

**MINUTA ACUERDOS JUNTA DIRECTIVA
Sesión Ordinaria N°6540 celebrada el 05 de mayo de 2022**

M-SJD-018-2022

❖ **Según consta en Artículo II, Inc. 1) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

Con los votos a favor de Dr. Erick Solano Coto, Arq. Eugenia Solís Umaña, Arq. Carolina Hernández González, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, y Sr. Alejandro Li Glau, **SE ACUERDA:**

- a) Dar por recibida la **Memoria Anual 2021 sobre Proyectos Aprobados por el INVU**, usando como soporte la Base de Datos implementada por UFIS, misma que fue elaborada por la Unidad de Fiscalización y la Unidad de Comunicación, Promoción y Prensa, en cumplimiento del acuerdo adoptado en la Sesión Ordinaria N° 6426, Artículo II, Inciso 4), Punto d) del 30 de enero de 2020.

Instar a estas Unidades para proceder con la presentación a la opinión pública, de conformidad con lo establecido en dicho acuerdo. **ACUERDO FIRME**

- b) Felicitar, de forma extensiva a toda la Unidad de Fiscalización, por el trabajo realizado entorno a la Memoria Anual 2021 sobre Proyectos Aprobados por el INVU. **ACUERDO FIRME**

❖ **Según consta en Artículo II, Inc. 2) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

CONSIDERANDO ÚNICO

El Reglamento de Construcciones vigente fue publicado en el Alcance N° 62 a La Gaceta N° 54 del 22 de marzo de 2018. Dos meses después, con la intención de subsanar aspectos de forma, se publica Fe de Erratas en La Gaceta N° 89 del 22 de mayo de 2018. Posteriormente, por solicitud del sector construcción y bajo la coordinación del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), se realiza modificación publicada en el Alcance N° 145, a La Gaceta N° 148 del 16 de agosto de 2018.

Como parte de la labor y del compromiso Institucional de mantener en revisión constante y mejorar las regulaciones que se emitan desde el seno del Departamento de Urbanismo, se formuló la presente actualización del Reglamento de Construcciones.

POR TANTO

Con los votos a favor de Dr. Erick Solano Coto, Arq. Eugenia Solís Umaña, Arq. Carolina Hernández González, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, y Sr. Alejandro Li Glau, **SE ACUERDA:**

- a) Aprobar la Modificación del Reglamento de Construcciones de la siguiente manera, de conformidad con el oficio DU-UAC-140-2022 y documentación anexa, para que se lea de la siguiente manera:
1. Eliminar lo siguiente en el Artículo 3. Definiciones, CAPÍTULO II. DEFINICIONES Y ACRÓNIMOS:
 - 1.1. **25) Áreas sujetas a control urbanístico:** Circunscripción territorial administrativa, cuya delimitación corresponde al radio de aplicación de un plan regulador.

2. Adicionar lo siguiente en el Artículo 3. Definiciones, CAPÍTULO II. DEFINICIONES Y ACRÓNIMOS:
 - 2.1. **56) Cuadrante urbano:** Es el área urbana o ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población, en donde se encuentra la mayoría de bienes y servicios, la estructura vial y su área de influencia inmediata; los cuadrantes urbanos se encuentran ubicados dentro de los distritos urbanos. Para efectos de la aplicación del Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, se considera cuadrante de la ciudad al cuadrante urbano.
 - 2.2. **58) Densidad:** Relación entre número de habitantes por hectárea en una superficie destinada a uso residencial.
 - 2.3. **77) Espacio público:** Conjunto de los espacios de flujos (personas, comunicaciones y bienes) de dominio público. Se construye tanto de manera física por medio de la integración y conectividad de sus partes, como de forma simbólica por las interacciones sociales que se producen en él. Por su naturaleza, es el lugar donde se expresa lo colectivo, reflejando la diversidad de población y el tipo de funcionamiento de una sociedad. Por tanto, es de dominio público, donde se reconoce el derecho a circular libremente, a la accesibilidad del espacio público y a tener una ciudad habitable: el derecho a la ciudad.
 - 2.4. **107) Lote:** Parte en que se divide un todo para su distribución.
 - 2.5. **130) Paso peatonal:** Espacio acondicionado, a nivel o desnivel de la vía pública, con demarcación o señalización horizontal y vertical, que tiene como finalidad facilitar y asegurar la circulación peatonal y la de los demás modos de transporte activos para cruzar de forma segura una calle.
 - 2.6. **195) Zonificación:** Es la división de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional.

3. **Modificar** el siguiente contenido en el Reglamento de Construcciones:

CAPÍTULO II. DEFINICIONES Y ACRÓNIMOS

ARTÍCULO 3. Definiciones

- 3.1. **4) Accesibilidad:** Conjunto de medidas técnicas destinadas a garantizar la circulación de personas con discapacidad, en condiciones de equidad al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones.
- 3.2. **5) Acera:** Área de la vía pública destinada al uso de peatones, para garantizar la movilidad, seguridad, conectividad y otros fines y funciones sociales y económicos entre las diferentes partes de un territorio determinado. En dicho espacio se dará prioridad a la circulación de peatones y la instalación de servicios, pero se permitirá el uso compartido con otros medios de transporte, siempre y cuando su diseño sea compatible con el uso prioritario.
- 3.3. **18) Antejardín:** Distancia entre la línea de propiedad y la línea de construcción, que debe reservarse como área verde. Implica la emisión de un alineamiento otorgado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes o la Municipalidad, según corresponda, que establece una restricción para construir, sin que por ello la porción del predio pierda su condición de propiedad privada.

- 3.4. 46) Certificado de uso de suelo:** Documento emitido por la municipalidad, que acredita la conformidad del uso de un predio, mediante la utilización de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, ubicación, forma e intensidad y posibilidad de su aprovechamiento.
- 3.5. 75) Establecimientos industriales y de almacenamiento:** Todo lugar, descubierta o cubierto, destinado a la elaboración, manipulación, reparación, transformación o utilización de productos naturales o artificiales, mediante tratamiento físico, químico o biológico, manualmente o por medio de máquinas o instrumentos. Quedan incluidos en esta categoría, los sitios destinados a recibir o almacenar artefactos, instrumentos o utensilios, materiales y materias primas que se emplean en las tareas o faenas y todos los anexos y dependencias de la fábrica o taller. Se considerará, asimismo, como establecimientos industriales, para todos los efectos, las estaciones de autobuses y de transporte de carga.
- 3.6. 105) Línea de propiedad:** La que demarca los límites de la propiedad o terreno en particular; también conocida como lindero.
- 3.7. 110) Mapa oficial de urbanización o conjunto residencial:** Es el plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales, en una urbanización o conjunto residencial. Debe contar con la aprobación de los entes competentes en la materia.
- 3.8. 138) Plan Regulador:** Es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento gráfico o suplemento, la política de desarrollo y planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.
- 3.9. 140) Predio:** Porción formada por una o varias parcelas contiguas, interdependientes entre sí, y que, ubicado en una sola provincia, pertenece a uno o varios propietarios o poseedores.
- 3.10. 148) Red Vial Cantonal:** Corresponde su administración a las municipalidades. Estará constituida por los siguientes caminos, no incluidos por el al Ministerio de Obras Públicas y Transportes dentro de la Red Vial Nacional: a. Caminos vecinales: Caminos públicos que proporcional acceso directo a fincas y a otras actividades económicas rurales; unen caseríos y poblados con la Red Vial Nacional y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia. b. Calles locales: Vías públicas incluidas dentro del cuadrante de un área urbana, no clasificadas como travesías urbanas de la Red Vial Nacional. c. Caminos no clasificados: Caminos públicos no clasificados dentro de las categorías descritas anteriormente, tales como caminos de herradura, sendas, veredas, que proporcionen acceso a muy pocos usuarios, quienes sufragan los costos de mantenimiento y mejoramiento.
- 3.11. 149) Red Vial Nacional:** Corresponde su administración al Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el cual la definirá según los requisitos que al efecto determine el Poder Ejecutivo, por vía de acuerdo. Esta red estará constituida por las siguientes clases de caminos públicos: a. Carreteras primarias: Red de rutas troncales, para servir de corredores, caracterizados por volúmenes de tránsito relativamente altos y con una alta proporción de viajes internacionales, interprovinciales o de larga distancia. b. Carreteras secundarias: Rutas que conecten cabeceras cantonales importantes - no servidas por

carreteras primarias -, así como otros centros de población, producción o turismo, que generen una cantidad considerable de viajes interregionales o intercantonales. c. Carreteras terciarias: Rutas que sirven de colectoras del tránsito para las carreteras primarias y secundarias, y que constituyen las vías principales para los viajes dentro de una región, o entre distritos importantes.

3.12. 186) Uso de Suelo: Es la 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.

3.13. 189) Vía Pública: Es todo terreno de dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos de planificación y que de hecho esté destinado ya, a ese uso público. Según su clase, las vías públicas se destinarán, además, a asegurar las condiciones de aireación e iluminación de los edificios que las limitan; a facilitar el acceso a los predios colindantes; a la instalación de cualquier canalización, artefacto, aparato o accesorio perteneciente a una obra pública o destinado a un uso público.

CAPÍTULO III. DISPOSICIONES GENERALES

3.14. ARTÍCULO 6. Permiso de construcción

Sin perjuicio de la excepción para edificaciones públicos, establecida en la Ley de Construcciones, Ley N°833 y sus reformas o la normativa que la sustituya, el permiso o licencia de construcción de cualquier tipo de obra, debe ser tramitado por un profesional responsable, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el presente Reglamento, y las regulaciones municipales vigentes. La municipalidad establece la vigencia de dicho permiso o licencia.

Previo a emitir y otorgar el permiso de construcción, la municipalidad debe verificar que la obra a realizar sea conforme a los términos del certificado de uso del suelo.

La municipalidad debe comprobar que las edificaciones y proyectos no se ubiquen en zonas vulnerables de amenazas naturales o riesgo de desastre.

CAPÍTULO IV. DISPOSICIONES SOBRE SEGURIDAD HUMANA Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

3.15. ARTÍCULO 24. Clasificación de las ocupaciones en una edificación

Toda edificación debe ser clasificada por los tipos de ocupación de acuerdo con las disposiciones del Cuerpo de Bomberos. Según el tipo de ocupación obtenida, cada edificación debe cumplir con los requerimientos técnicos en materia de seguridad humana y protección contra incendios.

En caso de controversia con respecto de la clasificación correcta de las ocupaciones en una edificación, esta debe estar sujeta al criterio del Cuerpo de Bomberos.

Para efectos del equivalente entre la clasificación de las ocupaciones, según las disposiciones del Cuerpo de Bomberos y los tipos de edificación del Reglamento de Construcciones del INVU, se aplica la siguiente tabla:

Tipo de edificación según el Reglamento de Construcciones del INVU	Ocupación según el Cuerpo de Bomberos
Edificaciones para Uso	Viviendas uni y

Residencial	.....	bifamiliares Apartamentos
Edificaciones para comercios u oficinas	..... .....	Mercantil Negocios y oficinas
Instalaciones deportivas y baños para uso público y privado	.....	Reuniones públicas: más de 50 personas
Establecimientos Industriales y de Almacenamiento	..... .....	Industrial Almacenamiento
Sitios de Reunión Pública	.....	Reuniones públicas: más de 50 personas
Edificaciones para Hospedaje	..... .....	Hotel y dormitorio Casa de huéspedes o pensión
Edificaciones para servicios de la Salud	..... ..... .....	Cuidado de la salud Cuidado de la salud ambulatorio Negocios
Edificaciones para Uso Educativo	..... ..... ..... .....	Educacional Negocios Reuniones públicas: más de 50 personas Guardería
Edificaciones de atención y enseñanza para personas adultas mayores o con discapacidad	..... .....	Asilos y centros de acogida Guardería
Expendios de alimentos	..... .....	Mercantil Sitio de reunión pública
Aeródromos y aeropuertos	.....	Sitio de reunión pública
Obras temporales	.....	Según tipo, características

		y clasificación de la edificación o estructura
Estacionamientos	Almacенamientos	
.....	Ocupaciones especiales: estructuras de parqueo automatizadas	
Estaciones de servicios y almacenamiento de combustibles	Mercantil	
.....	Industrial	
.....	Ocupaciones especiales: estaciones de servicio	

La equivalencia anterior corresponde a una guía para la interpretación de las disposiciones asociadas a la normativa del Cuerpo de Bomberos y el Reglamento de Construcciones, por lo que para su comprensión deben revisarse ambas normativas y los requerimientos de cada una de las ocupaciones, según corresponda. Los requerimientos se consideran complementarios y no excluyentes entre estas regulaciones.

CAPÍTULO VI. NORMATIVAS URBANÍSTICAS

3.16. ARTÍCULO 95. Cobertura

Para el cálculo de cobertura se debe utilizar las disposiciones del Plan Regulador. En ausencia del mismo, la cobertura debe ser la siguiente:

- 1) No puede exceder del 75% del área del predio
- 2) Cuando el frente sea mayor o igual que el fondo, o cuando el predio sea esquinero, puede aumentarse la cobertura hasta un 80%
- 3) Cuando el fondo del predio supere 3,5 veces el frente del mismo, la cobertura no debe ser mayor de un 70%
- 4) Dentro de los cuadrantes urbanos se puede construir para uso comercial el 100% del predio, en las 2 primeras plantas, siempre que se cuente con alcantarillado pluvial y sanitario

Se excluyen de este cálculo los aleros, cornisas, marquesinas, balcones abiertos que sobresalgan de la línea de construcción y los pórticos.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones establecidas por las entidades competentes en materia ambiental.

3.17. ARTÍCULO 96. Antejardín frente a vía pública

En el desarrollo de todas las construcciones, debe respetarse el antejardín o retiro frontal. El ancho del mismo, debe ser el establecido en las regulaciones locales vigentes emitidas por la Municipalidad. En caso de no contar con este tipo de regulaciones, el ancho mínimo de antejardín debe ser de 2,00 m frente a vías cantonales, y frente a vías nacionales según lo determine el MOPT con base en la Ley General de Caminos Públicos, Ley Nº 5060, y sus reformas o normativa que lo sustituya. La Municipalidad puede eximir del antejardín a aquellas construcciones que se desarrollen en las zonas urbanas, determinadas de acuerdo con el plan regulador vigente, o dentro de los

cuadrantes urbanos, cuando se cuente con alcantarillado pluvial y sanitario, siempre que el uso sea comercial.

3.18. ARTÍCULO 97. Retiros mínimos

Salvo que el Plan Regulador lo indique de manera distinta o porque lo retiros no sean exigibles por tratarse de obras que estén expresamente exentas de ellos, se exigen los siguientes retiros mínimos:

- 1) Retiro frontal o antejardín: Se deben acatar las disposiciones del artículo anterior
- 2) Retiro posterior o patio: No se exige cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exige según se indica en la siguiente tabla:

	Con tapia a altura de 1 piso	Sin tapia
1 piso.....	.....1,50 m	.....3,00 m
2 pisos.....	.....3,00 m	.....4,00 m

Mayor o igual a 3 Pisos: Se debe agregar 1,00 m adicional de retiro por cada piso, hasta un máximo de 15,00 m de retiro

- 3) Retiro lateral: No se exige cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exige:

	Con tapia a altura de 1 piso	Sin tapia
1 piso.....	.....1,50 m	.....3,00 m
2 pisos.....	.....3,00 m	.....4,00 m

Por cada piso adicional debe agregarse 1,00 m de retiro lateral, hasta un máximo de 10,00 m de retiro

Cuando se requieran distancias menores a las establecidas en materia de retiros para abrir ventanas a colindancia, se autoriza únicamente las que cumplan con los requerimientos correspondientes a patios de luz indicados en el CAPÍTULO VII. DISPOSICIONES PARA EDIFICACIONES.

Toda reparación, remodelación o ampliación de edificaciones debe cumplir con los retiros establecidos en los incisos anteriores.

3.19. ARTÍCULO 98. Retiros entre 2 o más edificaciones

Estos retiros deben cumplir con la normativa dispuesta por el Cuerpo de Bomberos, en materia de muros cortafuegos. En su defecto la separación o retiro entre edificaciones debe ser la siguiente:

- 1) Cuando se trate de edificaciones en diferentes predios, las mismas se deben separar unas de otras aplicando la norma referente a retiros del presente Reglamento cuando existan ventanas, balcones, terrazas, vanos o cualquier otro elemento similar.
- 2) En el caso de edificaciones separadas en un mismo predio que cuenten con aberturas tipo ventanas, balcones, terrazas, vanos o cualquier otro elemento similar, la separación entre ambas edificaciones debe ser un mínimo equivalente a $\frac{1}{4}$ de la altura de la edificación, pero nunca menor a 3,00 m ni superior a 10,00 m. En los casos donde existan edificaciones con alturas distintas se debe utilizar la altura menor para dicho cálculo

CAPÍTULO VII. DISPOSICIONES PARA EDIFICACIONES

3.20. ARTÍCULO 120. Servicios Sanitarios

El número y tipo de piezas sanitarias que deben ser instaladas en cualquier tipo de edificación, deben ser proporcionales a la cantidad de personas servidas, y según el uso que se les destine.

Para calcular el 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.

Para el cálculo específico de número de piezas sanitarias para personas trabajadoras de un establecimiento, se debe cumplir lo establecido en el Reglamento General de Seguridad e Higiene de Trabajo, Decreto Ejecutivo N°1, sus reformas o normativa que lo sustituya.

En las edificaciones ya sean públicas o privadas, donde exista concurrencia o atención al público, al menos un servicio sanitario debe tener características tales que pueda ser utilizado por personas con discapacidad, de conformidad a lo establecido en la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Ley N°7600 y su respectivo Reglamento, Decreto Ejecutivo N°26831-MP, y sus reformas o normativa que lo sustituya.

3.21. ARTÍCULO 127. Ventanas a colindancia

Únicamente se pueden abrir ventanas a colindancia siempre y cuando se cumpla con los retiros mínimos establecidos en el presente Reglamento según el tipo de edificación.

Cuando se requieran distancias menores a las establecidas en materia de retiros posterior o lateral para abrir ventanas a colindancia, se autorizan únicamente las que cumplan con los requerimientos correspondientes a patios de luz indicados en el presente Capítulo y a la construcción de la tapia a la altura del cargador del último nivel.

Para la apertura de ventanas a colindancia con fachadas de edificaciones vecinas que cuenten con Declaratoria de Patrimonio Histórico y Arquitectónico, el profesional responsable debe considerar la relación del inmueble para el aprovechamiento cultural o visual.

3.22. ARTÍCULO 132. Cálculo de población para ascensores

Sin perjuicio de lo establecido en la normativa indicada en el artículo anterior, todo ascensor debe poder desalojar en un lapso de 5 minutos el siguiente porcentaje de población según el tipo de edificación.

Uso de la edificación	Porcentaje de Población en 5'
Residencial	8 %
Comercio	10%
Oficina	10%
Industria	12%
Hospedaje	8 %
Salud	10%
Educación	10%
Otras	10%

Para determinar la cantidad de población total, según el tipo de edificación en donde se va a instalar el ascensor se deben usar los siguientes criterios:

Uso de la edificación	Cantidad total de personas
Residencial.....	2 personas para Unidades Habitacionales de 1 dormitorio. Por cada dormitorio adicional se contabilizan 1.5 personas
Comercio.....	1 persona por cada 2,50 m ² de área de venta (con acceso de público)
Oficina.....	1 persona por cada 8,00 m ² de área neta de la edificación
Industria.....	1 persona por cada 8,00 m ² de área neta de la edificación
Hospedaje.....	1,50 personas por dormitorio
Salud.....	De acuerdo con el número de camas
Otras.....	1 persona por cada 8,00 m ² de área neta de la edificación

El área neta de la edificación corresponde al resultante de descontar del área bruta las áreas de circulación. De existir escaleras mecánicas, la población a calcular como usuaria de los ascensores se reduce en un 15%.

3.23. ARTÍCULO 144. Usos permitidos en Urbanizaciones

En predios que formen parte de un proyecto de urbanización, se permiten los siguientes usos frente a la vía principal de la misma, correspondiente al derecho de vía mayor, o frente a la calle pública cantonal que le brinda acceso a la urbanización.

- 1) Educación preescolar, I y II ciclo
- 2) Servicio básico de salud pública
- 3) Edificaciones de atención y enseñanza para personas adultas mayores o con discapacidad
- 4) Centro de atención para niños, adolescentes y guarderías

- 5) Actividades artesanales siempre y cuando la actividad sea compatible con el uso residencial, su horario sea diurno y no exista venta directa del producto en el sitio
- 6) Usos comerciales: pulpería, abastecedor, supermercados
- 7) Oficinas para servicios personales: Barbería, soda, lavandería, salón de belleza, cafetería
- 8) Oficinas para servicios profesionales

Estos predios deben cumplir con las normas establecidas para cada caso según el presente Reglamento. En caso de incumplimiento, la municipalidad puede rescindir la patente municipal.

3.24. ARTÍCULO 145. Cambio de uso de suelo en urbanizaciones

En urbanizaciones donde los predios de uso comercial se hayan agotado, se autoriza el cambio de uso de residencial a comercial en aquellos que enfrentan a vía cantonal, o vía principal de la urbanización, y que tengan un frente mínimo igual al predominante en la urbanización. Para su autorización se debe tramitar la patente correspondiente, siempre que se presente:

- 1) Escrito de consentimiento de los propietarios vecinos, comprendidos dentro de un radio de 50,00 m, medido a partir del vértice del predio. Dicho documento debe presentarse autenticado por notario público
- 2) Certificación del Registro de la Propiedad que demuestre que los firmantes son los propietarios de los inmuebles vecinos
- 3) Escrito del interesado solicitando el cambio de uso, en el que indique tener conocimiento que dicho cambio se da como uso condicional, y en el entendido de que todas las molestias deben confinarse dentro de la propiedad. Dicho documento debe presentarse como Declaración Jurada
- 4) Los documentos deben presentarse a la municipalidad, y esta puede remitirlos a consulta a la Dirección de Urbanismo del INVU. En este caso, la municipalidad debe indicar qué patentes funcionan en la Urbanización hasta la fecha
- 5) Las municipalidades deben informar a la Dirección de Urbanismo cada vez que autorice su uso, a fin de mantener los planos de urbanización actualizados, aportando copia certificada de los documentos mediante los cuales se aprobó dicho uso
- 6) Los interesados en solicitar un cambio de uso en una urbanización con zona comercial deben demostrar que el área comercial y de servicios particulares de la misma, ya ha sido utilizada en su totalidad y que el uso propuesto, es complementario a los existentes

Los usos no residenciales que se admitan bajo estas normas, deben ser siempre compatibles con el uso residencial predominante; de requerirse estacionamiento estos deben ubicarse a más de 8,00 m de la esquina. Se prohíben bares, cantinas y licoreras, así como juegos de azar electrónicos y de billar o pool y cualquier otro similar.

Cuando se trate de un predio de uso comercial dentro de una urbanización, cuyo aprovechamiento no se haya hecho efectivo por medio del otorgamiento de una licencia municipal para actividades comerciales, se puede admitir el cambio de uso a mixto, habilitando además del uso comercial, el uso residencial. Lo anterior siempre que la persona interesada presente ante la municipalidad respectiva el diseño de sitio de la urbanización, e identifique los predios, sus áreas y números de lotes, donde actualmente se desarrollan actividades comerciales, para determinar el cumplimiento de la normativa, de manera que se justifique el cambio de uso en el predio.

CAPÍTULO VIII. EDIFICACIONES PARA USO RESIDENCIAL

3.25. ARTÍCULO 156. Vías internas en edificaciones para uso residencial

En todo proyecto de edificaciones de uso residencial de más de una unidad habitacional por predio, ya sean en uno o más pisos, en forma aislada, o como edificación de apartamentos, se deben disponer vías peatonales no menores a 1,20 m de ancho, que conduzcan del acceso del predio a la edificación.

Cuando se requieran vías internas para el tránsito vehicular, se deben cumplir con las siguientes disposiciones:

- 1) Para 2 y hasta 4 unidades habitacionales, el ancho de vía debe ser de 4,00 m
- 2) Cuando se propongan de 5 a 6 unidades habitacionales, el ancho de vía debe ser de 6,00 m
- 3) Para más de 6 unidades habitacionales, el ancho mínimo de vía debe ser de 7,40 m, siempre y cuando no sobrepase las 59 unidades habitacionales
- 4) Para anchos de vía en desarrollos que contengan desde 60 y hasta 100 unidades habitacionales, el tramo de acceso debe tener un ancho de 8,5 m y en el resto de la red de vías internas del desarrollo el ancho de las vías queda sujeto a la cantidad de unidades habitacionales que habilite cada vía interna, de conformidad con los incisos anteriores
- 5) Para más de 100 y hasta 150 unidades habitacionales, el ancho de las vías mínimo debe ser de 10,00 m
- 6) Para más de 150 y hasta 500 unidades habitacionales el ancho de las vías mínimo debe ser de 11,00 m
- 7) Para más de 500 unidades habitacionales el ancho de las vías mínimo debe ser de 14,00 m

Para los casos de 2 y hasta 6 unidades habitacionales, las vías peatonales pueden ser compartidas con las vías vehiculares.

En proyectos con más de 6 unidades habitacionales se deben construir vías de movilidad peatonal no menores a 1,20 m de ancho a uno o ambos lados de los anchos de las vías internas, según corresponda; lo anterior de conformidad con la Ley de Movilidad Peatonal, Ley N°9976.

3.26. ARTÍCULO 159. Tamaño de las puertas

La altura mínima de puerta es de 2,10 m; el ancho mínimo de 0,90 m libre, salvo para piezas no habitables en cuyo caso puede ser de 0,80 m libres de batientes y marcos. Los mismos deben cumplir con los requerimientos que establece el Cuerpo de Bomberos.

3.27. ARTÍCULO 164. Espacios comunes de circulación

En todo proyecto de edificaciones para uso residencial de más de una unidad habitacional por predio, ya sean en uno o más pisos, en forma aislada, o como edificación de apartamentos, los espacios comunes de circulación como pasillos, corredores, escaleras, rampas o cualquier otro similar, deben tener un ancho no menor a 1,20 m.

Por criterio de seguridad humana y protección contra incendios, se deben cumplir anchos mayores a 1,20 m cuando así lo determine el Cuerpo de Bomberos en su normativa vigente.

CAPÍTULO XI. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO

3.28. ARTÍCULO 188. Disposiciones específicas

Los establecimientos industriales y de almacenamiento del tipo inofensivos e incómodos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento sobre Higiene Industrial, Decreto Ejecutivo N°11492-SPP, sus reformas o la normativa que los sustituya, deben acatar las siguientes restricciones:

- 1) Cobertura máxima: de un 60% del área del predio. En caso 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.
- 2) Retiro frontal: de 6,00 m
- 3) Retiros laterales y posteriores: 3,00 m de retiro cuando la altura de la edificación no supere los 5,00 m. Se debe aumentar 1,00 m adicional de retiro por cada metro en exceso de los 5,00 m de la altura de la edificación.
- 4) Alturas: No tendrán limitación siempre que cumplan los retiros indicados en el inciso anterior. No obstante, las estructuras especiales tales como silos, chimeneas, tanques de agua o similares, pueden construirse con mayor altura, previa autorización del Ministerio de Salud y de la Dirección de Aviación Civil cuando corresponda.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones establecidas por las entidades competentes en materia ambiental.

Para los establecimientos industriales y de almacenamiento ubicados dentro de la Gran Área Metropolitana, se debe cumplir las disposiciones del Reglamento de Zonificación parcial de Áreas Industriales en la GAM, Reglamento N°3623, sus reformas o normativa que lo sustituya.

CAPÍTULO XVII. EXPENDIO DE ALIMENTOS

3.29. ARTÍCULO 321. Servicios sanitarios para personas trabajadoras

Los servicios sanitarios en locales donde se prepare, sirva o exhiba alimentos deben estar dotados de agua potable. Los mismos deben contar con:

- 5) Servicios sanitarios totalmente aislados, tanto para hombres como para mujeres.
- 6) Un lavabo y una pila de lavar, separados uno de otro, ambos dentro del local de trabajo.
- 7) Un guardarropa, con espacio mínimo de 0,60 m², por trabajador para que puedan cambiarse.
- 8) Una ducha independiente o una en cada grupo de servicios

Para el cálculo de número de piezas sanitarias para personas trabajadoras de estos locales, se debe cumplir lo establecido en el Reglamento General de Seguridad e Higiene de Trabajo, Decreto Ejecutivo N°1, sus reformas o normativa que lo sustituya.

Además, el profesional responsable debe de acatar las disposiciones establecidas en el CIHSE o la normativa señalada por el Colegio Profesional, en relación con las especificaciones técnicas de las piezas sanitarias.

CAPÍTULO XX. ESTACIONAMIENTOS

3.30. ARTÍCULO 366. Cálculo de estacionamientos para edificaciones para uso residencial

Toda aquella vivienda, unidad habitacional o apartamento destinado al uso residencial; ya sean construidas de manera horizontal o vertical, en 1 o más pisos, deben cumplir los siguientes requerimientos en cuanto a estacionamientos:

- 1) Viviendas unifamiliares: En las viviendas unifamiliares cuya área de lote sea de 200 m² o más, se deja 1 espacio para estacionamiento dentro del predio
- 2) Condominios de uso habitacional y apartamentos: En cualquier tipo de condominio con uso habitacional y en edificaciones de apartamentos; para unidades habitacionales de 3 dormitorios se debe exigir como mínimo 1 espacio de estacionamiento por cada 2 viviendas y para los de 1 y de 2 dormitorios, 1 espacio de estacionamiento por cada 4 viviendas
- 3) Urbanizaciones: Se aplica para el cálculo, las áreas que al respecto señala el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y sus reformas
- 4) Condominios Habitacionales de Interés Social: Se aplica para el cálculo, las áreas que al respecto señala el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley N°7933 y sus reformas o normativa que lo sustituya

CAPÍTULO XXI. ESTACIONES DE SERVICIOS Y ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES

3.31. ARTÍCULO 383. Distancias mínimas de otras infraestructuras a estaciones de servicio

En zonas en que el uso permita la ubicación de estaciones de servicio y de almacenamiento de combustibles, se deben acatar las distancias mínimas entre el predio donde se pretende asentar dicha edificación y las siguientes infraestructuras: líneas de alta tensión aéreas o bajo tierra, subestaciones eléctricas, vías férreas, ductos que transportan productos derivados del petróleo, fábricas, sitios de almacenamiento de productos o sustancias explosivas o inflamables, plantas de almacenamiento y envasado de gas licuado de petróleo, sitios de reunión pública, edificios deportivos, plazas de toros, centros educativos, centros de salud, asilos de ancianos.

Lo anterior según 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.

Las distancias de retiro se miden desde el centro de la boca de llenado de los tanques de almacenamiento más cercano al límite del predio. Esta prohibición se aplica en sentido opuesto, si la estación de servicio hubiese sido construida primero.

CAPÍTULO XXII. INFRAESTRUCTURA PARA EL SOPORTE DE REDES DE TELECOMUNICACIONES

3.32. ARTÍCULO 397. Características del poste de telecomunicaciones

El poste de telecomunicaciones debe ser construido siguiendo las consideraciones del CSCR y sus reformas o la normativa que lo sustituya. Su instalación no debe afectar la infraestructura ya instalada en el sitio, como la de tuberías de agua potable, redes de electricidad, fibra óptica, entre otros.

La altura máxima del poste es de 24,00 m sin incluir el pararrayo, con la capacidad de albergar 2 emplazamientos; esta puede ser menor, cuando se encuentre en una zona de aproximación de un aeropuerto, y DGAC así lo indique.

CAPÍTULO XXIV. REPARACIÓN, REMODELACIÓN, AMPLIACIÓN

3.33. ARTÍCULO 418. Cambio de clasificación de edificaciones

Cuando en una edificación existente se requiera cambiar su uso por otro permitido, y esto implique realizar alguna reparación, remodelación o ampliación, se debe adecuar el inmueble al nuevo tipo de uso, de manera que cumpla con las disposiciones aplicables en la materia, según la normativa vigente.

-----**ACUERDO FIRME**-----

- b) Instruir a la Administración y a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones para que, en coordinación con el Departamento de Urbanismo, se proceda a publicar el texto modificado del “Reglamento de Construcciones” en el Diario Oficial La Gaceta. **ACUERDO FIRME**

❖ **Según consta en Artículo II, Inc. 3) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

Con los votos a favor de Dr. Erick Solano Coto, Arq. Eugenia Solís Umaña, Arq. Carolina Hernández González, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, y Sr. Alejandro Li Glau, **SE ACUERDA:**

- a) Dar por recibidos los oficios PE-137-04-2022, PE-142-04-2022 y GG-199-2022, en cumplimiento del Acuerdo adoptado en la sesión N° 6521, artículo IV, inciso 2), punto b), del 09 de diciembre de 2021, que comunican la elaboración de la estrategia, el plan y los lineamientos, respectivamente, de conformidad con las Disposiciones 4.5, 4.6 y 4.7, correspondientes a la Auditoría Especial de Capacidad de Gestión Financiera de la Contraloría General de la República, según el Informe DFOE-CIU-IF-00007-2021; dando cumplimiento parcial al acuerdo adoptado en la Sesión N° 6521, Art. IV, Inc. 2), Punto b), del 09 de diciembre de 2021. **ACUERDO FIRME**

- b) Aprobar la estrategia para fortalecer la gestión de cobro del INVU, de manera que le permita a esta institución mejorar su capacidad de gestión de capacidad financiera, de conformidad con lo establecido en la Disposición 4.5. del Informe DFOE-CIU-IF-00007-2021. **ACUERDO FIRME**

- c) Aprobar el plan de acción dirigido a subsanar las debilidades encontradas en cuanto al liderazgo y la cultura organizacional que inciden en la capacidad de gestión financiera del Instituto, de conformidad con la Disposición 4.6. del Informe DFOE-CIU-IF-00007-2021. **ACUERDO FIRME**

- d) Aprobar los lineamientos en los que se establecen los controles para la delegación de funciones, autorización y aprobación, separación de funciones incompatibles y rotación de labores relacionadas con la gestión financiera que le permitan al INVU fortalecer la estructura organizativa necesaria para la capacidad de dicha gestión, de conformidad con la Disposición 4.7. del Informe DFOE-CIU-IF-00007-2021. **ACUERDO FIRME**

- e) Instruir a la Presidencia Ejecutiva y a la Gerencia General proceder con la respectiva divulgación de la estrategia, el plan y los lineamientos, respectivamente, de conformidad con las Disposiciones 4.5, 4.6 y 4.7, correspondientes a la Auditoría Especial de Capacidad de Gestión Financiera de la Contraloría General de la República, según Informe DFOE-CIU-IF-00007-2021. **ACUERDO FIRME**

- f) Comunicar el presente acuerdo a la Contraloría General de la República. **ACUERDO FIRME**

❖ **Según consta en Artículo IV, Inc. 1) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

Con los votos a favor de Dr. Erick Solano Coto, Arq. Eugenia Solís Umaña, Arq. Carolina Hernández González, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, y Sr. Alejandro Li

Glau, **SE ACUERDA:** Dar por recibido el informe presentado por el Dr. Erick Solano Coto sobre la asistencia a las sesiones de la Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos (CIMAT), correspondiente al I Trimestre de 2022, en atención al acuerdo adoptado en la Sesión Ordinaria N°6480, Art. II, Inc. 5) del 28 de enero de 2021. **ACUERDO FIRME**

❖ **Según consta en Artículo IV, Inc. 2) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que en la Sesión Ordinaria N°6537, Art. II, Inc. 1), celebrada el 21 de abril de 2022, la Junta Directiva adoptó los siguientes acuerdos:

“ACUERDO #3

Con los votos a favor de Dr. Erick Solano Coto, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Arq. Eugenia Solís Umaña, Lic. Rodolfo Freer Campos, Lic. Leonardo Sánchez Hernández, y Sr. Alejandro Li Glau, **SE ACUERDA:** Dejar sin efecto el acuerdo adoptado en la Sesión Ordinaria N°6377, Art. V, Inc. 5), Punto a), del 25 de abril de 2019, por cuanto en este momento no hay ningún proceso de reforma del Sector en marcha. **ACUERDO FIRME**

ACUERDO #4

Con los votos a favor de Dr. Erick Solano Coto, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Arq. Eugenia Solís Umaña, Lic. Rodolfo Freer Campos, Lic. Leonardo Sánchez Hernández, y Sr. Alejandro Li Glau, **SE ACUERDA:** Dar por cumplido el acuerdo adoptado en la Sesión Ordinaria N°6377, Art. V, Inc. 6), Punto b), del 25 de abril de 2019, a partir de la explicación que la Gerencia General ha brindado a la Junta Directiva en esta sesión sobre cómo se ha venido manejando el control de asistencia de los funcionarios y las funcionarias de la Institución. **ACUERDO FIRME”**

SEGUNDO. Que en el Acuerdo #3 adoptado en la Sesión Ordinaria N°6537, se consignó erróneamente el número de Inciso siendo lo correcto Inciso 7) y no Inciso 5), según consta en el acta de la Sesión Ordinaria N°6377.

TERCERO. Que en el Acuerdo #4 adoptado en la Sesión Ordinaria N°6537, se consignó erróneamente el número de Inciso siendo lo correcto Inciso 8) y no Inciso 6), según consta en el acta de la Sesión Ordinaria N°6377.

POR TANTO

Con los votos a favor de Dr. Erick Solano Coto, Arq. Eugenia Solís Umaña, Arq. Carolina Hernández González, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, y Sr. Alejandro Li Glau, **SE ACUERDA:** Corregir el error material que consta en los Acuerdos #3 y #4 adoptados en el Artículo II, Inciso 1) del Acta de la Sesión Ordinaria N°6537 del 21 de abril de 2022, de modo que se lea correctamente como sigue:

“ACUERDO #3

Con los votos a favor de Dr. Erick Solano Coto, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Arq. Eugenia Solís Umaña, Lic. Rodolfo Freer Campos, Lic. Leonardo Sánchez Hernández, y Sr. Alejandro Li Glau, **SE ACUERDA:** Dejar sin efecto el acuerdo adoptado en la Sesión Ordinaria N°6377, Art. V, Inc. 7), Punto a), del 25 de abril de 2019, por cuanto en este momento no hay ningún proceso de reforma del Sector en marcha. **ACUERDO FIRME**

ACUERDO #4

Con los votos a favor de Dr. Erick Solano Coto, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Arq. Eugenia Solís Umaña, Lic. Rodolfo Freer Campos, Lic. Leonardo Sánchez Hernández, y Sr. Alejandro Li Glau, **SE ACUERDA:** Dar por cumplido el acuerdo adoptado en la Sesión Ordinaria N°6377, Art. V, Inc. 8), Punto b), del 25 de abril de 2019, a partir de la explicación que la Gerencia General ha brindado a la Junta Directiva en esta sesión sobre cómo se ha venido manejando el control de asistencia de los funcionarios y las funcionarias de la Institución. **ACUERDO FIRME"**

-----**ACUERDO FIRME**-----

❖ **Según consta en Artículo VI, Inc. 1) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

Con los votos a favor de Dr. Erick Solano Coto, Arq. Eugenia Solís Umaña, Arq. Carolina Hernández González, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, y Sr. Alejandro Li Glau, **SE ACUERDA:** Dar por recibidos los oficios GG-213-2022, de la Gerencia General, DU-081-04-2022, del Departamento de Urbanismo, y el oficio de la Arq. Cinthia Carpio Barrantes, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 62 del Reglamento Autónomo de Organización y Servicios **CONCEDER PERMISO SIN GOCE DE SALARIO a la Arq. Carpio Barrantes del 09 de mayo al 30 de junio de 2022 inclusive. ACUERDO FIRME**

❖ **Según consta en Artículo VI, Inc. 2) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

Con los votos a favor de Dr. Erick Solano Coto, Arq. Eugenia Solís Umaña, Arq. Carolina Hernández González, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, y Sr. Alejandro Li Glau, **SE ACUERDA:**

- a) Aprobar el MANUAL DE RECLUTAMIENTO Y SELECCIÓN DE PERSONAL del INVU, presentado por la Gerencia General mediante oficio GG-214-2022. **ACUERDO FIRME**
- b) Acoger la recomendación de la Gerencia General, según oficio GG-214-2022, y en consecuencia, derogar los siguientes acuerdos:
 - Acuerdo JD-141-2019 de la Sesión Ordinaria N°6370, Artículo VI, Inciso 6), Punto b), Acuerdo #2 del 14 de marzo de 2019.
 - Acuerdo JD-149-2019 de la Sesión Ordinaria N°6370, Artículo V, Inciso 1), Puntos a) y b) del 14 de marzo de 2019.
 - Acuerdo JD-556-2019 de la Sesión Ordinaria N°6400, Artículo II, Inciso 3) del 05 de setiembre de 2019.

-----**ACUERDO FIRME**-----

❖ **Según consta en Artículo VI, Inc. 3) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

Con los votos a favor de Dr. Erick Solano Coto, Arq. Eugenia Solís Umaña, Arq. Carolina Hernández González, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, y Sr. Alejandro Li Glau, **SE ACUERDA:** Dar por recibido el oficio GG-208-2022 mediante el cual la Gerencia General presenta el **Informe Trimestral** en relación con la disposición complementaria al informe N° DFOE-AE-IF-13-2013, en cumplimiento del acuerdo #2 adoptado en la Sesión Ordinaria N°6472, Art. IV, Inc. 1) de 22 de octubre de 2020. **ACUERDO FIRME**



Secretaría de Junta Directiva
M-SJD-018-2022

❖ **Según consta en Artículo VI, Inc. 4) se tomó acuerdo que textualmente dice:**

Con los votos a favor de Dr. Erick Solano Coto, Arq. Eugenia Solís Umaña, Arq. Carolina Hernández González, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, y Sr. Alejandro Li Glau, **SE ACUERDA:** Dar por recibido el oficio PE-AL-094-2022 mediante el cual la Asesoría Legal presenta informe trimestral sobre denuncias presentadas ante la Fiscalía de Probidad del I Circuito Judicial de San José y otros entes judiciales, de los casos que afectan al INVU, en cumplimiento del acuerdo adoptado en la Sesión Ordinaria N°6282, Art. II, Inc. 8, Punto b) del 21 de setiembre de 2017. **ACUERDO FIRME**

Última línea
