



**MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS,  
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL  
APDO 13-4.400 CIUDAD QUESADA, SAN CARLOS  
TEL. 24-01-09-15 / 24-01-09-16 FAX 24-01-09-75**

1 **ACTA 31-2020**

2 **SESIÓN EXTRAORDINARIA**

3 VIERNES CINCO DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTE A LAS DIECISÉIS HORAS EN  
4 EL SALÓN DE SESIONES DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS.

5  
6 **ASISTENCIA. –**

7 **MIEMBROS PRESENTES:**

8 **REGIDORES PROPIETARIOS, SEÑORES (AS):** Juan Diego González Picado  
9 (Presidente Municipal), Yuset Bolaños Esquivel (Vicepresidente Municipal), Luis  
10 Fernando Porras Vargas, Ashley Tatiana Brenes Alvarado, Evaristo Arce Hernández,  
11 Diana María Corrales Morales, Luis Fernando Solís Sauma, José Pablo Rodríguez  
12 Rodríguez, Vanessa Ugalde Quirós. --

13  
14 **REGIDORES SUPLENTE, SEÑORES (AS):** Magally Herrera Cuadra, Álvaro  
15 Ignacio Esquivel Castro, Marianela Murillo Vargas, Keilor Chavarría Peñaranda,  
16 Diego Armando Chioldes López, María Luisa Arce Murillo, Luis Diego Bolaños  
17 Vargas. --

18  
19 **SÍNDICOS PROPIETARIOS, SEÑORES (AS):** Hilda María Sandoval Galera, Xinia  
20 María Gamboa Santamaría, María Mayela Rojas Alvarado, Leticia Campos  
21 Guzmán, Guillermo Jiménez Vargas, Thais Chavarría Aguilar, Anadis Huertas  
22 Méndez, Javier Campos Campos, Eladio Rojas Soto, Miguel Ángel Vega Cruz,  
23 Carlos Chacón Obando, Aurelio Valenciano Alpízar, Omer Salas Vargas. --

24  
25 **SÍNDICOS SUPLENTE, SEÑORES (AS):** Víctor Hugo Gamboa Brenes, Wilson  
26 Manuel Román López, Juan Pablo Gamboa Miranda, Marino Carvajal Villalobos,  
27 Margarita Herrera Quesada, Maikol Andrés Soto Calderón Laura Araya Vásquez,  
28 Ananyzy Hidalgo Jiménez, Isabel Cristina Chaverri Hidalgo, Hellen María Chaves  
29 Zamora, Yania Esquivel Molina, Maybell Morales Ulate. --

30 **ALCALDE MUNICIPAL: ---. –**

1 **SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** Ana Patricia Solís Rojas. -

2 **ASISTENTES POR INVITACIÓN:** Representantes de la Comisión Plan Regulador.

3 -

4 **VISITANTES:** ---. -

5 **MIEMBROS AUSENTES**

6 **(SIN EXCUSA)**

7 Alexander Vargas Porras, Isabel Rodríguez Vargas, Hansel Gerardo Araya Jara. –

8

9 **MIEMBROS AUSENTES**

10 **(CON EXCUSA)**

11 \*\*\*NO\*\*\*. -

12

13 **ARTÍCULO I.**

14 **LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA.**

15

16 El señor Juan Diego González Picado, Presidente Municipal, procede a dar  
17 lectura al orden del día, el cual se detalla a continuación:

18

19 **1.-** Comprobación del Quórum. –

20 **2.-** Lectura del orden del día aprobado mediante el Artículo N° IX, Acuerdo N°06 del  
21 Acta N° 29 de la Sesión Ordinaria celebrada el lunes 25 de mayo del 2020 en el  
22 Salón de Sesiones de la Municipalidad de San Carlos.

23

24 **PUNTO A TRATAR:**

25 • Presentación estado actual del Plan Regulador Cantonal. -

26 **3.-** Oración. -

27

28 **ARTÍCULO II.**

29 **ORACIÓN.**

30

La señora Xinia Gamboa Santamaría, Síndica Municipal, dirige la oración. -

1 **ARTÍCULO III.**

2 **PRESENTACION DEL ESTADO ACTUAL DEL PLAN REGULADOR**  
3 **CANTONAL. -**

4  
5 ➤ **Presentación Plan Regulador Cantonal. –**

6  
7 Se recibe a los funcionarios municipales Mirna Sabillón García y Andrey Salas  
8 Ramírez, del Departamento de Gestión Ambiental de la Municipalidad de San  
9 Carlos, quienes exponen amplia y detalladamente la siguiente información:

10  
11 **PRESENTACIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL PLAN REGULADOR DE SAN**  
12 **CARLOS**

13  
14 **DEPARTAMENTO GESTIÓN AMBIENTAL - SECCIÓN ORDENAMIENTO**  
15 **TERRITORIAL Y SIG, MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS**

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

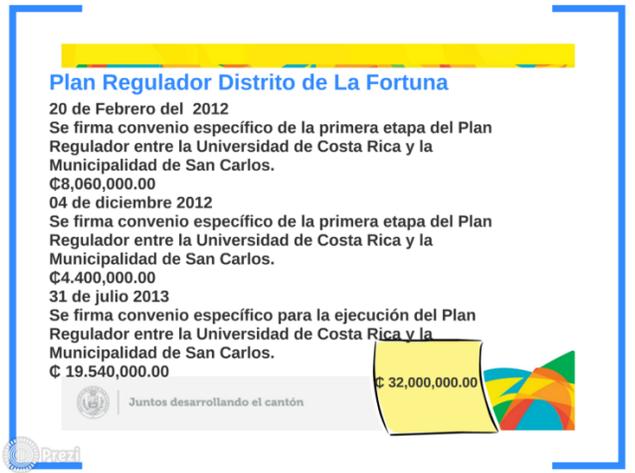
**Antecedentes Plan Regulador**  
Convenio Marco de cooperación entre la universidad de Costa Rica y la Municipalidad del cantón de San Carlos.  
La Universidad de Costa Rica:  
Facilitar el desarrollo de proyectos de investigación, proyectos de trabajo comunal universitario, de extensión cultural docente y de difusión como parte de su capacidad académica.  
La Municipalidad: se compromete a compartir esfuerzos y servir de enlace institucional para canalizar recursos propios y de cooperación externa, para el desarrollo de proyectos en áreas prioritarias de investigación, docencia y acción social.  
Juntos desarrollando el cantón

**03 de setiembre 2008**  
Se firma el contrato de préstamo de la primera etapa entre el Instituto de Fomento y Asesoría Municipal IFAM y la Municipalidad de San Carlos. Operación 2PR-1312-0608  
**₡90,000,000.00**  
Noventa Millones  
Instituto de Fomento y Asesoría Municipal  
Descentralización democrática y fortalecimiento a los gobiernos locales  
Juntos desarrollando el cantón

**Primera parte Plan Regulador**  
Quesada  
Buena Vista  
Florenia  
Palmera  
Sur de Aguas Zarcas  
Juntos desarrollando el cantón

**15 de abril 2013**  
Se firma el contrato de préstamo de la segunda etapa entre el Instituto de Fomento y Asesoría Municipal IFAM y la Municipalidad de San Carlos. Operación N 2-PR-1364-0912  
**₡104.892,086.00**  
ciento cuatro millones ochocientos noventa y dos mil ochenta y seis.  
Juntos desarrollando el cantón

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30



**Reglamentos**

Borradores:

- GENERALIDADES Y MAPAS OFICIALES
- ZONIFICACIÓN
- VIALIDAD
- FRACCIONAMIENTO
- RENOVACIÓN URBANA
- CONSTRUCCIÓN

Siguiente Paso:

- IFAS (Análisis del IFA, el Análisis del Alcance Ambiental, el Reglamento de Desarrollo Sostenible)

1           **Generalidades y mapas oficiales**

2           Este Plan Regulador Cantonal, es una herramienta legal y administrativa que  
3 pretende ayudar a la Municipalidad a planificar y administrar su territorio, esto a la  
4 luz de su situación actual, buscando potenciar sus capacidades, aprovechando las  
5 oportunidades de preservar y mejorar el espacio en armonía con el ambiente,  
6 procurando una mayor calidad de vida para los ciudadanos que habitan, trabajan,  
7 estudian o visitan el cantón.

8

9           A pesar de que este Plan Regulador busca un balance entre los intereses  
10 individuales y el beneficio colectivo, es inevitable la afectación de algunas  
11 expectativas individuales y aunque se trate de que se cumplan el máximo de las  
12 aspiraciones de los habitantes, no todas se pueden satisfacer por medio del Plan  
13 Regulador.

14

15           **Zonificación**

16           Para un efectivo control del ordenamiento territorial, se hace una división entre  
17 las áreas que poseen características más o menos homogéneas que permitan  
18 diferenciar el tratamiento de las mismas y en especial la acción del ser humano en  
19 éstas.

20

21           La separación de las diferentes zonas, se basa en aspectos científicos, los  
22 cuales en su totalidad pueden ser cuantificados: sus características  
23 hidrogeológicas, su uso actual del suelo, su capacidad y potencial de uso, valor  
24 ambiental y características físico-geográficas.

25

26           El análisis para el Ordenamiento Territorial, no puede ser un modelo  
27 matemático. En el ejercicio de planificación el equipo que elaboró el Plan, utilizó  
28 principios de sostenibilidad, que aseguraran una mejor utilización de los recursos  
29 del cantón: equidad social, bajos impactos al medio ambiente y crecimiento  
30 económico.

1 **Vialidad**

2 Las interacciones entre uso del suelo y el sistema de transportes son  
3 primordiales en una adecuada planificación. Mejorar la estructura vial contribuye a  
4 un uso más sostenible del territorio y, además, aumenta la eficiencia de los sistemas  
5 productivos locales y la accesibilidad a las zonas de actividad turística.

6

7 Un acceso adecuado al sistema de transportes contribuye a mejorar la calidad  
8 de vida de los residentes, es ambientalmente sano porque se requieren menos  
9 recursos para transportarse y más eficaz porque permite opciones diferentes para  
10 personas con necesidades de viajes distintos.

11

12 Es de vital importancia que la Municipalidad tenga claridad y orden en la  
13 administración del sistema vial del cantón, garantizando que las vías cantonales  
14 tengan la adecuada clasificación y estén registradas como calles públicas, a fin de  
15 que se pueda invertir en su mejoramiento.

16

17 **Fraccionamiento**

18 Un fraccionamiento es la división de cualquier finca con la finalidad de vender,  
19 traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar de manera separada; se trata de  
20 dividir una determinada extensión de terreno en unidades más pequeñas a través  
21 de amanzanamientos o lotificaciones, tomando en cuenta la accesibilidad para cada  
22 uno de los lotes y el deber de los propietarios de apegarse a las normas de  
23 planeación y desarrollo de la ciudad.

24

25 Las dimensiones de fraccionamientos en este reglamento se han concebido  
26 como una herramienta para controlar el tipo de crecimiento que es conveniente  
27 promover según las necesidades, potencialidades y protección de recursos  
28 naturales en el Cantón de San Carlos.

29

30 Las características naturales del terreno o la alteración que a éstas puedan

1 ocasionar las obras a realizar, deben ofrecer una garantía previsible contra riesgos  
2 de inundación, derrumbes o deslizamientos, tomando en cuenta las características  
3 ecológicas del sitio.

4

## 5 **Renovación Urbana**

6 El Reglamento de Renovación Urbana contiene las regulaciones para adoptar  
7 a nivel local, en aquellas zonas que experimentan algún tipo de deterioro,  
8 problemática o riesgo y para facilitar a la Municipalidad a que lleve a cabo proyectos  
9 importantes como la creación de vialidad crítica para mejorar las condiciones en  
10 sitios específicos del cantón.

11

12 La renovación urbana es un proceso de mejoramiento de las ciudades donde  
13 se promueve: el crecimiento urbano ordenado, el mejoramiento vial, la reducción  
14 del riesgo por amenazas naturales, la rehabilitación de áreas urbanas en  
15 decadencia o defectuosas, la prevención del deterioro de zonas vulnerables, entre  
16 otros.

17

18 Según la Ley de Planificación Urbana, este reglamento le da a la Municipalidad  
19 la facilidad de abrir, cerrar vías o rectificar su trazado actual.

20

## 21 **Construcción**

22 El Reglamento de Construcciones para el Plan Regulador de San Carlos ha  
23 extraído los aspectos más importantes del Reglamento de Construcciones del  
24 Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) en vigencia, pero modificando su  
25 contenido para la aplicación concreta al cantón de San Carlos. Además, se  
26 incorporan aspectos relacionados con amenazas naturales, ahorro energético y  
27 diseño bioclimático los cuales añaden nuevas reglamentaciones a las contenidas  
28 en otras normas, así como también sobre actividades importantes en el quehacer  
29 específico del cantón.

30

1 **IFAs**

2 La metodología de Índices de Fragilidad Ambiental (IFA) permite conocer a  
 3 grandes rasgos las condiciones ambientales de una zona, integrando los factores  
 4 de: geooptitud, que incluye rasgos geológicos, geotécnicos, de estabilidad de  
 5 taludes, hidrogeológicos, geodinámicos externos y de susceptibilidad a amenazas  
 6 naturales; bioaptitud, que incorpora información de la biología de la zona como  
 7 cobertura, áreas protegidas, potenciales corredores biológicos, biotopos y zonas de  
 8 vida; edafoaptitud, que se refiere al uso de suelo y capacidad de uso agrícola;  
 9 antropoaptitud, que contempla aspectos de uso del suelo, sitios de interés cultural,  
 10 áreas de desarrollo futuro y paisaje.

Asentamientos humanos en el cantón de San Carlos														
Distrito	Zona Urbana	Centros Urbanos	Núcleos Consolidados			NNC		Caserios						
			NC1	NC2	NC3	Poblado	Poblado	Poblado	Poblado					
Quesada	Quesada		Cedral	Cariblanco (San Ramón)		Corazón de Jesús	Porvenir							
				Dulce Nombre		La Abundancia	San José de la Montaña							
			Sucre	Quebrada Palo (San Juan)		Linda Vista	San Rafaelillo							
				San Vicente		Peje								
Florencia	Florencia		Platanar	Aeropuerto		Cuestillas								
				Caimitos		Pénjamo								
				El Molino		Quebrada Azul								
			Santa Clara	La Vega		San Francisco (Aquila)								
				La Vieja		San Luis								
			Muelle	San Juan										
				San Rafael										
				Santa Rita										
			Buena Vista				La Espriella / Buena Vista							
Aguas Zarcas	Aguas Zarcas			Catarrana	Coopesanjuan	Alto Jimenez								
				Cerro Cortés		Concepción								
				Delicias		Garabito								
				Llanos Aaltamira)		La Gloria								
				Los Chiles		Pitalito								
				San José		Pitalito Norte								
Venecia	Venecia		Buenos Aires	Marsella	Brisas / Negritos		El Guayabo	El Zoncho (linda Vista)						
				San Martín	Los Alpes	Unión								
				San Cayetano										
Pital	Pital		Sahino	Boca tapada	Cuatro Esquinas	Coopelsabel	El Encanto	San Marcos						
					El Carmen	San Marcos								
			Boca de San Carlos		La Legua	Los Ángeles	El Tigre	Santa Rita						
			Veracruz		La Trinchera	Santa Elena	Ojochito	La Rita						
					Palmar		Yucatán	Quebrada Grande						
San Luis														
Fortuna	Fortuna		Los Angeles	La Guaria	Agua Azul		San Jorge							
			El Tanque	La Perla	San Isidro		Tres Esquinas							
				Sonafuca	Santa Lucía									

Concejo Municipal de San Carlos  
 ACTA 31-2020  
 PAG.9  
 Viernes 05 de junio del 2020  
 Sesión Extraordinaria

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

Distrito	Zona Urbana	Centros Urbanos	Núcleos Consolidados			NNC		Caserios	
			NC1	NC2	NC3	Poblado	Poblado	Poblado	Poblado
La Tigra		La Tigra			Esperanza	Las Palmas		San Miguel	Los Cerritos
					La Lucha	La Unión			
						San José	San Pedro	Javillos	
Palmera					Palmera	Corea (Concepción)		Villa María	
					La Marina	Corte / La Marinita			
						Vaca Blanca			
Venado				Venado	La Tigra	Jicarito		La Esperanza	Puerto Seco
						Las Delicias		Linda Vista	El Burio
						San Jocesito (cucaracha)		Sangregado	San Isidro
Cutris		Boca Arenal	Coopevega	San Joaquín	Bellavista	Corazón de Jesús		Chamorro	Rio Tico
					Moravia	Los Almendros		Crucitas	Limoncito
						Pueblo Nuevo		Cocobolo	Santa Teresa Norte
				San Marcos	San Jorge		El Roble	Santa Cecilia	
					San Pedro		La Cascada	Betania	
							Las Chorreras	San Vito	
							Castelmar	Hebron	
		Patastillo	La Cajeta						
		San Fernando	Kooper						
		El Jardín	San Josecito						
Monterrey		Santo Domingo			Alto Monterrey	Chambacú		El Mirador	San Cristobal
						Delicias		La Torre	Pataste
						La Unión		Maquencal	Colonia Paris
						Orquídea		Montelimar	La Garita
						Sabalito	San Miguel	Santa Eulalia	
Pocosol		Santa Rosa	El Concho	La Guaria	Banderas	Acapulco	Buenos Aires	Azucenas	San Martín
						Carrizal		Campo Pocosol	Tiricias
					Nieves / Los Angeles	Ferry	La Aldea	Conchito	El Jocote
						Juanilama		Jimenez	San Cristobal
					San Rafael	Llano Verde	San Gerardo	Morazán	San Luis
						Paso Real		Paraiso	Laurel Galán
					Santa María Sur	San Isidro		Pueblo Nuevo	Esterillo
								Rancho Quemado	San Alejo
								Conchito	San Isidro
								San Andrés	Zapatón

Tipo de Zona		Tamaño mínimo de lote	Características del lote Area (m <sup>2</sup> ) y frente		Cobertura Máxima (%)
Protección de Recursos naturales (*)	20 000m <sup>2</sup> 5%	1	Entre 90-249m <sup>2</sup>	75%	
		2	Entre 250-2499m <sup>2</sup>	5%+175m <sup>2</sup>	
		3	Entre 2500-9999m <sup>2</sup>	4%+200m <sup>2</sup>	
		4	Entre 10000-19999m <sup>2</sup>	4%+200m <sup>2</sup>	
Agropecuario con valor arqueológico	20 000m <sup>2</sup> 8%	2	Entre 250-2499m <sup>2</sup>	5%+175m <sup>2</sup>	
		3	Entre 2500-9999m <sup>2</sup>	8%+100m <sup>2</sup>	
		4	Entre 10000-19999m <sup>2</sup>	7%+200m <sup>2</sup>	
Amortiguamiento con potencial turístico(*)	20 000m <sup>2</sup> 5%	1	Entre 90-249m <sup>2</sup>	75%	
		2	Entre 250-2499m <sup>2</sup>	5%+175m <sup>2</sup>	
		3	Entre 2500-9999m <sup>2</sup>	4%+200m <sup>2</sup>	
		4	Entre 10000-19999m <sup>2</sup>	4%+200m <sup>2</sup>	
Turismo y protección	10 000m <sup>2</sup> 12%	1	Entre 90-249m <sup>2</sup>	75%	
		2	Entre 250-3999m <sup>2</sup>	11%+160m <sup>2</sup>	
		3	Entre 4000-9999m <sup>2</sup>	10%+200m <sup>2</sup>	
Transición a protección(*)	20 000m <sup>2</sup> 6%	1	Entre 90-249m <sup>2</sup>	75%	
		2	Entre 250-2499m <sup>2</sup>	5%+175m <sup>2</sup>	
		3	Entre 2500-9999m <sup>2</sup>	6%+150m <sup>2</sup>	
		4	Entre 10000-19999m <sup>2</sup>	4,5%+300m <sup>2</sup>	
Servicios e Investigación	3000m <sup>2</sup> 8%	1	90-249m <sup>2</sup>	75%	
		2	250-3000m <sup>2</sup>	1,9%+183m <sup>2</sup>	
Ganadería y Cultivos Permanentes(*)	5000m <sup>2</sup> 8%	1	Entre 90-249m <sup>2</sup>	75%	
		2	Entre 250-2499m <sup>2</sup>	5%+175m <sup>2</sup>	
		3	Entre 2500-4999m <sup>2</sup>	4%+200m <sup>2</sup>	
		4	Para Caminos	4%	
Agropecuario con restricciones(*)	5000m <sup>2</sup> 8%	1	Entre 90-249m <sup>2</sup>	75%	
		2	Entre 250-2499m <sup>2</sup>	5%+175m <sup>2</sup>	
		3	Entre 2500-4999m <sup>2</sup>	4%+200m <sup>2</sup>	
		4	Para Caminos	4%	
Agropecuario(*)	5000m <sup>2</sup> 8%	1	Entre 90-249m <sup>2</sup>	75%	
		2	Entre 250-2499m <sup>2</sup>	5%+175m <sup>2</sup>	
		3	Entre 2500-4999m <sup>2</sup>	4%+200m <sup>2</sup>	
		4	Para Caminos	4%	
Transición a Agropecuario(*)	5000m <sup>2</sup> 8%	1	Entre 90-249m <sup>2</sup>	75%	
		2	Entre 250-2499m <sup>2</sup>	5%+175m <sup>2</sup>	
		3	Entre 2500-4999m <sup>2</sup>	4%+200m <sup>2</sup>	
		4	Para Caminos	4%	
Turístico de Bajo Impacto	5000m <sup>2</sup> 8%	1	Entre 90-249m <sup>2</sup>	75%	
		2	Entre 250-2499m <sup>2</sup>	5%+175m <sup>2</sup>	
		3	Entre 2500-4999m <sup>2</sup>	4%+200m <sup>2</sup>	

<i>Tipo de Zona</i>	<i>Tamaño mínimo de lote</i>	<i>Características del lote</i>	<i>Area (m<sup>2</sup>) y frente</i>	<i>Cobertura Máxima (%)</i>
Turístico La Palma	10000m <sup>2</sup> 15%	1	Entre 90-249m <sup>2</sup>	75%
		2	Entre 250-2499m <sup>2</sup>	25%+125m <sup>2</sup>
		3	Entre 2500-4999m <sup>2</sup>	10%+500m <sup>2</sup>
		4	Entre 5000-9999m <sup>2</sup>	10%+500m <sup>2</sup>
Turístico Las Cataratas de bajo impacto	5000m <sup>2</sup> 30%	1	Entre 90-249m <sup>2</sup>	75%
		2	Entre 250-1499m <sup>2</sup>	49%+65m <sup>2</sup>
		3	Entre 1500-4999m <sup>2</sup>	20%+500m <sup>2</sup>
Residencial Zeta 13	500m <sup>2</sup> 60%	1	Entre 90-249m <sup>2</sup>	75%
		2	Entre 250-499m <sup>2</sup>	45%+75m <sup>2</sup>
Turístico Las Cataratas	3000m <sup>2</sup> 30%	1	Entre 90-249m <sup>2</sup>	75%
		2	Entre 250-1499m <sup>2</sup>	33%+105m <sup>2</sup>
		3	Entre 1500-2999m <sup>2</sup>	20%+300m <sup>2</sup>
Turístico	8000m <sup>2</sup> 40%	1	Entre 90-249m <sup>2</sup>	75%
		2	Entre 250-2499m <sup>2</sup>	45%+75m <sup>2</sup>
		3	Entre 2500-4999m <sup>2</sup>	38%+25m <sup>2</sup>
		4	Entre 5000-7999m <sup>2</sup>	35%+400m <sup>2</sup>
Expansión	2000m <sup>2</sup> 75%	1	Entre 90-2000m <sup>2</sup>	75%
Núcleos No Consolidados	300m <sup>2</sup> 75%	1	90m <sup>2</sup> -300m <sup>2</sup>	75%
Núcleos Consolidados	300m <sup>2</sup> - 250m <sup>2</sup> - 200m <sup>2</sup>	1	90-300m <sup>2</sup>	75%
Centro Urbano Florencia, Aguas Zarcas, Venecia, Pital, La Fortuna, La Tigra, Boca Arenal, Santo Domingo, Santa Rosa y sus subzonas	600m <sup>2</sup> - 200m <sup>2</sup> - 150m <sup>2</sup>	1	90-600m <sup>2</sup>	85%
Comercial Grande	3000m <sup>2</sup> 80-85%	1	250-3000m <sup>2</sup>	85m <sup>2</sup>
Zona de amortiguamiento de la actividad industrial	2000m <sup>2</sup> 40%	1	Entre 250-2000m <sup>2</sup>	35%+100m <sup>2</sup>

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

RESTRICCIONES URBANÍSTICAS POR ZONAS EN EL CANTÓN DE SAN CARLOS		Zona	LOTE		RESTRICCIONES								
			Tamaño mínimo (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo			
					Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B		
URBANO	INDUSTRIAL	ID	Industrial Grande	9 000	60	12 y 6	6	6	4	16 hasta 24	85	95	
		ID	Industrial Mediana	3 000	30	6	4	4					
		ID	Industrial Pequeña	1 000	20	3	3	3					
		AID	Amortiguamiento industrial	2 000	20	6	4	4	1	12	40		
	ASENTAMIENTOS	ZU: Zona Urbana	CG	Comercial Grande	3 000	32	5	4	4	3	12	80	85
			(RE) Residencial	150	11	2	Caso A	Caso B	3	12	75	85	
			(MX) mixta		11				4	16			
		(CO) Comercial	9		6				21				
		CU: Centro Urbano	(LT) Logística y talleres	600	18	6	3	3	3	12	80	90	
			(CO) Comercial	150	7	2	Caso A	Caso B	3	12	80	85	
			(MX) mixta	200	9	2			2	8	70	75	
			(RE) Residencial	200	9	2							
		NC	Núcleo Consolidado Tipo 1	200	9	3			Caso A	Caso B	2	8	65
			Núcleo Consolidado Tipo 2	250	9	3	65	75					
			Núcleo Consolidado Tipo 3	300	9	4	60	65					
NNC	Núcleos No Consolidados	300	12	3	Caso A	Caso B	2	8	65	75			
EXP	Expansión	2 000	15	3	Caso A	Caso B	2	8	65	75			
			CASO A:				CASO B:						
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros							
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento	*El retiro mínimo será para un piso de 1,5 metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3 metros.				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.							

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30



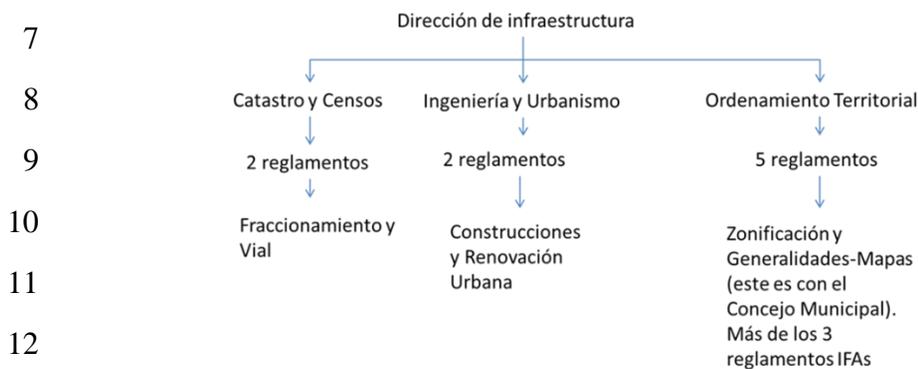
1 Estado actual:

2 1-En la espera de la aprobación del concejo para la presentación en la SETENA  
3 de los IFAs, para ello, se ocupa una aprobación PRELIMINAR de los borradores.

4 2-Audiencia pública

5 3-Presentación al INVU (el puede modificar el Plan Regulador)

6 4-Publicación



14 El señor Luis Fernando Solís Sauma, Regidor Municipal, señala que, en el  
15 cantón el Plan Regulador es complejo por la extensión territorial, actividades y el  
16 desarrollo en las diferentes actividades económicas a través de los años, sector  
17 turismo fuerte en Fortuna, sector industrial en Muelle, Ciudad Quesada, y así  
18 sucesivamente la diversidad de actividades es compleja, en el sector agrícola, es  
19 cierto que tenemos peso en la agroindustria, por ende, no podemos quedarnos  
20 estancados con un Plan Regulador debemos avanzar en estos temas, San Carlos  
21 debe tener un Plan Regulador y definir un plazo para cumplirlo a pesar de las aristas  
22 complicadas que existen, se debe buscar la solución.

23

24 La señora Diana Corrales Morales, Regidora Municipal, expresa que hay  
25 elementos importantes, como la parte de distribución del territorio para el  
26 aprovechamiento de los suelos, para poder lograr esa seguridad alimentaria y  
27 explotar los recursos de la zona, para mi es fundamental pensar hacia donde  
28 queremos dirigirnos como sancarleños. El eje ambiental es fundamental, la  
29 agroindustria expansiva y pasiva que tenemos en la región no se ha podido limitar  
30 porque no hay un plan regulador, se están apropiando de zonas protegidas,

1 urbanas, afectando a la población, es necesario todos los sectores controlados para  
2 garantizar calidad de vida con todos los servicios de manera planificada.

3

4 La señora Yuseth Bolaños Esquivel, Regidora Municipal, indica que, desde el  
5 Concejo anterior habían solicitado una actualización de este informe, la consulta es,  
6 ¿si el informe le llegó a la Comisión de Plan Regulador?, señalaron que el plan  
7 regular se puede modificar aún, por ende, en las zonas de protección de recursos  
8 naturales, también se puede modificar, por las personas que tienen sus terrenos en  
9 zonas donde actualmente no se puede construir. Es claro que este Concejo  
10 Municipal debe llevar a cabo por lo menos hasta el punto 03 el Plan Regulador.  
11 Consulto, ¿el Plan Regulador cada cuanto tiempo y cuantas veces se puede  
12 modificar?

13

14 El señor José Pablo Rodríguez Rodríguez, Regidor Municipal, manifiesta que,  
15 esto es un tema técnico, pero también de gestión política, de incidencia que afecta  
16 a las personas, tengo varias consultas, me gustaría conocer de la empresa que  
17 realizó esto, los antecedentes y la experiencia, el proceso de variación posterior a la  
18 aprobación de este Plan Regulador, las consultas en los distritos, las personas que  
19 participaron, en general toda la metodología que emplearon, me pregunto, si debe  
20 actualizarse cada 5 años y esta propuesta ha pasado por tres Concejos, ¿Qué tan  
21 vigente esta ésta propuesta?, entiendo que están esperando una actualización,  
22 desconozco si ya recibieron esa actualización de los índices de fragilidad ambiental.  
23 Es claro que no somos tan industrializados sino más agrícolas, siendo una  
24 interpretación adecuada a la realidad actual, pero me surge la duda, sobre las  
25 previsiones del futuro que se incorporan en el Plan Regulador.

26

27 La señora Vanessa Ugalde Quirós, Regidora Municipal, expresa que, considera  
28 que el Plan Regulador se ha frenado y se le ha realizado infinidad de modificaciones  
29 porque tiene que tener la visión futurista de hacia dónde va el cantón, me gustaría  
30 saber ¿cómo van a tratar el tema de la industrialización y suelos?

1

2 El señor Evaristo Arce Hernández, Regidor Municipal, indica que, es importante  
3 que la Comisión de Asuntos Fronterizos del Norte de San Carlos también pueda  
4 tener una participación en el análisis del Plan Regulador en cuanto al cordón  
5 fronterizo.

6

7 El señor Eladio Rojas Soto, Síndico del Distrito de La Palmera, consulta sobre el  
8 manejo y continuidad del Plan Regulador en el distrito de La Palmera según lo  
9 señalado por la Asociación de Desarrollo de la Palmera,

10

11 La señora Xinia Gamboa Santamaría, Síndica del Distrito de Florencia, consulta  
12 si, en el Plan se contempla la construcción de torres para líneas, me gustaría saber  
13 si existe la posibilidad de realizar algunas exposiciones en el Distrito para que las  
14 personas tengan mayor conocimiento del tema y si es necesario actualizar o  
15 modificar aspectos en Florencia.

16

17 El señor Luis Fernando Porras Vargas, Regidor Municipal, detalla que, San  
18 Carlos en amplio en la parte agropecuaria y está desarrollando hacia el sector  
19 industrial, la parte ambiental debe contemplarse con mucha seriedad y  
20 responsabilidad.

21

22 La señora Ashley Tatiana Brenes Alvarado, Regidora Municipal, resalta la  
23 complejidad del tema, coincido con mis compañeros en la importancia de reconocer  
24 hacia dónde vamos y trazar eso, sin dejar de lado el futuro, que se plasme en el  
25 Plan. Comentaron que la Municipalidad no se ha preparado para vivir ese plan, y  
26 que Plan Regulador no está escrito en piedra, entonces mi pregunta es ¿Qué se  
27 toma en consideración para modificarlo? y ¿En cuánto tiempo se puede modificar?  
28 Dado que van varios periodos trabajando en ello.

29

30

1 La señora Mayela Rojas Alvarado, Síndica de Buena Vista, expresa que, le  
2 gustaría continuar con sesiones de trabajo en el distrito, dado que existe mucha  
3 riqueza natural para turismo y demás actividades para trabajar.  
4

5 El señor Juan Diego González Picado, Presidente Municipal, manifiesta que está  
6 seguro que el anhelo de todos es ver este Plan Regulador convertido en una  
7 realidad, tengo dudas con los cambios al Plan, se ha hablado de cinco años, pero  
8 mi pregunta es, ahora, antes de que llegue a aprobación del Concejo Municipal,  
9 existe la posibilidad de hacer cambios, también después del proceso de consulta  
10 pública. Me gustaría conocer los parámetros que utilizan para definir las distintas  
11 áreas, como las zonas urbanas, núcleos, todas las zonificaciones en general. Con  
12 respecto a las partes colindantes con zonas de protección, parques y demás, ¿el  
13 Plan Regulador extiende esos límites?, o respeta en exclusiva a los parques.  
14

15 La señora Mirna Sabillón García, Encargada del Departamento de Gestión  
16 Ambiental de la Municipalidad de San Carlos, explica que el Plan Regulador se hizo  
17 cantonal, sin embargo, cada distrito es diferente, cada uno tuvo sus características  
18 y se hizo por distrito, en los trece distritos La Fortuna su actividad principal es el  
19 turismo, entonces se hizo un plan regulador más específico. Las Variables que se  
20 tomaron en cuenta son el aeropuerto, la línea férrea, la carretera a Naranjo, Tablillas,  
21 todo eso se planifico, el tema es bastante técnico, sin embargo, ese plan regulador  
22 se puede traducir en términos que todos conozcamos.  
23

24 El señor Andrey Ramírez Salas, de la Sección de Ordenamiento Territorial y  
25 Sistemas de Información Geográfica de la Municipalidad de San Carlos, referente  
26 al sector Agroindustrial esta zonificado y se permite en la zona de color crema, la  
27 que, si está restringida es el sector industrial, se permite en distritos como Pocosol,  
28 Aguas Zarcas, Fortuna, entre otros. Reitero la parte Agroindustrial es lo que está  
29 más fuerte.  
30

1 La señora Mirna Sabillón García, Encargada del Departamento de Gestión  
2 Ambiental de la Municipalidad de San Carlos, detalla que, en cuanto a lo de  
3 planificación a largo plazo no es que por no haber un Plan Regulador pueden  
4 construir en zonas protegidas o prohibidas, existen la Ley Orgánica de Protección  
5 al Ambiente, la Ley Forestal, Ley de Aguas, y si estos desarrolladores les han  
6 permitido tener sus industrias ahí es porque se lo ha permitido la Ley, con esto  
7 quiero decir, que por no tener un Plan Regulador no es que podamos hacer lo que  
8 queramos. Efectivamente el Plan no esa escrito en piedra, se actualiza cada cinco  
9 años, el Plan después de las reuniones participativas que se hicieron, se publicó en  
10 la radio, pulperías, se hizo una promoción en diferentes lugares y medios, se pueden  
11 hacer modificaciones, incluso ante la Comisión se han presentado varios sectores  
12 de la población a solicitar modificaciones y completamente se puede hacer las  
13 modificaciones, obviamente no vamos a cambiar una zonificación que la Ley  
14 Forestal dice que no se puede tocar y nosotros lo vamos a cambiar con Plan  
15 Regulador, eso no es posible, porque la Ley esta primero que el Reglamento.

16  
17 El señor Andrey Ramírez Salas, de la Sección de Ordenamiento Territorial y  
18 Sistemas de Información Geográfica de la Municipalidad de San Carlos, comenta  
19 que la planificación debe ser perspectiva, porque en Ciudad Quesada la población  
20 sabe que puede y que no hacer, pero los demás distritos no, de ahí la importancia  
21 de la Comisión que se creó, donde el Concejo anterior nombró a los síndicos con  
22 las personas encargadas del ordenamiento territorial del municipio. Para presentar  
23 el Plan Regulador ante SETENA se debe enviar un borrador preliminar, y me dice la  
24 Comisión de Plan Regulador que ya se puede presentar, Alfredo brinda el visto  
25 bueno se presenta, y después sucede que está malo, por ende, es que se pide dos  
26 representantes del Concejo ante la Comisión, porque debemos ser serios, yo para  
27 venir y presentarlo debo sentirme seguro y respaldado por la Comisión, pero si en  
28 la Comisión me dicen que sí, y cuando llego al Concejo dicen que no, ¿Qué sentido  
29 tiene?, para que me dicen que lo presente. Referente a los Parques, el ente directo  
30 de brindar protección es el SINAC, y si ellos autorizan realizar construcciones dentro

1 de la zona, porque la Municipalidad no va a aprobar el permiso de construcción,  
2 inmediatamente quedamos expuestos a un Recurso de Amparo, porque si el  
3 máximo jerarca de protección de parques brinda permiso, porque la Municipalidad  
4 va a rechazar, en esos casos es donde se puede construir, cuando existe el permiso  
5 de SINAC siempre y cuando el Estado no le haya pagado la propiedad, recalca la  
6 Municipalidad no da ningún permiso, sin que el SINAC lo haya aprobado antes.

7

8 La señora Mirna Sabillón García, Encargada del Departamento de Gestión  
9 Ambiental de la Municipalidad de San Carlos, insta al Concejo a que podamos  
10 avanzar con el Plan Regulador, que este Concejo se lo proponga como una meta,  
11 PRODUS es un programa de investigación en desarrollo urbano sostenible, este es  
12 un pilar fundamental en la Universidad de Costa Rica, han realizado planes  
13 reguladores, el de Goicoechea, Osa, Gran Área Metropolitana, Flores, en internet  
14 pueden buscarlos, han logrado pasar y aprobar los planes.

15 El señor Andrey Ramírez Salas, de la Sección de Ordenamiento Territorial y  
16 Sistemas de Información Geográfica de la Municipalidad de San Carlos, en este  
17 momento el problema más grande que tienen son los Índices de Fragilidad  
18 Ambiental (IFA), dado que es una metodología muy geológica, entonces, hay unos  
19 choques increíbles, debiendo variar las guías, tratando de ajustar el IFA a la  
20 realidad. En la parte política, es la más difícil, en lo personal veo todo desde lo  
21 técnico, está comprobado que los Planes Reguladores que se politizan no avanza,  
22 hay que pensar en el cantón, debemos proyectar que esto es desarrollo para la  
23 zona, brindar seguridad para inversión, con un Plan Regulador se puede brindar  
24 seguridad. Retomando las reuniones participativas en los distritos, se ejecutaron,  
25 hay un histórico de firmas, consultas, pero el problema es que las personas que son  
26 inversionistas no llegaron, no son ese tipo de personas las que llegan a las  
27 reuniones participativas. Acordamos que, si no lo lográbamos en esas reuniones, lo  
28 llevábamos a los sectores y fue lo que se empleó, la Dos Pinos indico que a ellos  
29 les funciona el Plan Regulador, Coopelesca sólo propuso unos cambios en la parte  
30 de Muelle, se hicieron. Explico que nuestro enfoque es agrícola, porque

1 básicamente nos dedicamos a producción, pero se planifica otros mercados y  
2 sectores. Hay zonas que se repiten en los distritos que tienen áreas de protección,  
3 las zonas residenciales, comerciales, mixtas, agropecuarias, industrias están en los  
4 trece distritos, no todas se repiten, pero si la gran mayoría dependiendo de los  
5 recursos de cada zona. Sobre los índices de fragilidad ambiental tiene que ver con  
6 SETENA, estamos esperando que PRODUS nos lo entregue, pero este asunto con  
7 el COVID-19 ha venido a complicar un poco. En el tema de la agro industrialización,  
8 en la ruta 04 se puede construir todo lo que gusten en esa zona, se puede hacer un  
9 corredor en esa ruta, cuidando que van a quedar unos parches grises que ahí no  
10 puede entrar la agroindustria, por el tren, por ende, se resguardo como una zona  
11 industrial para recibir el Tren. Todo lo que tiene con el corredor fronterizo, en esa  
12 parte el crecimiento turístico quedo completamente abierto toda esa zona,  
13 Maquenque, Cutris. Referente a la consulta de La Palmera con el tema del COVID  
14 no se puedo continuar con las consultas, sin embargo, les reitero a todos los  
15 síndicos, el Plan Regulador no esta escrito en piedra, se puede modificar hasta la  
16 audiencia pública. En el Plan se contempla las zonas donde se pueden colocar las  
17 instalaciones para las líneas, no todos los lugares, deben cumplirse varios  
18 requerimientos. En este momento la Municipalidad no está preparada para recibir el  
19 Plan Regulador dado que no contamos con la estructura para ello, recursos,  
20 personal, ordenamiento territorial.

21

22 La señora Mirna Sabillón García, Encargada del Departamento de Gestión  
23 Ambiental de la Municipalidad de San Carlos, expresa que se han realizado varios  
24 cambios después de las visitas a los distritos, los cambios en los sectores;  
25 actualmente el Plan Regulador va para SETENA, debe pasar al Concejo para  
26 aprobación de la zonificación, después de SETENA va a para audiencia pública,  
27 después de la audiencia va para el INVU que también esta durando un montón, por  
28 ende, existen muchas trabajas, pero estamos trabajando para poder avanzar.

29

30

1 El señor Andrey Ramírez Salas, de la Sección de Ordenamiento Territorial y  
2 Sistemas de Información Geográfica de la Municipalidad de San Carlos, manifiesta  
3 que en los índices de zonificación, el principal es el uso de suelo, se trabaja con  
4 fotografía aérea para hacer un levantamiento completo de lo que tenemos en el  
5 cantón, a partir de eso y las consultas se hacen los parámetros, pero lo más  
6 importante son los usos de suelo, ya que van marcando cuales son las futuras áreas  
7 a desarrollar, determina áreas agrícolas, industriales, áreas de protección, áreas de  
8 nacientes de consumo humano e industriales, después las partes más técnicas en  
9 geología, petrografía, hidrogeología, entre otros.

10  
11 La señora Mirna Sabillón García, Encargada del Departamento de Gestión  
12 Ambiental de la Municipalidad de San Carlos, señala que la Comisión de Plan  
13 Regulador ha funcionado bien, hay representantes del CFIA, de la Agencia para el  
14 Desarrollo, recientemente nombraron los representantes de este Concejo.

15  
16 El señor Luis Fernando Solís Sauma, Regidor Municipal, indica que queda  
17 claro todo, hay suficientes justificaciones para continuar trabados, por la  
18 complejidad del tema, de mi parte en el tema político, les doy el apoyo total para  
19 avanzar con el Plan Regulador.

20  
21 La señora Diana Corrales Morales, Regidora Municipal, expresa que las  
22 personas están primero que los planes, siendo mi interés que, las personas de San  
23 Carlos tengan trabajo, hago un llamado firme al compromiso en continuar con el  
24 Plan Regulador, consulto, se prevé algún beneficio del Plan Regulador en el acceso  
25 a empresas del sector privado que estén alienadas.

26  
27 La señora Yuseth Bolaños Esquivel, Regidora Municipal, destaca que queda  
28 comprobado que los síndicos deben involucrarse completamente con sus distritos y  
29 revisar muy bien el Plan Regulador para analizar que modificaciones se le pueden  
30 hacer, confiamos en la Comisión y quedamos en espera de los resultados.

1 El señor José Pablo Rodríguez Rodríguez, Regidor Municipal, coincide en  
2 que no deben ser un Concejo más, donde esto pase sin aprobarse, considero que  
3 es un reto que debemos tener como Concejo Municipal, el costo económico y en  
4 desarrollo de no aprobar esto es muy alto. Con el tema de fraccionamiento debe  
5 analizar que inversiones en acceso a las comunidades debe hacer el Municipio para  
6 poder garantizar el fraccionamiento en los distritos.

7

8 El señor Juan Diego González Picado, presidente del Concejo Municipal,  
9 expresa que, este Concejo Municipal ha demostrado madurez política para tomar  
10 acuerdos, por ende, desde la Comisión vamos analizar y brindar todo el apoyo  
11 necesario para el avance del Plan Regulador. Informo que a partir del lunes por  
12 disposiciones sanitarias y como medida preventiva ante el COVID, solo podrán  
13 ingresar a las Sesiones los miembros del Concejo Municipal, por ende, no se  
14 permitirán invitados.

15

16 **AL SER LAS DIECIOCHO HORAS CON CUARENTA Y NUEVE MINUTOS**  
17 **EL SEÑOR PRESIDENTE, DA POR CONCLUIDA LA SESIÓN. –**

18

19

20

21 **Juan Diego González Picado**

**Ana Patricia Solís Rojas**

22 **PRESIDENTE MUNICIPAL**

**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

23

24

-----