



## REQUISITOS DE ANTEPROYECTO

**Según lo correspondiente en el plan regulador para anteproyectos:**

**Artículo 2. Definiciones.** Para la interpretación y aplicación del POT, se deberá aplicar las siguientes definiciones:

h) **Anteproyecto:** Planteamiento preliminar de una propuesta de diseño que contribuye a clarificar la aplicación del POT para el interesado y la municipalidad, de previo a que el primero proceda con la elaboración y presentación de planos constructivos del proyecto. En él se describen las características generales de la obra a realizar y su factibilidad, por lo que no autoriza al desarrollador para ejecutar obras o proceder a la venta de lotes. El anteproyecto será base del convenio entre la municipalidad y el interesado para la aplicación de prácticas incentivables de conformidad con el artículo 130 del POT, aunque esto no implica que el mismo no pueda estar sujeto a modificaciones o ajustes.

vv) **Prácticas Incentivables:** Conjunto de buenas prácticas asociadas a la habilitación y conservación del tejido urbano, configuración del espacio público, gestión ambiental y sanitaria, movilidad, etc., las cuales dan acceso al régimen de incentivos urbanísticos contemplados en el POT.

**Artículo 53. Aprobación de Anteproyectos.** Todas las operaciones de transformación del suelo, con excepción de los fraccionamientos simples, deberán presentar primeramente un diseño de anteproyecto para que el mismo pueda ser conocido y aprobado por la municipalidad, como requisito previo a la solicitud de visado de planos y demás trámites relacionados con el otorgamiento de los permisos constructivos. El procedimiento y los requisitos para la tramitación y aprobación de anteproyectos, deberán ser reglamentados por la municipalidad, como complemento al POT.



## MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

---

La aprobación del anteproyecto no implica de ninguna manera, la aprobación del visado municipal, permiso de construcción o de la licencia comercial para el proyecto. Para el caso de los fraccionamientos simples, la presentación del anteproyecto será voluntaria, para el interesado.

**Artículo 130. Procedimiento para la aplicación de las prácticas incentivables.** En los certificados de uso del suelo otorgados, cuyo uso o actividad sea declarada conforme, la municipalidad deberá hacer referencia en el mismo a la posibilidad que tienen los administrados de acceder a valores adicionales, bajo el formato de incentivos, en cada parámetro urbanístico.

El interesado, mediante el trámite de aprobación del anteproyecto constructivo, deberá expresar su intención de aplicar las prácticas incentivables elegidas, para lo cual estará en la obligación de suscribir una declaración jurada ante el municipio, en la cual se comprometa a cumplir lo propuesto en el anteproyecto, bajo fe de juramento. Los detalles plasmados en este documento deberán ser consecuentes con lo presentado en el anteproyecto.

Para el otorgamiento de la licencia constructiva, la municipalidad y el interesado deberán respetar el anteproyecto previamente aprobado en todos sus extremos, así como el acuerdo firmado entre las partes. Cualquier falta o variación a los mismos dejará sin efecto la aplicación de los incentivos otorgados y, por ende, no podrá ser aprobada la licencia constructiva.

Si en la etapa constructiva o en la fase operativa del proyecto, el interesado varía el mismo, atentando contra la ejecución de lo estipulado en el anteproyecto e incumpliendo el compromiso adquirido ante el municipio, se considerará dicha actuación como un incumplimiento a la licencia constructiva otorgada en los términos del artículo 89 de la Ley de Construcciones, y por lo tanto, se deberán aplicar las sanciones correspondientes, o tramitarse la denuncia según sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22 y 23 del POT.

### **Subsección Tercera. Implementación de prácticas incentivables.**

**Artículo 127. Delimitación y clasificación de las prácticas incentivables aplicables.** Las prácticas incentivables se han definido de conformidad con criterios técnicos establecidos en instrumentos nacionales e internacionales asociados a la implementación del desarrollo urbano sostenible, los cuales incluyen, pero no se limitan, a los mencionados en el artículo 5 del presente reglamento. La lista de prácticas incentivables que



## MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

se presenta a continuación, incluye todas aquellas prácticas que, de forma voluntaria, podrán ser implementadas para acceder al régimen de incentivos urbanísticos.

| <b>LISTA DE PRÁCTICAS INCENTIVABLES APLICABLES</b> |  |
|--|--|
| CD-1   | Compra de derechos de edificabilidad   |
| CD-2   | Compra de derechos de Altura   |
| IDU-1  | Por ceder espacio y construir vías de uso público de al menos 15 m. de ancho con alta calidad peatonal y ambiental que mejoren la conectividad del municipio (Continuidad Vial)* |
| IDU-2  | Por ceder suelo al dominio público sobre el requerimiento normativo (parques, juegos infantiles y facilidades comunales)   |
| IDU-3  | Por construir un equipamiento de uso público según los requerimientos de cobertura municipal dentro del proyecto   |
| IDU-4  | Por construir vivienda densa y/o de interés social   |
| IDU-5  | Por reunir predios que conformen áreas de más de 1200 m <sup>2</sup> para desarrollar proyectos.   |
| IDU-6  | Por ceder espacio para vías de uso público al frente del lote (ensanchamiento de vías existentes)*   |
| IDU-7  | Por abrir espacios privados al uso público dentro de los proyectos   |
| IPA-1  | Construcción de Sistema de tratamiento de Aguas Residuales, Individual o Colectivo diferente a un tanque séptico convencional*   |



## MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

|       |  |
|-------|--|
| IPA-2 | Por conservar un 20% o más de las especies forestales (árboles) existentes (no aplica en las zonas de protección de ríos artículo 33 ley forestal y en ACA con 20% o más dependiente)* |
| IPA-3 | Por implementar medidas tecnológicas que favorezcan la infiltración de las aguas pluviales.  |
| AGR-1 | Por implementar buenas prácticas agropecuarias (BPA)   |
| ICU-1 | Por Mejorar el espacio ciclopeatonal sobre vías públicas   |
| ICU-2 | Por mejorar condiciones de fachada para la mejora de la interacción del proyecto con el espacio público.   |
| ICU-3 | Por eliminar un uso declarado como existente no conforme   |
| ICU-4 | Por generar áreas de paseo de uso público a lo largo de riberas de río.  |
| ICU-5 | Por construir proyectos con prácticas de sostenibilidad ambiental  |

**\*No es aplicable para los casos donde la práctica sea una exigencia del POT o de la normativa nacional.**

Para la aplicación de las prácticas incentivables listadas en la tabla anterior, las cuales se podrán aplicar de forma voluntaria para la obtención de los incentivos urbanísticos indicados en el artículo siguiente, se establecen tres grupos de aplicación (G1, G2 y G3), según el orden de prioridad definido por el municipio para su implementación y promoción, por lo que sólo podrá aplicarse una práctica del grupo dos (G2) al haber aplicado previamente una del grupo uno (G1) y así sucesivamente. Para visualizar el orden de aplicación de las prácticas de manera gráfica puede consultarse la *Tabla de aplicación de prácticas incentivables según categoría de suelo*, incluida como anexo sexto del POT.



**Documentos mínimos a presentar:**

- Plano catastrado visado por la Municipalidad
- Certificación literal de la propiedad
- Disponibilidad de agua potable para el proyecto
- Certificado de uso de suelo
- Alineamiento Vial en ruta cantonal para clasificación de calles según categoría.
- Alineamiento Vial ruta nacional (si se requiere)
- Anteproyecto de acuerdo a normativa del POT (Debe revisar los artículos 128 al 153), también debe revisar el **Anexo Sexto y Séptimo. Guía de implementación específica de prácticas incentivables. (Todo debe estar en el juego de planos de anteproyecto)**
- Declaración Jurada de uso de practicas incentivables con sus cálculos correspondientes.
- Formato mínimo 90 x 60 cm.

**NOTA: LOS ANTEPROYECTOS DEBEN ESTAR INSCRITOS CON SU CÓDIGO APC.**

Link Descarga del Plan Regulador y mapas:

<https://www.sanpablo.go.cr/pot-san-pablo-de-heredia-2213/>

Sin más por el momento, se despide,

**Arq. Santiago Baizán Hidalgo**  
**Director de Desarrollo Urbano**

**Arq. Alejandro Vallejo Rivas**  
**Jefe Sección a.i**  
**Planificación y Ordenamiento Territorial**