas, donde tendrán una altura mínima de 0,40 m y una profundidad de 0,70 m.

Para los demás tipos de sitios se permite únicamente la instalación de butacas fijadas al piso con un ancho mínimo de 0,50 m. La distancia horizontal entre respaldos contiguos será 0,85 m y el espacio mínimo entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo será de 0,40 m.

La distancia de la butaca más cercana a la pantalla o escenario será la mitad de la mayor dimensión de ésta, sin embargo, en ningún caso será menor a los 7,00 m. Además, las filas que desemboquen en dos pasillos no pueden tener más de 14 butacas, en caso de que sólo desemboquen en un pasillo, la cantidad máxima de butacas por fila será de siete (7). Todos los asientos de las salas deben ser plegadizos.

Dentro de estas cantidades y distancias mínimas se debe considerar lo indicado en la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, Ley N°7600, y su respectivo Reglamento y reformas o la normativa que lo sustituya, para los espacios preferenciales reservados para personas con discapacidad; y lo establecido en la Ley Integral para la Persona Adulta Mayor, Ley N°7935, y sus reformas o normativa que lo sustituya, para los espacios preferenciales para adultos mayores.

ARTÍCULO 40.7. Galerías y Balcones.

Se debe proteger el frente de las galerías y balcones con una baranda sólida cuya altura mínima debe ser 0,70 m sobre el nivel de piso. De igual forma, esto se debe respetar en aquellos casos en que haya sillas colocadas en plataformas escalonadas con una diferencia de altura entre plataformas de 0,50 m.

ARTÍCULO 40.8. Casetas.

La dimensión mínima de una caseta de proyección, locución, grabación o similar debe ser como mínimo de 2,50 m de ancho por 3,00 m de largo y 2,25 m de alto.

En aquellos casos en que la caseta sea de proyección y contenga dos proyectores, el tamaño mínimo debe cumplir con al menos 4,25 m de ancho, por 3,00 m de largo y 2,25 m de alto. La distancia entre los proyectores debe ser al menos de 0,80 m y estos no deben comunicar directamente con la sala de proyección. Únicamente se permiten ventanillas con una abertura máxima de 0,30 m por lado para el paso de la luz de proyección.

ARTÍCULO 40.9. Circulación en instalaciones deportivas.

Las graderías para espectadores deben contar con rutas de evacuación verticales a cada 9,00 m como mínimo, con un ancho de 1,20 m, huellas de 0,30 m, contrahuellas de 0,20 m y un pasamano central de 0.90 m de altura.

Cada 10 filas debe haber pasillos paralelos a las gradas, con un ancho mínimo igual a la suma del ancho de las escaleras que desemboquen a ellos.

Estas disposiciones no aplican para aquellas instalaciones deportivas que, por su naturaleza, requieran cumplir con especificaciones definidas por organizaciones deportivas internacionales.

ARTÍCULO 40.10. Enfermería en instalaciones deportivas.

Las instalaciones para espectáculos deportivos deben contar con un local para enfermería, con equipo médico para resolver emergencias, de acuerdo con las normas de habilitación del Ministerio de Salud.

ARTÍCULO 40.11. Excepciones.

Los templos o locales de culto deben observar lo dispuesto en el Reglamento para el funcionamiento sanitario de templos o locales de culto. Decreto N°33872-S y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 41. Hoteles y similares.

ARTÍCULO 41.1. Aplicación.

En cuanto a su clasificación por tipo y por categorías, se deben acatar las disposiciones establecidas en el Reglamento Empresas de Hospedaje Turístico, Decreto Ejecutivo, N°11217-MEIC, y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 41.2. Vestíbulo.

Los vestíbulos deben comunicar directamente con el exterior y deben tener un ancho no menor del ancho total de todos los pasillos que a él desemboquen, con un mínimo de 1,80 m.

ARTÍCULO 41.3. Dormitorios.

El área mínima por dormitorio debe ser 7,50 m² con un ancho no menor de 2,50 m y una altura mínima no menor a 2,40 m de altura.

El área del dormitorio se debe aumentar en 6,00 m² como mínimo por cada cama adicional y el volumen de la misma debe ser como mínimo de 13,50 m³. Debe haber al menos 0,50 m de separación entre camas.

ARTÍCULO 41.4. Comedor, sala de estar y cocina.

Los comedores y salas de estar deben tener un área mínima de 1,00 m² por cada habitación, pero en ningún caso será menor a 10,00 m² de área y 2,50 m de dimensión menor.

El cuarto de cocina debe tener un área mínima de 0,50 m² por cada habitación, pero en ningún caso será menor de 6,00 m² o mayor de 20,00 m². El ancho mínimo de la habitación será de 2,00 m.

ARTÍCULO 41.5. Aislamiento acústico.

Los elementos construidos que sirvan de paredes divisorias o medianeras deben cumplir con lo dispuesto por el Ministerio de Salud en su Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido, Decreto Ejecutivo N°39428-S, sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 41.6. Pasillos.

Todo pasillo que sirva a dormitorios debe conducir directamente a las salidas. El ancho estará definido por el cálculo de la carga de ocupación y no puede ser menor a lo solicitado por el Reglamento de la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, DE N°26831 y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 41.7. Puertas.

La puerta principal debe tener como mínimo un ancho de 0,90 m y una altura libre de 2,20 m y abrir hacia afuera o ser de vaivén. En ningún caso el ancho de la entrada debe ser menor a la suma de los anchos de las escaleras y pasillos que desemboquen a ella.

ARTÍCULO 42. Edificios educativos públicos y privados.

La construcción de este tipo de edificios debe contar con la aprobación previa del Ministerio de Educación Pública. Lo anterior en concordancia con los planes, programas y demás determinaciones de la Política de Infraestructura Educativa, que emanan del Consejo Superior de Educación.

Los planos constructivos se deben realizar considerando el Programa de Necesidades de Espacios Arquitectónicos del Ministerio de Educación Pública, además, se debe acatar las disposiciones establecidas en el Reglamento de Requerimientos de Diseño Arquitectónico sobre Edificios para la Educación Pública y Privada en Costa Rica, decreto ejecutivo N°41103-MEP, y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 43. Centros de Salud.

Las edificaciones para servicios de salud deben cumplir con la normativa del MINSA y las disposiciones de la Norma para la Habilitación de Servicios, Decreto Ejecutivo N°41182-S, sus reformas o la normativa que lo sustituya.

Asimismo, para el diseño de las edificaciones para servicios de salud, así como los laboratorios clínicos o radiológicos, se deben cumplir con las disposiciones señaladas en la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, N°7600 y su respectivo Reglamento, Decreto Ejecutivo N°26831-MP, el Reglamento sobre la gestión de los residuos infecto-contagiosos que se generan en establecimientos que presten atención a la salud y afines, Decreto Ejecutivo N°30965-S, el Reglamento para la calidad del agua para consumo humano en establecimientos de salud N°37083-S, y sus reformas o normativa que los sustituya.

ARTÍCULO 43.1. Dimensiones de área y alturas mínimas.

Las edificaciones para servicios de la salud deben cumplir las siguientes disposiciones.

- a. Espacios de consultorios y tratamientos de enfermos: altura mínima de 2,50 m de piso a cielo.
- b. Pasillos: altura mínima de 2,50 m de piso a cielo.
- c. Locales de espera, vestíbulos y salas de tratamientos: altura mínima de 3,00 m de piso a cielo.
- d. Espacios de procedimientos: altura mínima de 2,50 m de piso a cielo.
- e. Áreas de servicios: 6,00 m² mínimo por cama en salas generales y 9,00 m² por cama en cubículos individuales.
- f. Secciones de hospitalización: 8,00 m² mínimo por cama en salones generales y 12,00 m² por cama en cuartos individuales, incluyendo el servicio sanitario completo.
- g. Salas de cirugía: 3,00 m de altura mínima sobre el nivel de piso terminado.

ARTÍCULO 43.2. Materiales y acabados.

Todas las áreas con potencial de contaminación biológica deben tener pisos antideslizantes, impermeables y recubrimientos de muro impermeables hasta una altura de 2,00 m.

ARTÍCULO 43.3. Ventilación y temperatura.

La ventilación natural debe asegurar la circulación del aire y mantener una temperatura que no genere molestia a la salud de los pacientes y a las personas trabajadoras entre 18°C y 24 °C.

ARTÍCULO 43.4. Tanque de captación de agua potable.

Las edificaciones deben poseer capacidad equivalente al consumo de agua del establecimiento durante 24 horas, como mínimo, según cálculos aprobados por el MINSA

ARTÍCULO 43.5. Salas mortuorias.

Se debe propiciar al menos una sala mortuoria, alejada de las habitaciones de los pacientes, con acceso directo a la vía pública. Debe contemplarse facilidades de limpieza y drenajes de piso para desinfección.

ARTÍCULO 43.6. Salas de operación y recuperación.

Deben contar con anexos para médicos, instrumental, ropa y servicios higiénicos. Debe ser una zona independiente de las circulaciones del centro médico.

ARTÍCULO 43.7. Aislamiento acústico.

Los elementos construidos que sirvan de paredes divisorias o medianeras deben cumplir con lo dispuesto por el Ministerio de Salud en su Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido, Decreto Ejecutivo N°39428-S, sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 44. Hogar de ancianos y edificios destinados al uso de personas con discapacidad.

El diseño y construcción de todas las edificaciones destinadas a la atención y enseñanza de personas adultas mayores o con discapacidad, deben cumplir con las medidas establecidas en la Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con Discapacidad, N°7600 y su Reglamento Decreto Ejecutivo N°26831-MP, Convención Interamericana Sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, Ley N°9394, así como el Manual de Normas para la Habilitación de Establecimientos que Brindan Atención en Centros para Personas con Discapacidad, Decreto Ejecutivo N°32831-S, y sus reformas o normativa que los sustituya.

Los aspectos constructivos de los hogares de ancianos y edificios destinados al uso de personas con discapacidad se regulan por las disposiciones que se muestran a continuación:

Servicios sanitarios: La ducha y el inodoro se deben combinar en un solo espacio sin separación de ambiente, pudiendo proveerse la utilización de elementos removibles para separarlos. La altura de lavatorio debe ser de ochenta centímetros (80 cm); la altura máxima del inodoro debe ser de cincuenta centímetros (50 cm). Las llaves de inodoro, del lavabo y de la ducha se deben adaptar al tipo de personas con discapacidad. La bañera no debe tener gradas ni muros en el piso.

Garaje: Se debe proveer un espacio de garaje o cochera con acceso directo y sin gradas a la vivienda, con un ancho mínimo de 3,50 m y cerrojo de accionar eléctrico si existe portón.

Puerta principal: En la puerta principal, o junto a ella, se debe proveer una gaveta pequeña accesible tanto del interior como del exterior para el depósito de paquetes, con una altura mínima de noventa centímetros (90 cm) y máxima de cien centímetros (100 cm).

Dimensiones mínimas: Los siguientes espacios deben tener las dimensiones mínimas que a continuación se indican:

- a. Pasillos: de ciento veinte centímetros (1,20 m).
- b. Vestíbulos: de ciento cuarenta centímetros de anchura por doscientos cuarenta centímetros de longitud (1,40 m x 2,40 m).
- c. En las cocinas, el pasillo entre muebles será de ciento cuarenta centímetros (1,40 m).
- d. En la recámara un espacio mínimo libre al lado de la cama, de ciento veinte centímetros (1,20 m). Hacia el lado a que abren las puertas se debe dejar un espacio libre no menor de ciento setenta centímetros (1,70 m) de longitud y cincuenta centímetros (0,50 m) de anchura que permita la ubicación de una silla de ruedas.
- e. La altura de los espacios destinados a salas de espera, vestíbulos y salas de actividades diurnas debe tener dimensiones que permitan la estratificación del aire caliente, por lo tanto, no será inferior a cuatro metros (4,00 m) y la superficie mínima de estas últimas será de seis metros cuadrados (6,00 m²).
- f. Terrazas o balcones. Cuando se provean terrazas o balcones se deben diseñar con accesos fáciles y protección contra los elementos.

Alarmas: Se deben instalar alarmas en la siguiente forma:

- a. Interiores perceptibles en el exterior.
- b. En baños, perceptibles tanto en el interior como en el exterior.
- c. Los controles estarán a una altura mínima de noventa centímetros (0,90 m) y máxima de ciento veinte centímetros (1,20 m).

Puertas: En el caso de puertas, se deben diseñar bajo las siguientes normas:

- a. Siempre que sea posible se utilizará puertas de correr.
- b. En los baños las puertas serán de material resistente a golpes fuertes y abrirán hacia afuera.
- c. Se colocarán haladeras y manijas fáciles de maniobrar con cerrojos automáticos.
- d. Al abrir dejarán una luz libre mínima de noventa centímetros (0,90 m).
- e. Protectores. Se colocarán protectores de material resistente al roce continuo, a lo largo de los pasillos, muros, puertas y en las esquinas, tanto en el interior, como en el exterior a una altura de sesenta centímetros (0,60 m), con un ancho no menor de diez centímetros (0,10 m). Tomar en consideración los niveles de soleamiento en áreas de espera y circulación, es necesaria una fuerte protección frente a la radiación directa y difusa: usando persianas, celosías, voladizos, entre otras soluciones.
- f. Accesibilidad. Todas las piezas habitables deberán ser accesibles debiendo recurrirse al uso de elevadores si fuera necesario.
- g. Muebles. En los muebles, los anaqueles tendrán una altura mínima de sesenta centímetros (0,60 m) y máxima de ciento veinte centímetros (1,20 m).

Instalaciones: Cuando exista posibilidad de contacto con las instalaciones de agua caliente, éstas deben aislarse. Las regaderas tendrán termostato para control automático de la temperatura. Todos los controles de temperatura de agua tendrán una altura máxima de cien centímetros (1,00 m) y mínima de sesenta centímetros (0,60 m) y serán de fácil manejo. El botón del timbre de puertas exteriores se debe colocar a una altura mínima de noventa centímetros (0,90 m) y máxima de cien centímetros (1,00 m).

Ventilación: Adecuada que permita renovar el aire.

En climas muy húmedos es recomendable la construcción separada del terreno (palafitos) para obtener una mayor exposición de las brisas. En zonas muy húmedas no se recomienda ubicaciones

cercanas a bosques, ya que aumentan la humedad ambiental y obstaculizan el paso del viento. Por su parte las ubicaciones cercanas a ríos o lagos deben garantizar las corrientes de aire que eviten el estancamiento de la humedad.

Favorecer la circulación del aire mediante huecos de ventilación. Para ello se colocarán las aberturas en fachadas opuestas (soleadas y en sombra), o en diferentes plantas para favorecer el tiraje térmico, siendo aconsejable la inclusión de corredores.

ARTÍCULO 45. Expendios de alimentos.

Se consideran como “expendios de alimentos” los siguientes locales: cocinas de restaurantes, hoteles y similares, fuentes de soda y fresquerías, carnicerías y pescaderías, fábricas de productos alimenticios, panaderías, pastelerías y similares.

Todas las edificaciones que provean servicios de alimentación al público deben cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de los Servicios de Alimentación al Público, Decreto Ejecutivo N°37308-S y el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, para ambos casos se deben considerar sus reformas o normativa que los sustituya.

ARTÍCULO 45.1. Servicios sanitarios.

Se debe proveer los siguientes elementos para los empleados de los locales.

- a. Servicios sanitarios que deben estar totalmente aislados, tanto para hombres como para mujeres.
- b. Un lavabo y una pila de lavar, separados uno de otro.
- c. Un guardarropa, con espacio mínimo de 0,60 m², por trabajador para que puedan cambiarse.
- d. Una ducha independiente o una en cada grupo de servicios.

ARTÍCULO 45.2. Carnicerías y pescaderías.

Los locales en donde se venda o procese carne, deben tener un mínimo de 16 m² de superficie y una altura mínima de 3,00 m.

ARTÍCULO 46. Estaciones de servicio terrestre.

Sin perjuicio de lo indicado en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador de Paraíso, en cuanto al frente mínimo de lote para efectos de segregación y a las zonas donde son permitidas las Estaciones de Servicio Terrestre, comúnmente conocidas como Gasolineras, éstas deben cumplir con lo dispuesto en Reglamento para la Regulación del Sistema de Almacenamiento y Comercialización de Hidrocarburos, Decreto Ejecutivo N°30131-MINAE-S y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 46.1. Seguridad humana y de protección contra incendios.

Las estaciones de servicio y de almacenamiento de combustibles deben garantizar el cumplimiento de las medidas de seguridad humana y protección contra incendios señaladas por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para la Regulación del Sistema de Almacenamiento y Comercialización de Hidrocarburos, Decreto Ejecutivo N°30131-MINAE-S y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 47. Construcción de zanjas y estructuras subterráneas.

Para toda construcción de zanjas se debe cumplir con el Reglamento de Seguridad en Construcciones, Decreto Ejecutivo N°40790-MTSS y sus reformas o la normativa que lo sustituya, así mismo por lo dispuesto por AyA, MOPT, ICE y SUTEL o por la autoridad competente según corresponda.

Asimismo, el profesional responsable debe acatar las siguientes disposiciones: 1) Normas establecidas en el Código de Cimentaciones de Costa Rica. 2) Normas y estándares internacionales relacionados con los ductos y las canalizaciones para el despliegue de redes de telecomunicaciones emitidos por la UIT, ANSI/TIA, ISO/IEC. 3) Manual para Redes de Distribución Eléctrica Subterránea en su normativa vigente, según la empresa que brinde el servicio.

ARTÍCULO 47.1. Excavaciones en zanjas.

Toda excavación de zanjas debe cumplir con las siguientes disposiciones:

- a. Seguir el eje horizontal de las tuberías respectivas de conformidad con los planos aprobados.

- b. Un ancho mínimo compatible con el acoplamiento de los tubos y compactación eficiente del relleno.
- c. Facilitar el relleno y asegurar su eficiencia separando las tierras de diferentes calidades.
- d. Asegurar un asiento uniforme sobre el fondo de rasante proyectado.
- e. Sustituir el suelo de asiento en una profundidad mínima de 0,15 m, con lastre u otro suelo adecuado.

ARTÍCULO 47.2. Relleno de zanjas.

En calles que deben soportar tránsito considerado como pesado, sin perjuicio de las disposiciones del Manual Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos, Carreteras y Puentes CR-2020, oficializado mediante el Decreto Ejecutivo N°43397-MOPT y sus reformas o la normativa que lo sustituya; se deben reemplazar los suelos cohesivos de relleno, de cualquier clase, por suelos granulares adecuados

Para el relleno de zanjas se deben cumplir las siguientes disposiciones:

- a. El relleno de la parte inferior de la zanja, por debajo y alrededor de la tubería y hasta 0,40 m por sobre su corona superior, se debe hacer con material seleccionado compactado de acuerdo con su especificación.
- b. El relleno se debe hacer por capas de espesor máximo de 0,10 m, medidos en la tierra suelta y se compacta uniformemente en toda la longitud de la zanja. La compactación debe alcanzar el Proctor Modificado de 95 %.
- c. No se acepta la sustitución parcial de material de relleno en sólo algunas capas. Si se sustituye se debe trabajar la totalidad del relleno con el nuevo material.
- d. La zona de la zanja que se rellene con tierra puede utilizar material del mismo sitio o de otra fuente. Su compactación se debe hacer en espesores de 0,15 m como máximo.
- e. Para zonas que deben soportar tránsito pesado, se debe reemplazar los suelos cohesivos de relleno, de cualquier clase, por suelos granulares adecuados.
- f. Los materiales de relleno deben ser de un tamaño máximo de 0,025m (2,5cm).

ARTÍCULO 47.3. Prohibiciones.

Queda prohibido:

- a. La densificación por simple consolidación.
- b. El uso de material de relleno expansivo, de alta plasticidad, orgánico o contaminado con cualquier residuo.
- c. El uso de escombros y residuos de la construcción.

ARTÍCULO 47.4. Tuberías.

En lo referente a la colocación de las tuberías de redes potables, sanitarias y pluviales se debe cumplir con lo estipulado en la Norma Técnica para Diseño y Construcción de Sistemas de Abastecimiento de Agua Potable, de Saneamiento y Sistema Pluvial del AyA, sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 47.5. Estructuras subterráneas para redes de energía.

El diseño de estas estructuras debe cumplir con las disposiciones de las Normas de canalizaciones telefónicas dictadas por la SUTEL, y al Manual para Redes de Distribución Eléctrica Subterránea vigente del ICE, CIEMI, CNFL, ESPH o su normativa vigente. Además, se debe cumplir con la normativa y mejores prácticas internacionales, relacionadas con el diseño e implementación de redes de telecomunicaciones, establecidas por la UIT, ANSI/TIA, ISO/IEC, así como las establecidas por la SUTEL en relación con los temas de uso compartido de infraestructuras utilizadas para este fin.

En lo referente a la colocación de las redes de energía eléctrica y de telecomunicaciones se debe cumplir con las disposiciones dictadas por la SUTEL y el Manual para Redes de Distribución Eléctrica Subterránea.

ARTÍCULO 48. Terminales de transporte público.

Para la colocación de una terminal de transporte público se debe presentar ante la Municipalidad estudios de factibilidad y demanda, cumpliendo con los requisitos y criterios que se estipulan en el Reglamento de Mapa Oficial de la Municipalidad de Paraíso.

En cuanto a su diseño y construcción se debe respetar los siguientes lineamientos.

ARTÍCULO 48.1. Accesos.

La terminal debe tener al menos un ingreso y una salida claramente diferenciadas (para el caso de terminales de autobuses que sea preferiblemente desde calles distintas). Cada acceso debe tener un ancho mínimo de 6,50 m y un radio interno de al menos 8,00 m libre de cualquier obstáculo.

ARTÍCULO 48.2. Salidas.

Similar que con los accesos, la terminal debe disponer de al menos dos puertas de salida localizadas en ubicaciones distintas. Cada puerta debe tener una anchura mínima de 1,80 m y debe abrir hacia afuera. Cuando la capacidad de la instalación sea mayor a las 1000 personas, se debe contar con una puerta adicional por cada millar de personas.

Si el edificio tiene más de un piso se debe colocar salidas de emergencia por cada piso o local con capacidad superior a 100 personas. Las salidas de emergencia deben comunicar a la calle directamente o por medio de pasillos independientes.

ARTÍCULO 48.3. Andenes.

Se debe destinar al menos un andén por ruta. Sin embargo, se permite que los ramales que sirven una misma ruta o zonas geográficas cercanas compartan un mismo andén, siempre y cuando éste posea capacidad para servir a la totalidad de vehículos y usuarios.

Los andenes para ascenso y descenso de los usuarios deben ser cubiertos y estar sobreelevados al menos 20 centímetros del nivel de la calzada.

ARTÍCULO 48.4. Sala de espera

La sala de espera debe diseñarse para abarcar la cantidad de usuarios que esperarían la llegada del servicio durante los 15 minutos más críticos del día, es decir, cuando sale mayor número de pasajeros. Si la sala es utilizada por usuarios de varias rutas a la vez, el área debe contemplar la capacidad para albergar a la totalidad de los usuarios para todas las rutas.

Sólo se permite la instalación de butacas como mobiliario para sentarse. La anchura de las butacas será de 0,50 m y éstas no deben obstruir los espacios que sean utilizados como pasillos para el tránsito de los usuarios, se dispondrá de una distancia de 1,20 m para el ancho de estos pasillos.

Si se colocan filas de butacas, una frente a la otra, se debe disponer de un espacio de 1,20 m entre el frente de una fila de asientos y el frente de la otra cuando los asientos se colocan viéndose de frente. En caso de que se coloquen con una fila de asientos viendo el respaldar de la siguiente fila, la distancia se puede reducir a 0,60 m.

Las butacas deben estar fijadas al piso, y se podrá colocar un máximo de siete butacas seguidas por cada pasillo lateral que de acceso a ellas.

ARTÍCULO 48.5. Expendio de tiquetes y servicios administrativos

Debe habilitarse un espacio para el expendio de tiquetes en una zona visible y que no obstruya el libre tránsito de los usuarios dentro o fuera de la terminal. Habrá una taquilla para cada tipo de boleto por cada 750 personas que hagan uso de la terminal durante la hora pico.

De similar forma, debe crearse una oficina de información y control sobre un sitio visible y que no obstruya la libre circulación por los accesos.

ARTÍCULO 48.6. Locales y quiscos comerciales

Todo local comercial localizado dentro de la terminal debe tener como mínimo una altura libre de tres metros (3,00 m) y un área de 10,00 m². En caso de quiscos comerciales, la altura podrá reducirse a 2,50 m y el área a 4,00 m².

ARTÍCULO 48.7. Servicios sanitarios

Las instalaciones sanitarias deben estar separadas para cada sexo y deben contar con un vestíbulo común o individual. En el caso de los servicios para hombres se debe disponer de dos inodoros, tres mingitorios y dos lavabos por cada 400 personas; mientras que para las mujeres se debe contemplar dos inodoros y dos lavabos por cada 400 personas. Se debe incluir al menos una instalación para personas con alguna discapacidad. En caso de existir varios pisos, la distribución se hará según los usos que se permitan en cada uno.

Para la construcción de edificaciones y lotes de estacionamientos, en lo que respecta al número requerido de piezas sanitarias, las especificaciones técnicas de las mismas, y de los cuartos de baño, el profesional responsable debe de acatar las disposiciones establecidas por el CFIA en el CIHSE vigente, sin perjuicio de la normativa nacional en la materia.

ARTÍCULO 48.8. Señalización obligatoria

Se debe colocar señales en lugares visibles que informen sobre: corredores, escaleras, ascensores, cambio en la dirección de circulación, sentido de las salidas al exterior, zonas de peligro e instalaciones expuestas de cualquier tipo.

Asimismo, no se podrá omitir la señalización de salidas al exterior, andenes en donde se indique destino y horario de salida de los servicios para cada ruta, expendio de tiquetes, cambios de nivel y ubicación de servicios sanitarios.

ARTÍCULO 48.9. Exenciones

Siempre y cuando la Municipalidad así lo considere, podrá omitirse de estas disposiciones el diseño y construcción de estaciones y terminales ferroviarias, las cuales deberán cumplir en primera instancia por lo normado y dictado por el Instituto Costarricense de Ferrocarriles (INCOFER), según lo dispone la Ley N°7001 Ley Orgánica del Instituto Costarricense de Ferrocarriles (INCOFER).

ARTÍCULO 49. Demoliciones.

Para toda demolición se aplican las disposiciones de la Ley de Construcciones N°833 y el Reglamento de Seguridad en las Construcciones, decreto ejecutivo N°40790-MTSS y sus reformas o normativa que lo sustituya. Los escombros producto de las demoliciones deben de disponerse conforme a la Ley para la Gestión Integral de Residuos N°8839 y su Reglamento Decreto Ejecutivo N°37567-S-MINAET-H y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

En caso de que se realicen demoliciones con equipo mecánico o frente a vía pública, se debe acatar lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

Si se utiliza otros métodos de demolición, se debe contar con un estudio técnico elaborado por el profesional responsable, que determine el tipo de método y el respectivo procedimiento a seguir.

ARTÍCULO 50. Evaluación de impacto ambiental (EIA).

En concordancia con el Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) Decreto N°31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC, deben cumplir con el proceso de evaluación de impacto ambiental (EIA) todas las actividades, obras o proyectos indicadas en el anexo N°1 de dicho cuerpo normativo, en tanto, el resto de las actividades, obras o proyectos se regirán por lo dispuesto en el anexo N°2 del mismo, sin perjuicio de disposiciones contrarias establecidas por la Licencia Ambiental debidamente aprobada por la SETENA para el Plan Regulador del Cantón de Paraíso. Además, en los casos en que se solicita evaluación de impacto ambiental, esta debe realizarse para el proyecto completo, aunque esté previsto desarrollarse en etapas.

Los proyectos ubicados en áreas ambientalmente frágiles según el Anexo N°3 del decreto N°31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC y sus reformas requerirán de una Evaluación de impacto ambiental.

En todos los casos que se requiere de la evaluación ambiental, ésta se debe aportar como parte de los requisitos de solicitud de permiso o licencia de construcción en la Municipalidad.

ARTÍCULO 51. Licencias en edificios de valor histórico, arquitectónico, arqueológico y natural.

Son aquellas licencias para restauración o rehabilitación de edificaciones declaradas como patrimonio histórico, arquitectónico, arqueológico y natural. Todo interesado en efectuar actos materiales de restauración, rehabilitación, reparación o construcción y en general, cualquier acto que pueda afectar el tejido histórico o valor cultural de la edificación declarada como patrimonio, debe gestionar el respectivo permiso ante la Dirección del Centro Nacional de Patrimonio, observando lo dispuesto por la Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico N°7555 y su Reglamento, Decreto N°32749 y sus reformas o normativa que lo sustituya.

CAPITULO IV: LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 52. De la Licencia de Construcción.

Toda obra relacionada con la construcción pública o privada sea de carácter permanente o temporal, debe sujetarse a la obtención previa de la licencia de la Municipalidad, autorizada a través de un profesional responsable, Ingeniero o Arquitecto incorporado al Colegio respectivo. No obstante lo anterior, los edificios públicos que vayan a ser construidos por el Gobierno de la República, o bien por otras dependencias del Estado, siempre que sean autorizados y vigilados por la Dirección General de Obras Públicas, no requerirán permiso o licencia de construcción de conformidad con el art.75 de la Ley de Construcciones No.833 y sus reformas o normativa que la sustituya. Para la efectiva aplicación de lo anterior, y en atención a la debida comunicación y coordinación de competencias institucionales, los entes de la administración pública deberán notificar al Gobierno Local sobre las obras a realizar, así como indicar el profesional responsable de las mismas.

Asimismo, están sujetas a licencia las siguientes actuaciones:

- a. Las obras de renovación urbana.
- b. Los movimientos de tierras, salvo que los mismos estén detallados y programados como obras dentro de un proyecto de urbanización o edificación debidamente aprobado o autorizado.
- c. La demolición y excavación.
- d. La colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase y la instalación de tendidos eléctricos, telefónicos, redes subterráneas u otros similares. Cuando dicha colocación la haga el ICE, empresas públicas o privadas legalmente constituidas a esos efectos lo que se exige es la adecuada coordinación de conformidad con la ley constitutiva de dicha institución. Para estos casos deberá atenderse la reglamentación correspondiente.
- e. La construcción e instalación de mobiliario urbano sobre el espacio público, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Mapa Oficial del Plan Regulador.
- f. La colocación de rótulos, tapias y vallas publicitarias visibles desde la vía pública.

Quedan exentas de este artículo aquellas obras que cumplan las características de obra menor indicadas en el Artículo 60 del presente reglamento.

ARTÍCULO 53. Requisitos para el trámite de la licencia o Permiso de Construcción.

Para obtener el permiso de construcción se debe cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Requisitos para licencias y trámites municipales que para el efecto publique la Municipalidad de Paraíso, sin embargo, en ausencia de este puede aplicarse supletoriamente lo establecido en el Reglamento de Construcciones del INVU y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 54. Profesional Responsable

Para los efectos de este Reglamento, se considera como profesionales responsables de la ingeniería y arquitectura, a las personas activas e incorporadas según su profesión al respectivo Colegio Profesional y afiliados al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, en adelante el CFIA, con las facultades y las responsabilidades señaladas en la Ley de Construcciones N°833, Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N°3663, así como otra normativa que determine el Colegio Profesional respectivo.

La responsabilidad, tanto por el diseño arquitectónico, estructural, movimientos de tierra, electromecánico, así como de cualquier especialidad, es del profesional que funja como responsable en los planos respectivos. El acatamiento a las normas tanto del presente Reglamento y Leyes conexas, así como de cualquier reglamento o normativa referente a una construcción específica, es plena responsabilidad del profesional. La aprobación por las diferentes instituciones, así como por la Municipalidad en tanto a planos constructivos se refiere, no releva al profesional responsable de errores u omisiones en estos, cuya responsabilidad recae en él.

ARTÍCULO 55. Sistema Métrico Decimal.

El Sistema Internacional de Unidades de Medidas es el único que se debe usar en las memorias de cálculo, en planos y en cualquier otro documento referente a construcciones. En casos de materiales fabricados según calibre especial, como varillas, alambres o láminas, se usará el número de ese calibre para designarlos. Lo anterior de conformidad lo establecido en la Ley Uso Exigido Sistema Internacional Unidades Medida "SI" Métrico Decimal, Ley N°5292 y sus reformas o la normativa que la sustituya.

ARTÍCULO 56. Documentación técnica para el trámite de permiso o licencia de construcción.

El profesional responsable debe tramitar el permiso de construcción de cualquier tipo de obra sujeta a dicha licencia, para lo cual debe utilizar las plataformas y mecanismos dispuestos por la Municipalidad y demás instituciones del ramo, así como seguir los lineamientos estipulados en el presente Reglamento, sin perjuicio de que la Municipalidad del Cantón de Paraíso solicite documentos adicionales que estén publicados y divulgados oficialmente; o que difiera con lo estipulado por la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N°8220, sus reformas o normativa que lo sustituya.

Para estos efectos, la documentación técnica para cada tipo de proyecto está tipificada y colocada en el sitio web oficial de trámites de construcción cuyo carácter es de acatamiento obligatorio según el Reglamento de Oficialización del Portal Oficial del Gobierno de Costa Rica para Trámites de Construcción, Decreto Ejecutivo N°33615 MP-MEIC-SALUD-MIVAH y sus modificaciones, reformas o normativa que lo sustituya. Además, se debe cumplir con lo establecido en el Decreto Ejecutivo N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción o los propios reglamentos emitidos por la Municipalidad.

ARTÍCULO 57. Información disponible por medios digitales.

En el caso de información disponible por medios digitales o de aquella que sea emitida por la misma Municipalidad; ésta no se solicitará al administrado, sino que la misma será comprobada o tramitada a lo interno de la municipalidad, por los medios digitales disponibles. No obstante, el administrado debe indicar los datos necesarios para su respectiva identificación, sean éstos, número de oficio, consecutivo de solicitud, número de control o cualquier otro dato o número de identificación que corresponda para su trazabilidad.

ARTÍCULO 58. Inspección preliminar.

De previo al otorgamiento del permiso respectivo, la Municipalidad puede realizar una inspección a fin de verificar el cumplimiento y veracidad de los requisitos aportados por el interesado. También podrá darse durante y después del proceso constructivo.

ARTÍCULO 59. Modificaciones a los planos durante el proceso de revisión.

Si en el transcurso del proceso de revisión de los planos o la tramitación del permiso de construcción, la Municipalidad solicita cambios justificados en los planos constructivos, se deben realizar los mismos, utilizando las plataformas y mecanismos dispuestos por la Municipalidad y demás instituciones del ramo. Este proceso actualizará automáticamente la información, con el fin de que todas las instituciones verifiquen la incorporación de las observaciones realizadas para efectos de la fiscalización de las obras.

ARTÍCULO 60. Obra Menor.

Para todos los efectos de trámite diferenciado, se considera como obra menor toda construcción no industrial que cumpla con los criterios establecidos en el Reglamento Municipal de Obras Menores publicado por la Municipalidad de Paraíso.

Estas obras no serán tramitadas por la plataforma digital APC, y todos sus requisitos serán aportados de manera física, impresos en papel o digital, según lo dispuesto en dicho Reglamento mencionado anteriormente.

ARTÍCULO 61. Otorgamiento de la licencia de construcción y motivos de denegatoria.

En caso de que el solicitante cumpla con todos los requisitos establecidos en este Reglamento, se le girará el permiso o licencia de construcción, el cual deberá ser colocado en un lugar visible en el sitio de obra para facilitar el proceso de inspección municipal. La Municipalidad hará inspección o visita de campo con el fin de verificar el cumplimiento de las condiciones de la licencia otorgada, para lo cual también el profesional responsable de la obra podrá dar aviso a la Municipalidad del inicio de esta.

No obstante, lo anterior, de conformidad con la Ley de Planificación Urbana y sus reformas, y sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos propios del trámite de Licencia de Construcción, será motivo de denegatoria:

- a. Cuando el propietario del inmueble se encuentre moroso en el pago de los tributos municipales.

- b. Cuando ellas no guarden conformidad por razones de uso, ubicación, retiros, cobertura, altura o densidad habitacional y demás condiciones de la zonificación.
- c. Si el predio de la edificación se ha originado en fraccionamiento, urbanización o condominio hecho sin el visado de la ley.
- d. Siempre que el interesado tratare de utilizar fundos sin requisitos de urbanización o faltos de acceso adecuado a la vía pública en concordancia con lo establecido en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del Plan Regulador del Cantón de Paraíso.
- e. En tanto lo vede alguna limitación impuesta por reserva a uso público o una declaratoria formal de inhabilitabilidad del área, motivada en renovación urbana o protección contra inundaciones, derrumbes y otras amenazas evidentes; y
- f. En los demás casos que señala el presente Reglamento o bien en aquellos que se determine por aplicación supletoria de la Ley de Construcciones N°833 y sus reformas, o el Reglamento de Construcciones del INVU.
- g. El incumplimiento de la colocación del rótulo de la licencia de construcción en un lugar visible facultará a la Municipalidad para aplicar las sanciones contenidas en el Art. 73 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 62. Conclusión y recibo de obra.

De conformidad con el artículo 89 inciso f) de la Ley de Construcciones N°833, el profesional responsable de una obra debe avisar a la Municipalidad cuando esta haya sido concluida. Por su parte, tan pronto la Municipalidad reciba el aviso del Profesional responsable, procederá a verificar por medio de un Inspector Municipal, que todo lo construido se ajuste a los planos autorizados y emitirá constancia por escrito de tal situación. Ninguna edificación sujeta a las normas del presente Reglamento podrá ser ocupada independientemente del uso que se le pretenda dar, sin el recibido de obra estipulado en este artículo.

En caso de incumplimiento de las normas del presente artículo, la Municipalidad queda facultada para la clausura de la obra.

ARTÍCULO 63. De los alineamientos.

Toda obra que se construya o reconstruya en lo sucesivo frente a vía pública debe ajustarse al alineamiento de la Municipalidad en caso de caminos de la red vial cantonal, o del Ministerio de

Obras Públicas y Transportes, tratándose de ruta nacional o bien del INCOFER para alineamientos con respecto a vías férreas. Para solicitar alineamientos y niveles en ruta cantonal, el interesado debe presentar los requisitos según lo establecido en el presente Reglamento.

Todo alineamiento otorgado por esta Municipalidad permanecerá vigente hasta que no se realice una nueva modificación del Plan Regulador.

En los casos en que la construcción se ubique sobre predios que contengan o colinden con:

- a. áreas de protección de cuerpos de agua según lo establecido en la Ley Forestal N°7575, sus reformas o normativa que lo sustituya, se deberá solicitar el alineamiento correspondiente con el INVU.
- b. líneas de alta tensión o torres eólicas (aerogenerador) se debe tramitar la solicitud de alineamiento ante la División de Transmisión del ICE o la entidad competente que brinde el servicio.
- c. cualquier otro alineamiento que sea necesario según las instituciones competentes de otorgarlos.

ARTÍCULO 64. Póliza de riesgos de trabajo.

De acuerdo con la normativa atinente en la materia, se requiere una Póliza de Riesgos de Trabajo. Es necesario que la póliza se inscriba a nombre del propietario del proyecto o del profesional responsable de la obra; en caso de pólizas abiertas, se debe acatar la legislación pertinente a la protección de los trabajadores.

ARTÍCULO 65. Plazos de resolución.

Toda solicitud de licencia de construcción debe resolverse en el término de treinta días naturales contados a partir del día siguiente de su presentación.

La Municipalidad puede solicitar el criterio de otras instituciones o solicitar la ampliación de la información al interesado para tomar la decisión final.

La Administración otorgará al interesado hasta diez días hábiles para completar o realizar aclaraciones; transcurridos estos, continuará el cómputo del plazo restante previsto para resolver.

ARTÍCULO 66. Vigencia de la licencia.

La vigencia de la licencia de construcción se rige de la siguiente forma:

Toda licencia tendrá una vigencia de **un año** para iniciar la obra, contado a partir de su otorgamiento; de no iniciarse la obra en dicho plazo se extinguirá la vigencia de la licencia y no se reintegrará el monto de lo pagado por concepto de impuesto de construcción.

Habiéndose extinguido el plazo de vigencia de la licencia, si el administrado aún desea construir la obra debe solicitar una nueva licencia, para lo cual debe cumplir con todos los procedimientos y requisitos establecidos en este Reglamento. Debe además ajustar la obra, cuantitativa y cualitativamente, a las normativas urbanísticas vigentes a ese momento, no existiendo derecho alguno adquirido o consolidado en su favor.

Previo al vencimiento de la licencia, el interesado puede solicitar una única prórroga de la misma, actualizando todos sus documentos (incluyendo la póliza, visado del CFIA, documentos institucionales) y valor de la obra, la diferencia asignada deberá ser pagada por el interesado según el monto correspondiente del impuesto.

ARTÍCULO 67. Pago de impuesto.

De previo al inicio de las obras, el interesado debe cancelar a la Municipalidad el impuesto de construcción por los mecanismos que ésta disponga, el cual será del uno por ciento del valor de la construcción según tasación del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos o de la Municipalidad según se requiera.

No pagarán el impuesto las instituciones públicas que con recursos propios o a través de empresas ejecuten la obra, cuya responsabilidad debe quedar establecida en el respectivo contrato.

Para las viviendas de interés social y/o proyectos se cobrará un cincuenta por ciento (50%) del impuesto antes mencionado.

ARTÍCULO 68. Requisitos para obtener el beneficio por interés comunal o social.

En cuanto a viviendas de interés social y/o proyectos el solicitante debe aportar declaratoria de interés social por parte de alguna institución del Sistema Financiero Nacional de Vivienda.

En los casos de obras de interés comunal los requisitos serán los siguientes:

- a. Proyecto de la obra presentado por escrito y avalado por la Asociación de Desarrollo Integral de la población.
- b. Deberá presentar y demostrar las fuentes de financiamiento de la obra comunal por todos los mecanismos probatorios permitidos por la ley y que sean lícitos.

ARTÍCULO 69. Sobre obras finalizadas sin permiso.

Sin perjuicio de lo indicado por la Ley de Construcciones N°833 en sus artículos del 93 al 97, sus reformas o normativa que lo sustituya, cuando un edificio, construcción u obra ha sido terminado sin licencia ni proyecto aprobado por la Municipalidad o se detecten incumplimientos con respecto a una licencia de construcción otorgada por parte de la Corporación Municipal, ésta está en la facultad de notificar al propietario y solicitar se proceda a tramitar la solicitud de la licencia, o bien las correcciones que ésta determine, dentro de un plazo de 30 días hábiles cumpliendo con todos los requisitos indicados en el presente Reglamento, así como los establecidos en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulator.

Si el plazo fijado por la Municipalidad vence, sin que el propietario haya dado cumplimiento de la orden fijada, se puede extender el plazo por la mitad del tiempo inicial, siempre y cuando el propietario presente las pruebas correspondientes de que se está procediendo con los trámites necesarios para corregir la situación en la que se incurrió.

Si el propietario presenta el proyecto aprobado, la Municipalidad comprobará que todo se haya ejecutado de acuerdo con él y que se satisfacen los requisitos exigidos. En caso de que no se presente, o no se realicen las modificaciones requeridas, la Municipalidad ordenará la destrucción de las partes defectuosas, no autorizará el uso de la construcción y dispondrá la desocupación y clausura de ella, cargando los costos de la operación al propietario.

Para el trámite respectivo, el propietario de la construcción está en la obligación de cancelar el monto respectivo por el concepto del impuesto de construcciones, así como una multa según lo dispuesto a continuación:

El inspector deberá dejar acta de la ubicación de la propiedad, el área del lote, la cobertura y la altura máxima de la construcción; con lo cual, teniendo el tamaño potencial de la obra, se

establecerá el valor de la misma multiplicando la cantidad de metros cuadrados calculados en horizontal y vertical por el valor del metro cuadrado de construcción. De esta forma, el valor de la multa a cancelar será el uno por ciento sobre el valor total estimado de la obra. El valor del metro cuadrado de construcción será aquel que se establece en la Tabla de Estimación de Valores del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

Además, en caso de obras construidas sin licencia, podrá solicitar la exoneración de la póliza de riesgos de trabajo ante la asegurada correspondiente.

CAPITULO V: PUBLICIDAD EXTERIOR

ARTÍCULO 70. Aplicación.

La colocación de publicidad exterior requiere de licencia o permiso de construcción de parte de la Municipalidad del Cantón de Paraíso, por lo que los interesados deben someterse a lo indicado en el presente Reglamento, así como al Reglamento de Mapa Oficial y al Reglamento de Zonificación del Plan Regulador de Paraíso.

Todo interesado debe solicitar la respectiva licencia de construcción cuando el elemento de publicidad cumpla con alguna de las siguientes características:

- a. Éste fijado a la edificación por medio de soportes o anclajes estructurales.
- b. Cuento con soporte independiente que requiere diseño estructural.
- c. Posee un área mayor al metro cuadrado (1,00 m²).
- d. Requiere elementos mecánicos que proporcionen luz o movimiento.

ARTÍCULO 71. Excepción.

En lo que se refiere a la colocación de rótulos frente a rutas de la red vial Nacional, los interesados deben gestionar previamente ante el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, la respectiva Licencia de dicha dependencia, todo de conformidad con el Decreto N°29253-MOPT, Reglamento de los derechos de vía y publicidad exterior del citado Ministerio.

Además, estará exenta de licencia de construcción las mantas y toda obra de publicidad que no cumpla con las condiciones mencionadas en el Artículo 70.

ARTÍCULO 72. Colocación.

La rotulación debe ser colocada de forma tal que no interrumpa el paisaje urbano impidiendo la visualización de plazas, monumentos, elementos arquitectónicos, patrimoniales, o cualquier otro elemento de alto valor paisajístico.

Todo rótulo debe respetar una distancia mínima de 15,00 m horizontales del vértice o esquina de una calle.

ARTÍCULO 73. Superficie.

En todo caso se debe colocar la rotulación de forma tal que se garantice el 80 % de la fachada libre de interferencia visual, sin embargo, su área nunca podrá ser mayor a lo dispuesto en los siguientes casos:

- a. En zonas residenciales únicamente se permitirá rótulos con un área menor al metro cuadrado ($1,00 \text{ m}^2$) y que anuncie el nombre del establecimiento y/o la clase de servicio que presta.
- b. En establecimientos con una superficie menor a los 200 m^2 el tamaño máximo de rótulo será de $3,00 \text{ m}^2$ y no podrá excederse más de uno por patentado.
- c. Cuando la superficie del establecimiento se encuentre entre los 201 m^2 y los 500 m^2 , se permitirá un rótulo con un área no mayor a los $5,00 \text{ m}^2$.
- d. Para establecimientos con un área entre 501 m^2 y 1000 m^2 se permitirá únicamente un rótulo adosado a la fachada y un rótulo con soporte independiente (tipo Tótem) que no sobrepasen los $6,00 \text{ m}^2$.
- e. En establecimientos de más de 1000 m^2 y un área igual o menor a los 2000 m^2 se permitirá dos rótulos adosados a la fachada y uno con soporte independiente (tipo Tótem) de no más de $9,00 \text{ m}^2$ de superficie cada uno. En ningún caso, el área total podrá ser superior a los 20 m^2 .
- f. Para establecimientos que superen los 2001 m^2 se permitirá dos rótulos adosados a la fachada con no más de $20,00 \text{ m}^2$ en total y un rótulo con soporte independiente que no sobrepase los $15,00 \text{ m}^2$.

En ningún caso los rótulos tendrán un área máxima de 0,50 m² por metro lineal de frente del terreno, y únicamente podrán instalarse en propiedades con un área y frente mínimo según lo indicado en el Reglamento de Zonificación de la Municipalidad de Paraíso.

ARTÍCULO 74. Altura.

Todo rótulo tendrá que colocarse a una altura no menor de 2,50 m y no podrá sobrepasar el nivel máximo de la precinta de la edificación. En caso de no existir edificación se permite una altura máxima de 3,00 m.

En el caso de que el rótulo cuente con soporte independiente, su altura máxima no podrá sobrepasar un tercio del ancho del derecho de vía al cual se enfrentan.

ARTÍCULO 75. Estructuras de soporte para publicidad o carteles de información ubicadas en aceras.

Las estructuras de soporte para publicidad o carteles de información que se pretenda ubicar en aceras (incluyendo los rótulos tipo MUPI), se registrarán por lo que disponga la Municipalidad de Paraíso en los reglamentos autónomos que promulgue para estos efectos; sin embargo, en su ausencia, los rótulos en MUPI únicamente se permiten cuando dejen un espacio libre de obstáculos de 1,20 m partiendo del cordón de calle sobre la acera. El anuncio debe tener una dimensión de 1,20 m de ancho máximo y una altura máxima de 1,70 m. Asimismo, debe estar separado de otro MUPI por una distancia mínima de 3,00 m.

ARTÍCULO 76. Rótulo tipo tapia.

Los rótulos de tipo tapia publicitaria se deben ubicar dentro de las propiedades privadas, y se pueden instalar únicamente para cerrar lotes durante el proceso de construcción. Su altura máxima será de 3,00 m y en caso de que cuente con iluminación, ésta se debe colocar dentro de la línea de propiedad.

Se permite que se coloque únicamente durante el proceso de construcción, por lo que podrá colocarse única y exclusivamente cuando inicie la etapa de construcción del proyecto aprobado por la Municipalidad, debiendo removerse al finalizar la misma.

Su área máxima debe cumplir con lo estipulado en el Artículo 73 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 77. Rótulo tipo valla

Los rótulos tipo valla deben establecer sus apoyos de la estructura soportante dentro de la propiedad privada, y será responsabilidad del solicitante darle mantenimiento a la propiedad de forma tal que el terreno se conserve limpio y con el zacate cortado.

La altura de la valla no puede sobrepasar los 15,00 m con respecto al nivel de la acera y el área máxima será de 0,50 m² por metro lineal de frente del terreno; siempre y cuando no supere los 50,00 m².

Se prohíbe expresamente la colocación de vallas sobre edificios y construcciones, en propiedades con edificaciones de un solo piso, dentro de un radio de 300 m de distancia a monumentos, edificaciones y sectores declarados patrimonio nacional, en curvas de carreteras, o a una distancia de 35 m de una señal vial. Además, para la colocación de rótulos, toldos, mantas, placas o cualquier otro tipo de signo externo en la(s) fachada(s) de un inmueble de interés histórico arquitectónico, el interesado debe respetar como mínimo las disposiciones establecidas en el Reglamento a la Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica, Decreto Ejecutivo, N°32749-C, y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 78. Multirótulos

En lugares con agrupación de varios establecimientos comerciales y/o industriales se permite la instalación de multirótulos para la publicación de anuncios, los cuales se deben colocar completamente dentro de la propiedad privada.

En estos casos el rótulo individual de cada local no podrá sobrepasar los 3,00 m² y se permite que la estructura tenga varias caras para colocación de los rótulos.

ARTÍCULO 79. Prohibición.

En materia de rotulación, se prohíbe:

- a. Rótulos perpendiculares a la fachada.
- b. El uso de inflables de forma permanente.
- c. La colocación de rótulos en lugares que obstaculicen la visión de las señales de tránsito.
- d. La utilización de árboles, postes o señales viales para el empapelado con anuncios.

- e. La rotulación de balcones, relieves u otros, a excepción de aleros y marquesinas.
- f. El uso de rótulos que por sus elementos (colores, símbolos, dimensiones, luces u otros) puedan confundirse con las señales de tránsito.
- g. El estacionamiento de vehículos que cuenten con pantallas electrónicas móviles sobre las vías.
- h. La instalación de rótulos con luz artificial en zonas protegidas o con limitaciones de crecimiento urbano.
- i. La rotulación que utilice reflejos de concentración de luz intensa, variaciones entre oscuridad absoluta y luz, o contrastes perjudiciales de colores vivos.
- j. Ningún tipo de publicidad exterior podrá ser instalada en el derecho de vía de las calles públicas de la red vial cantonal, así mismo, toda estructura para este fin estará sujeta a las condiciones de altura máxima de la zona donde se ubica.
- k. Cualquier rótulo que perjudique la visibilidad, iluminación o ventilación de las áreas de buques, balcones, ventanas o puertas de las edificaciones aledañas o la misma edificación.
- l. En caso de que la edificación colinde directamente con la calzada se prohíbe la colocación de cualquier tipo de rótulo que se proyecte sobre la misma.

ARTÍCULO 80. Iluminación.

Aquellos rótulos que requieran y/o utilicen luz artificial deben instalarse únicamente en lugares que no interfieran con la visibilidad o el funcionamiento de las señalizaciones viales, donde no provoquen deslumbramiento a los conductores y peatones y en sitios cuyo límite de velocidad sea menor a los 60 km/h.

El tiempo de permanencia de la imagen en la pantalla debe ser de ocho segundos con una transición menor a los 0,1 s. La pantalla debe estar equipada con un sistema de control de atenuación y ajuste automático de la intensidad de la luz de acuerdo a las condiciones naturales. En caso de avería, la pantalla debe tener un mecanismo que congele su contenido.

En cuanto a la luminancia máxima, se permiten 500 cd/m² en zonas de tipo comercial, mixto e industrial; de 350 cd/m² en zonas residenciales y de 300 cd/m² en las demás zonas indicadas en el Reglamento de Zonificación de la Municipalidad de Paraíso.

ARTÍCULO 81. Rótulos temporales.

Los rótulos temporales deben localizarse dentro de la propiedad privada, por lo que no se pueden extender hacia el derecho de vía o a las propiedades colindantes. Para esto se permite la colocación de una o varias mantas siempre y cuando sus áreas sumadas sean el iguales o menores al 20 % de la superficie total del cerramiento externo visible desde la vía pública y no superen los 20 m². Los rótulos dentro de esta categoría deben tener una duración máxima de 30 días naturales o menos.

ARTÍCULO 82. Rótulos en edificaciones con valor de patrimonio histórico arquitectónico o arqueológico.

Para la colocación de rótulos, toldos, mantas, placas o cualquier otro tipo de signo externo en la(s) fachada(s) de un inmueble de interés histórico arquitectónico, el interesado debe respetar como mínimo las siguientes disposiciones:

- a. Dimensión: La dimensión del objeto o signo externo a colocar en una fachada, debe corresponder proporcionalmente con la dimensión de la fachada donde se instalará, a fin de no entorpecer, ocultar o desmerecer su apreciación arquitectónica.
- b. Ubicación: No será permitida la ubicación de signos externos de ningún tamaño o forma perpendicular a una fachada. Además, no serán permitidos signos externos que oculten buques de puertas, ventanas, balcones o salidas de emergencia.
- c. Materiales: El signo externo a colocar debe respetar y armonizar con los materiales presentes en la fachada en que se instalará, a fin de no competir o desmerecer la integridad y la autenticidad del inmueble.
- d. Contenido: El mensaje o contenido que transmita el signo externo debe respetar la dignidad y carácter especial del inmueble en el que será instalado.
- e. Color: El uso del color debe armonizar con el material, textura y color de la fachada donde se instalará el signo externo, a fin de no competir o desmerecer la apreciación del inmueble.
- f. Instalación: La instalación del signo externo no debe atentar contra la integridad y la autenticidad del inmueble, procurando la utilización de técnicas que no dañen, alteren o deterioren la superficie donde se sujetará el signo.

Para la colocación de aquellos rótulos con información relativa a: seguridad vial, nomenclatura urbana, información turística, placas conmemorativas y de homenaje; siempre que estos sean oficiales y no contengan un mensaje publicitario particular, deberá solicitarse el visto bueno de la Municipalidad.

ARTÍCULO 83. Restricciones en publicidad exterior para los bienes declarados Patrimonio Histórico Arquitectónico

Se prohíbe la instalación, construcción, reconstrucción de cualquier tipo de rótulos, en los conjuntos, edificaciones, monumentos, plazas y demás elementos, catalogados como de interés y valor histórico patrimonial, de uso no comercial, declarados oficialmente por el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes. En caso de uso comercial se hará un estudio conjunto del Ministerio de Cultura y Juventud y el Departamento de Desarrollo Urbano, o su entidad homóloga de la Municipalidad, y se podrá proceder según lo dispuesto en el Artículo 82.

Toda actuación relacionada con publicidad exterior que afecte, directa o indirectamente, obras declaradas de interés histórico, arqueológico, arquitectónico y natural, estará sometida a las condiciones y limitaciones necesarias para garantizar su integración en el ambiente urbano, su correcta armonización con el entorno y la ausencia de interferencias en la contemplación del bien protegido. Toda obra de publicidad exterior que se pretenda realizar sobre el patrimonio declarado deberá tener el visto bueno del Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes.

ARTÍCULO 84. Sanción.

En caso de incumplirse alguna de las disposiciones aquí indicadas, la Municipalidad notificará al propietario e iniciará un proceso en concordancia con lo indicado en el presente Reglamento en el Artículo 69.

CAPITULO VI: ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 85. Aplicabilidad.

El presente Reglamento debe ser de acatamiento obligatorio únicamente para el diseño y construcción de estacionamientos privados.

Los estacionamientos públicos se regirán por la Ley Reguladora de Estacionamientos Públicos, Ley N°7717, su Reglamento, decreto ejecutivo N°27789-MOPT, y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 86. Exclusión.

Se excluyen los garajes privados de las viviendas, adicionalmente los planteles de buses, vehículos de transporte de carga y de maquinaria pesada, para los cuales se aplicarán las normas de Reglamento de Higiene Industrial del Ministerio de Salud.

ARTÍCULO 87. Accesibilidad.

Todo estacionamiento debe cumplir con lo establecido en la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, su Reglamento, decreto ejecutivo N°26831 y sus reformas o normativa que lo sustituya, y la Convención Interamericana sobre la protección de los derechos humanos de las personas mayores, ley N°9394 y sus reformas o normativa que lo sustituye

ARTÍCULO 88. Estacionamiento para motocicletas.

Debe haber un mínimo de 1 espacio para motocicletas por cada 10 espacios para vehículos, dichos espacios deben estar achurados con dimensiones mínimas de 1,00 m de ancho y 2,50 m de largo y rotulados con la leyenda de “Motos” con una orientación que sea legible en la dirección de entrada de las motocicletas.

ARTÍCULO 89. Estacionamientos para bicicletas.

Para todas las actividades enlistadas a continuación se debe asegurar un mínimo de tres espacios para bicicletas y se agregará un espacio adicional por cada 10 espacios que se disponga para vehículos.

- a. Áreas recreativas.
- b. Balnearios.
- c. Restaurantes, centros comerciales y supermercados.
- d. Museos, bibliotecas, kioscos, anfiteatros, teatros y salas de conciertos.
- e. Estadios, polideportivos, pistas y otros complejos deportivos.
- f. Gimnasios deportivos y de acondicionamiento físico.

- g. Centros educativos.
- h. Hoteles y lugares de hospedaje.
- i. Centros de salud.
- j. Bancos.

Los espacios asignados deberán tener dimensiones mínimas de 2,00 m de largo y 1,00 m de ancho entre racks o puntos de apoyo para las bicicletas.

ARTÍCULO 90. Estacionamientos frontales con acceso directo a la vía pública en edificaciones.

Para el caso en que los estacionamientos cuenten con acceso directo a la vía pública y que se localicen al frente del lote, regirán las siguientes disposiciones.

- a. Se prohíbe el estacionamiento perpendicular o cuasi perpendicular sobre la vía pública o frente a ésta.
- b. Queda prohibido la construcción de estacionamientos con salida directa o acceso hacia bulevares o vías de acceso exclusivo para transporte público.
- c. Se debe disponer un espacio mínimo de 3,50 m libres al frente del lote para acceso de peatones.
- d. Para usos habitacionales, el espacio para parqueo, entrada y salida de vehículos de la propiedad debe tener 4,00 m de ancho máximo.
- e. El acceso para los vehículos a la zona de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 6,00 m. En caso de existir dos accesos se podrá dividir la distancia a un mínimo de 3,00 m para cada acceso.
- f. Su dimensión mínima será de 2,60 m de ancho por 5,50 m de largo.

ARTÍCULO 91. Edificios y lotes para estacionamientos.

Para la construcción de los estacionamientos privados prevalecerán las siguientes normas.

Construcción. Los edificios de estacionamiento podrán construirse hasta las colindancias laterales cuando las paredes y los pisos sean construidos con materiales con un coeficiente retardatorio al fuego no menor de tres horas, en este caso, además, se permite el uso mixto en el edificio. Cuando las paredes sean de otro tipo de materiales deben ubicarse por lo menos a tres metros (3,00 m) de dichas colindancias.

Escaleras. En los edificios de estacionamiento en que existan escaleras, la comunicación con éstas debe hacerse a través de una puerta de cierre automático construida con material con un coeficiente retardatorio al fuego no menor de una hora.

Entradas y salidas. Todo estacionamiento debe tener una entrada y una salida al parqueo, ambas diferenciadas y rotuladas. En la zona de antejardín se podrán ubicar parqueos pudiendo utilizarse hasta dos tercios del antejardín para estos efectos, incluyendo un área verde por cada tres estacionamientos, con topes de protección para los peatones que utilizan la acera inmediata.

En cuanto a la superficie, ésta debe ser de materiales que resistan el tráfico pesado y permitan la permeabilidad de la lluvia.

Los estacionamientos deben tener carriles separados para la entrada y salida de los vehículos, con una anchura mínima de 3,00 m y altura mínima de 3,00 m. En edificios de uso mixto, el garaje no podrá servir como acceso único a locales destinados al alojamiento de personas. Se tendrá por lo menos una entrada y una salida de vehículos y otra para personas, pero de manera tal que los caminos no se crucen y deben diseñarse de forma que cuenten con iluminación natural. Podrá sustituirse parcialmente por iluminación artificial conectada a un sistema de emergencia.

Pasos peatonales. Los estacionamientos deben tener áreas para la salida y entrada de personas a los vehículos al nivel de las aceras, a cada lado de los carriles, con una longitud mínima de seis metros (6,00 m) y una anchura mínima de un metro ochenta centímetros (1,80 m).

Altura mínima. En ningún caso en las construcciones para estacionamientos se tendrá una altura libre entre pisos menor de tres metros (3,00 m).

Ventilación e iluminación. Los estacionamientos deben tener ventilación natural por medio de vanos abiertos con una superficie mínima de un décimo (1/10) de la superficie de la planta correspondiente. Cuando las condiciones lo requieran se contará además con una ventilación artificial equivalente, en cuyo caso debe contar con extractores de humo con una capacidad tal que renueve el aire a razón de cinco veces por hora como mínimo. En el caso de que la iluminación natural no sea adecuada, se debe proveer mediante un sistema artificial manteniendo un nivel de iluminación de cincuenta lúmenes (nivel general a 0,75 m. de altura).

Rampas. Las rampas rectas de los estacionamientos deben tener una pendiente de un quince por ciento (15 %) como máximo y las rampas curvas de seis y medio por ciento (6,50 %), la anchura mínima de circulación en recta será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) y de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) de anchura en curvas. La circulación vehicular vertical ya sea en rampa o montacarga será independiente de las áreas para ascenso y descenso de personas.

Protecciones. Las columnas y muros de los estacionamientos para vehículos deben tener un bordillo de quince centímetros (0,15 m) de altura y treinta centímetros (0,30 m) de separación, con los ángulos redondeados.

Pendiente de los pisos. Si los pisos de estacionamiento no estuvieran a nivel, las plazas se dispondrán en forma tal que, en caso de falla en el sistema de freno, el vehículo quede detenido por topes.

Materiales. Los materiales que se utilicen en paredes y cubiertas deben tener un coeficiente retardatorio al fuego no menor de tres horas.

Instalaciones. No se permite la colocación de ninguna instalación probable de producir chispas. Únicamente se permite el alumbrado general con la debida protección.

Acceso a pisos superiores. La pendiente máxima de rampas será de quince por ciento (15 %). Se permite el uso de rampas hasta una altura de seis pisos.

Estacionamientos mecanizados: La operación de estacionamientos mecanizados se debe realizar automáticamente por la programación de la misma o por medio de un operario. Así mismo debe contar con:

- a. Iluminación de emergencia en el primer nivel.
- b. Planta eléctrica en caso de baja de electricidad.
- c. Sistema de alarma: En caso de activación de la alarma se debe realizar un procedimiento visual o automático
- d. Señalización de las zonas prohibidas.
- e. Medidas de seguridad humana y protección contra incendios, según lo indicado por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica. Es prohibido el ingreso de usuarios a los niveles de almacenamiento y cualquier otra área donde opere la maquinaria. Solamente

personal de mantenimiento y personal de auxilio tiene acceso interno a cada nivel de almacenamiento de la edificación.

Cabina de transferencia en estacionamientos mecanizados: La cabina en la que ingresan los vehículos para que el sistema mecánico realice las operaciones de desplazamiento y almacenamiento, debe permitir el fácil acceso de los vehículos dirigidos por los usuarios, sin necesidad de realizar maniobras que requieran de alguna habilidad especial. En la cabina de transferencia, la zona de entrega debe tener capacidad mínima de un vehículo, contar con un área de espera para los usuarios y brindar igualdad de oportunidades y accesibilidad de conformidad con la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, N°7600 y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N°26831-MP y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

Estacionamientos tipo duplicador (tándem): Se permite únicamente el uso de estacionamientos tipo tándem en edificaciones para uso residencial y en edificaciones para oficinas, los mismos se deben contabilizar como 2 unidades de estacionamiento una detrás de otra, siempre y cuando respeten las medidas mínimas de 11,00 m por 2,60 m. Se permite, como máximo un arreglo de 2 vehículos en tándem. No se permite estacionamientos tándem para proyectos de interés social o para estacionamientos de visitantes.

Servicios sanitarios. debe cumplir con lo establecido en el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones vigente en lo que respecta a servicios sanitarios para estacionamientos.

Casetas de control. Los estacionamientos públicos tendrán una caseta de control con área de espera para el público no menor de seis metros cuadrados (6,00 m²).

Lotes para estacionamientos. Los lotes de estacionamiento deben tener piso pavimentado permeable y un sistema de drenaje adecuado; contar con entradas y salidas independientes, con las mismas dimensiones que para los edificios expuestos en este artículo, tendrán delimitadas las áreas de circulación y de estacionamiento, contarán con topes para las ruedas; todos los linderos deben tener una tapia con una altura mínima de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m).

Habitaciones. En los locales de estacionamiento sólo podrá existir una pieza destinada al cuidador, construida con material incombustible y con acceso fácil a la calle.

ARTÍCULO 91. Cantidad de espacios por actividad en estacionamientos privados.

Además de lo establecido en artículos anteriores, el número de espacios para los parqueos privados depende de la actividad por realizar según se establece en el presente Reglamento sin perjuicio de lo que disponga el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador del Cantón de Paraíso.

Para todos los efectos del cálculo de espacios de estacionamiento en parqueos privados se aplicarán las siguientes normas.

ARTÍCULO 91.1. Exención de estacionamiento.

Se exime de la construcción de estacionamientos todo local de comercio de apoyo o prestación de servicio que cumpla con el criterio de microempresa según la Ley de Fortalecimiento de las Pequeñas y Medianas Empresas, Ley N°8262, su Reglamento, decreto ejecutivo N°39295-MEIC, su modificación o normativa que lo sustituya.

De igual forma, se incluye dentro de esta categoría aquellos servicios prestados en zonas rurales o residenciales dentro de las casas de habitación o en pequeñas propiedades con un área de construcción menor a los 50,00 m² y que sean destinados a la atención de clientes. Tales como: bazares, pulperías, panaderías, farmacias, verdulerías, librerías, fotocopiadoras, oficinas, sodas, entre otros similares.

Estos servicios no están obligados de contar con un estacionamiento mínimo, sin embargo, deben ofrecerlo siempre y cuando les sea posible, y bajo ninguna circunstancia deben promover la obstrucción de entradas a otros predios, el acceso a hidrantes o el estacionamiento sobre la vía pública. La generación de molestias comprobadas a predios vecinos será motivo de suspensión o revocación de la licencia por parte de la Municipalidad.

Para poder solicitar la exención, el interesado debe presentar los documentos probatorios de que cumple con las condiciones necesarias.

ARTÍCULO 91.2. Requisitos mínimos de estacionamientos.

Los requisitos mínimos de estacionamientos para distintos fines se rigen de acuerdo con lo establecido en el siguiente cuadro. Para el cálculo se entenderá que el área es efectiva (sin

considerar pasillos y servicios sanitarios), al menos que se indique lo contrario en el siguiente cuadro.

Requisitos mínimos de estacionamientos privados.

Clasificación	Actividad	Estacionamientos
Actividades turísticas	Actividades turísticas	1 espacio por cada 100m ² construidos. Mínimo 3 espacios y 1 espacio adicional para busetas.
Agropecuario	Clínicas veterinarias	1 espacio por cada 20 m ² y 1 espacio adicional por cada fracción excedente mayor o igual a 10 m ² .
	Guarderías para mascotas	
	Peluquerías caninas	
	Venta de insumos agropecuarios	
	Venta de plantas	
	Viveros	
Albergue	Albergue	1 espacio por cada habitación
Almacenamiento	Almacenamiento	1 espacio por cada 75 m ² de construcción y 1 espacio adicional por cada fracción excedente mayor o igual a 50 m ² .
Balneario	Balneario	1 espacio por cada 50 m ² construidos.
Cementerio	Cementerio	1 espacio por cada 2000 m ² construidos.
Centros comerciales	Sin cines y actividades recreativas	1 espacio por cada 50 m ² construidos y 1 espacio por cada fracción excedente mayor o igual a 25 m ² .
	Con cines u otras actividades recreativas	1 espacio por cada 50 m ² construidos y 1 espacio por cada ocho asientos de las salas de cine.
Comercios	Carnicerías y pescaderías	1 espacio por cada 50 m ² y 1 espacio adicional por cada fracción excedente mayor o igual a 25 m ² .

Clasificación	Actividad	Estacionamientos
	Ferreterías y venta de materiales	
	Floristerías y joyerías	
	Restaurantes y bares	
	Tiendas en general	
	Venta de muebles, música y licores	
Comunal	Centros comunales	1 espacio por cada 40 m ² construidos y 1 espacio por cada fracción excedente mayor o igual a 20 m ² .
Condominios	Comercial	1 espacio por cada 50 m ² de construcción y 1 espacio por cada 25 m ² de fracción adicional excedente.
	De condominios	1 espacio por cada unidad habitacional.
	De interés social	Proyectos con menos de 10 unidades no requieren espacio de estacionamiento. De 11 a 30 unidades requieren 1 espacio por cada 10 unidades. Para más de 30 unidades se requiere 1 espacio por cada diez unidades + 10 % extra para visitas.
	De lotes	1 espacio por cada lote.
	Mixto	Deberá cumplir con los requisitos para todos los usos que contenga.
	Residencial	1 espacio por cada unidad habitacional.
Cultural	Bibliotecas	1 espacio por cada 40 m ² de área para el público y 1 espacio adicional por cada 20 m ² de oficinas.
	Kioscos de información	
	Museos	

Clasificación	Actividad	Estacionamientos
	Anfiteatros	1 espacio por cada ocho asientos o 1 espacio por cada 15 m ² de área.
	Salas de conciertos y espectáculos	
	Teatros	
Deportivos	Complejos deportivos	1 espacio por cada 25 m ² de área para espectadores o 1 por cada 10 asientos. 6 espacios para autobuses.
	Estadios y Polideportivos	
	Pistas deportivas	
	Canchas deportivas	1 espacio por cada 30 m ² de área para espectadores más 1 espacio por cada 20 m ² con máquinas de ejercicio.
	Gimnasios de acondicionamiento	
	Gimnasios deportivos	
Educación	Preescolar, Primer, Segundo y Tercer Ciclo de Educación General Básica y Educación Diversificada	1 espacio para estacionamiento por cada 100 m ² de área de piso excluyendo circulaciones y servicios sanitarios o por cada 40 asientos o personas, suponiendo la capacidad máxima, cualquiera que resulte el número mayor.

Clasificación	Actividad	Estacionamientos
	Centro de investigación	2 espacios por cada 50 m ² de área de piso, excluyendo pasillos y servicios sanitarios. 2 espacios para buses.
	Técnicos y artísticos	
	Educación superior	20% de su capacidad locativa, entendiéndose esta como la población total de estudiantes, docentes y personal administrativo que habita la edificación según su ocupación máxima.
Entretenimiento	Cines	1 espacio por cada 10 asientos.
	Clubes	1 espacio por cada 50 m ² de construcción más 1 espacio por cada fracción excedente mayor a 25 m ² .
	Clubes nocturnos	1 espacio por cada 50 m ² de construcción. Para horarios diferenciados los espacios pueden ser aprovechados por locales vecinos.
	Parques de atracciones y temáticos	1 espacio por cada 100 m ² de terreno.
	Redondeles	1 espacio por cada 40 m ² de área para espectadores más 1 espacio por cada 20 m ² de área de plaza.
	Sala de juegos	1 espacio por cada 50 m ² de construcción.
	Salones de fiesta, patines y baile	1 espacio por cada 50 m ² de construcción.
Generación Eléctrica	Generación Eléctrica	1 espacio por cada 100 m ² de área útil para operarios. Mínimo 3 espacios.
Granjas	Granjas	1 espacio por cada 300 m ² construidos y 1 espacio por fracción adicional mayor o igual a 200 m ² .

Clasificación	Actividad	Estacionamientos
Guarderías	Guarderías	1 espacio por cada aula más 1 espacio por cada 50 m ² de oficina. 2 espacios para busetas si prestan el servicio de transporte.
Habitacional	Urbanización	1 espacio por cada unidad con un área mayor a los 200 m ² .
	Urbanización de interés social	Proyectos con menos de 10 unidades no requieren espacio de estacionamiento. De 11 a 30 unidades requieren 1 espacio por cada 10 unidades. Para más de 30 unidades se requiere 1 espacio por cada diez unidades + 10 % extra para visitas.
	Vivienda individual	1 espacio por cada unidad con un área mayor a los 200 m ² .
Hospedaje	Apartahoteles y condohoteles	1 espacio por cada habitación o apartamento. Mínimo 6 espacios.
	Campamentos de actividades	1 espacio para áreas mayores a los 100 m ² . 1 espacio adicional por habitación si son más de 3 habitaciones.
	Campamentos tiendas de campaña	1 espacio para estacionamiento por cada espacio destinado para instalar una tienda de campaña.
	Hoteles	1 espacio por cada habitación. Mínimo 6 espacios. En caso de contar con salón de conferencias o fiestas prevalecerá el mayor de 1 espacio por habitación o 1 espacio por cada 25 m ² de salón. Si ofrece servicio de restaurante / bar con atención al público general, sus requerimientos se calcularán por aparte.
	Moteles, Pensión u Hostal	1 espacio por cada habitación.
Industria	Talleres	1 espacio por cada 75 m ² de construcción.
	Usos industriales	1 espacio por cada 150 m ² de construcción y 1 espacio por fracción adicional excedente de 75 m ² o más.
Planta de tratamiento	Planta de tratamiento*	Mínimo 4 espacios.

Clasificación	Actividad	Estacionamientos
Religioso	Conventos	5 espacios.
	Cultos	1 espacio por cada 25 m ² de área de bancas, cuando supere los 100 m ² . En todo caso deberá tener un mínimo de 4 espacios.
	Seminarios	1 espacio por cada 75 m ² de construcción.
Rellenos sanitarios	Rellenos sanitarios	Mínimo 4 espacios.
Salud	Clínicas	1 espacio por cada consultorio más 1 espacio por cada 25 m ² de área de construcción (excluyendo consultorios).
	Hogares para ancianos	1 espacio por cada 75 m ² de área de habitación más 1 espacio por cada 25 m ² de área para oficina. En todo caso deberá tener un mínimo de 3 espacios.
	Hospitales	1 espacio por cada consultorio más 1 espacio por cada 75 m ² de área destinada a habitaciones más 1 espacio por cada 25 m ² de área de oficina más 1 espacio por cada 25 m ² de área de sala de espera.
	Laboratorios clínicos	1 espacio por cada 50 m ² de construcción. En todo caso tendrá un mínimo de 3 espacios.
	Rehabilitación o estética	1 espacio por cada consultorio más 1 espacio por cada 20 m ² de sala de espera.
Servicios	Oficinas	1 espacio por cada 60 m ² de área de construcción más 1 espacio por fracción excedente igual o mayor a 40 m ² .
	Peluquerías	
	Salones de belleza	

Clasificación	Actividad	Estacionamientos
	Alquileres	1 espacio por cada 75 m ² de área de construcción más 1 espacio por fracción excedente igual o mayor a 50 m ² .
	Café internet	
	Reparación	
Supermercados	Supermercados	1 espacio por cada 50 m ² construidos (se excluye áreas de empleados, servicios sanitarios y bodegas).
Telecomunicaciones	Centrales telefónicas	1 espacio por cada 75 m ² de oficinas y 1 espacio adicional por cada fracción excedente mayor o igual a 50 m ² .
Transportes	Expendio de combustibles	Mínimo 4 espacios.
	Lavaderos de carros	Mínimo 4 espacios.
	Terminal de buses	1 espacio por cada 100 m ² de construcción.
Venta de vehículos	Venta de vehículos	1 espacio por cada 75 m ² construidos (deberá tener 5 espacios como mínimo).

*Quedan excluidas las plantas de tratamiento dentro de los condominios u otros proyectos que ya cumplen con los espacios de estacionamientos adecuados según la actividad realizada.

Para los casos anteriores, se debe agregar al cálculo correspondiente, el porcentaje adicional y las dimensiones mínimas para los estacionamientos preferenciales reservados específicamente para personas con discapacidad, mujeres embarazadas y adultos mayores, de conformidad a lo establecido en la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, N°7600 y su respectivo Reglamento, Decreto Ejecutivo N°26831-MP, la Ley Integral para la Persona Adulta Mayor, Ley N°7935 y la Ley de Tránsito por Vías Públicas Terrestres y Seguridad Vial Ley N°9078, y sus reformas o normativa que las sustituya.

Cuando se trata de un cambio de uso de una edificación existente, el plano debe especificar el diseño del parqueo privado; cuando por las condiciones del lote no se pueda proveer de la totalidad de estacionamientos dentro de la propiedad, se aceptará que el parqueo se ubique a no más de cien metros caminables del sitio donde se genera la actividad.

ARTÍCULO 91.3. Estacionamientos en condominios:

Cada espacio se podrá constituir como un área privativa, pero se debe asegurar que cada uso dentro del condominio cuente con la cantidad mínima de estacionamientos requerida según el presente Reglamento, por lo que, en caso de que la cantidad total de estacionamientos dentro del condominio sea igual a la cantidad total requerida según sus usos, bajo ninguna circunstancia se podrá asignar más espacios de los necesarios a un único dueño, salvo que se proceda de esa manera por un excedente de parqueos.

Según lo dispuesto por el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, decreto ejecutivo N°32303-MIVAH-MEIC-TUR, sus modificaciones y normativa que lo sustituya, para condominios con más de 30 viviendas o 3500 m², se debe incrementar la capacidad de estacionamiento en un 10,00 %, exceso que debe ser asignado al uso exclusivo de visitantes.

ARTÍCULO 91.4. Estacionamientos para carga y descarga

Aquellos comercios y actividades que así lo requieran deben disponer una cantidad mínima de espacios de parqueo para carga y descarga de productos. Estos espacios serán adicionales a los indicados en el Artículo 91.2 y se deben disponer en un área que no interfiera con la libre circulación peatonal y vehicular, tanto dentro del predio como de la vía pública. El número mínimo de espacios será determinado según el siguiente cuadro.

Requisitos mínimos de estacionamientos para carga y descarga.

Clasificación	Comercio	Estacionamientos
Almacenamiento	Almacenamiento	2 espacios para carga y 1 espacio para vehículos de carga pesada.
Centros comerciales	Centros comerciales	3 espacios en obras menores a 10 000 m ² de construcción. 5 espacios para obras con áreas mayores.
	Comercios	
	Carnicerías y pescaderías	1 espacio para carga.
	Ferreterías y venta de materiales	2 espacios para carga y 1 espacio para carga pesada cuando se trate de venta de
	Floristerías y joyerías	

Clasificación	Comercio	Estacionamientos
	Restaurantes y bares	maquinaria, ferreterías, materiales o equipo pesado.
	Tiendas en general	
	Venta de muebles, música y licores	
Condominios	Comercial	2 espacios.
	Mixto	Deberá cumplir con los requisitos para todos los usos que contenga.
Granjas	Granjas	2 espacios para carga.
Hoteles	Hoteles	1 espacio. 2 espacios para carga en hoteles con sala de conferencia, fiestas o casino.
	Usos industriales	1 espacio para carga. Por cada 100 m ² de área de construcción adicional se deberá adicionar 1 espacio más.
Salud	Clínicas	1 espacio.
	Hospitales	1 espacio por cada 1300 m ² de construcción.
	Laboratorios clínicos	1 espacio.
Supermercados	Supermercados	1 espacio. 3 espacios si supera el área constructiva de 2000 m ² . Un espacio adicional por cada 5000 m ² de construcción adicionales.
	Centrales telefónicas	1 espacio.
Estaciones de radio y televisión		
Transportes	Expendio de combustibles	1 espacio para camión cisterna y 1 espacio para carga.
Venta de vehículos	Venta de vehículos	1 espacio.

CAPITULO VII: OBRAS TEMPORALES

ARTÍCULO 92. Autorización de funcionamiento.

Toda obra temporal en el proceso de la construcción debe dar cumplimiento a las disposiciones aplicables establecidas en el Reglamento de Seguridad en Construcciones, Decreto Ejecutivo N°40790-MTSS y sus reformas o normativa que la sustituya, además de las disposiciones que indiquen el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

Las obras temporales, sea que puedan catalogarse como obra menor o no, quedarán sujetas a obtener licencia o permiso de construcción de parte de la Municipalidad, bajo la normativa establecida en el capítulo IV del presente reglamento. La municipalidad puede revocar en cualquier

momento dicha autorización por deterioro de las condiciones de seguridad o por cambio en las condiciones con respecto a los permisos otorgados.

ARTÍCULO 93. Responsabilidad profesional.

Las obras temporales deben ser diseñadas por los profesionales responsables en las áreas de su especialidad, tomando en consideración que se ubiquen en sitios donde no exista peligro y se tenga fácil acceso.

ARTÍCULO 94. Exclusión.

Se excluye de esta categorización, las obras o construcciones provisionales requeridas durante el proceso de construcción, así como las obras temporales para construcción de obra pública en general.

ARTÍCULO 95. Actividades de concentración de personas.

Las obras temporales que sean utilizadas para la concentración de personas deben acatar las disposiciones establecidas en el Reglamento General para Autorizaciones y Permisos Sanitarios de Funcionamiento Otorgados por el Ministerio de Salud, Decreto Ejecutivo N°39472-S, y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 96. Ferias, turnos y similares.

Debe dar cumplimiento a las disposiciones del Reglamento de Ferias, Turnos y Similares, Decreto Ejecutivo N°17923-S y sus reformas o normativa que lo sustituya. Así como lo dispuesto en el Reglamento de Zonificación de la Municipalidad de Paraíso.

ARTÍCULO 97. Eventos taurinos.

Se deberán cumplir las disposiciones del Reglamento de Actividades Taurinas, Decreto Ejecutivo N°19183-G-S y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 98. Seguridad.

Toda obra temporal que se utilice para una concentración superior a las 50 personas debe ser considerada como Sitio de Reunión Pública, por lo tanto, debe cumplir según su tipología, con

los requerimientos sobre seguridad humana y protección contra incendios establecidos por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica.

CAPITULO VIII: FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE LA CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 99. Deber y facultad de inspección.

La Municipalidad ejercerá vigilancia sobre las obras que se ejecuten en su jurisdicción, así como sobre el uso que se les esté dando. Los inspectores municipales son sus agentes, que tienen por misión vigilar la observancia de los preceptos de este Reglamento.

ARTÍCULO 100. Competencia de los inspectores municipales.

Para los efectos de ordenamiento territorial, los inspectores municipales tienen facultad para notificar acuerdos y resoluciones municipales relativos a licencias de construcción entre otras, para cuyo efecto podrán realizar las actas de inspección pertinentes, las cuales tendrán fe pública, en cuanto a los que se consignen en la razón de notificación; siempre y cuando se realicen conforme dispone el presente Reglamento.

ARTÍCULO 101. Inspección preliminar.

De previo al otorgamiento del permiso respectivo, la Municipalidad podrá realizar las inspecciones necesarias, a fin de verificar, de así requerirlo, el cumplimiento y veracidad de los requisitos aportados por el interesado. Lo anterior también podrá aplicarse durante y después del proceso constructivo.

ARTÍCULO 102. Aceptación del propietario.

El propietario con la presentación de los requisitos acepta en forma expresa someterse a un proceso de inspección constante y permanente durante la ejecución de la licencia.

ARTÍCULO 103. Responsabilidades de los profesionales.

En adición a todas las obligaciones y responsabilidades que se derivan del ejercicio profesional, y del cumplimiento de la normativa vigente en materia de construcciones, el o los profesionales responsables deben mantener en el sitio de la obra, un juego completo de planos en el que conste la aprobación de las instituciones revisoras, con el permiso de construcción municipal.

En sitio visible debe colocarse el original del permiso de construcción que muestre el número del permiso municipal.

ARTÍCULO 104. Fiscalización de los proyectos.

Se reconocen las competencias del CFIA, el INVU, el Ministerio de Salud, el Benemérito Cuerpo de Bomberos y el ICAA, para realizar las inspecciones que consideren oportunas, en el Cantón de Paraíso; en cualquier momento, durante el proceso constructivo de obras o proyectos, o bien después de finalizado el mismo. Lo anterior con el fin de verificar el cumplimiento de lo estipulado en los planos constructivos, así como de todas las observaciones realizadas por las entidades gubernamentales.

ARTÍCULO 105. Modificaciones de proyectos durante el proceso constructivo.

Cuando por aspectos ajenos al proceso de diseño, deba realizarse modificaciones durante la construcción de la obra, el profesional responsable debe incluir las modificaciones en los planos constructivos, y en la bitácora de obra, y presentar dicha información nuevamente en la plataforma de tramitación electrónica del CFIA. Este proceso actualizará automáticamente la información.

En caso de incrementarse el valor de la obra se deberá cancelar la diferencia generada por coste en la licencia de construcción. Toda modificación que corresponda al tema constructivo debe apegarse al Plan Regulador

CAPITULO IX: SANCIONES

ARTÍCULO 106. Sobre las sanciones.

Todo lo relacionado con sanciones se regirá por lo dispuesto en la Ley de Construcciones, su Reglamento y sus reformas o normativa que la sustituya, así como lo dispuesto en el presente Reglamento de Construcciones del Plan Regulador de la Municipalidad de Paraíso.

CAPÍTULO X: DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIOS

ARTÍCULO 107. Supletoriedad de otras normas.

Lo no regulado expresamente en este Reglamento se regirá de conformidad con las normas del ordenamiento jurídico vigente que sean de aplicación supletoria a este Reglamento.

ARTÍCULO 108. Derogatorias.

El presente Reglamento deroga cualquier disposición reglamentaria interna o acuerdo municipal que verse sobre la misma materia o que se le oponga. En forma supletoria, a lo no contemplado en el presente Reglamento, se aplicará lo establecido en la normativa existente sobre la materia.

Transitorio I: Los permisos o licencias de construcción otorgados antes de la vigencia del presente Reglamento y que hayan cumplido el plazo de vigencia de ley y se encuentren caducados, deben tramitarse de nuevo para que se adecuen a las normas comprendidas según la zona donde se ubiquen.

Transitorio II: En caso de denuncias cuya resolución requiera de estudios técnicos, la Municipalidad a través del Departamento de Desarrollo Urbano podrá solicitar a los administrados, estudios técnicos de suelos, de laboratorios y otros, con cargo al contribuyente denunciado en caso de comprobarse falta alguna de conformidad con el presente Reglamento.

Transitorio III: Los certificados de uso del suelo para actividades, obras y proyectos otorgados con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Reglamento quedarán sujetos al período de caducidad indicado en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador de Paraíso, sin embargo, los interesados en iniciar actividades, obras o proyectos que involucren un certificado de uso de suelo emitido antes de la entrada en vigencia de la modificación del Plan Regulador, deben ingresar la documentación a la Municipalidad para su análisis dentro del trámite que corresponda, o bien para revisión y aprobación municipal del respectivo anteproyecto cuando así proceda, todo ello antes del vencimiento de dicho período a efecto de que las actividades, obras o proyectos a desarrollar conserven las condiciones otorgadas en esos certificados de uso del suelo, caso contrario los mismos caducarán y los proyectos deben de adecuarse a las disposiciones normativas del presente Reglamento.

En aquellos casos en que el trámite del permiso para las actividades, obras o proyectos no pueda iniciarse en la municipalidad antes de la caducidad del certificado de uso de suelo según lo indicado en el párrafo anterior, los interesados deben inscribir su proyecto ante el Departamento de Desarrollo Urbano como proyecto iniciado, si el mismo se encuentra en estudio en alguna institución previo a su ingreso a la Municipalidad, para lo cual deben aportar una carta dirigida a dicha

dependencia o aquella que la sustituya, en la que indiquen el nombre de proyecto, número de finca donde se espera desarrollarlo, número de plano, número de certificado de uso de suelo, descripción del proyecto, justificante por el cual no lo podrán ingresar a la municipalidad antes de la caducidad del certificado de uso de suelo y documentación probatoria de esto. Para ello el Departamento de Desarrollo Urbano llevará un registro de todas las solicitudes de inscripción que reciba para las cuales el plazo de vigencia del certificado de uso de suelo se mantendrá vigente por el tiempo que dure el trámite hasta que exista una resolución final del mismo.

BORRADOR AUDIENCIA