

Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo

2021

Abril

Plan Regulador
Cantonal de San Carlos



Elaborado por:
Programa de Investigación
en desarrollo Urbano
Sostenible(ProDUS)

Para::
La Municipalidad de
San Carlos

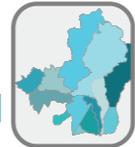


INDICE GENERAL

TÍTULO I. GENERALIDADES	1
<i>Consideraciones generales.....</i>	<i>1</i>
<i>Regulaciones.....</i>	<i>2</i>
CAPITULO 1. GENERALIDADES	2
<i>Consideraciones específicas</i>	<i>2</i>
<i>Consideraciones sobre la Franja Fronteriza.....</i>	<i>2</i>
<i>Consideraciones sobre Zonas de protección Hidrogeológica y Zonas de Riesgo por: inundación, deslizamientos y fallas</i>	<i>3</i>
<i>Consideraciones sobre el Parque Nacional del Agua Juan Castro Blanco.....</i>	<i>6</i>
<i>Consideraciones sobre Zona de Protección de Recursos Naturales.....</i>	<i>6</i>
<i>Consideraciones sobre Zona Agropecuaria con Valor Arqueológico.....</i>	<i>7</i>
<i>Consideraciones sobre Zona de Amortiguamiento con Potencial Turístico.....</i>	<i>8</i>
<i>Consideraciones sobre Zona Turismo y Protección.....</i>	<i>8</i>
<i>Consideraciones sobre Zona de Transición a Protección.....</i>	<i>8</i>
<i>Consideraciones sobre Zona Servicios e Investigación</i>	<i>8</i>
<i>Consideraciones sobre Zona de Ganadería y Cultivos Permanentes</i>	<i>9</i>
<i>Consideraciones sobre la Zona Agropecuaria y la Zona Agropecuaria con Restricciones</i>	<i>9</i>
<i>Consideraciones sobre Zona Transición Agropecuario.....</i>	<i>9</i>
<i>Consideraciones generales sobre Zonas de protección del Volcán Arenal.....</i>	<i>10</i>
<i>Consideraciones sobre Zona Turística de Bajo Impacto.....</i>	<i>10</i>
<i>Consideraciones sobre Zona Turística La Palma.....</i>	<i>10</i>
<i>Consideraciones sobre Zona Turística Las Cataratas de Bajo Impacto.....</i>	<i>11</i>
<i>Consideraciones sobre Zona Residencial Zeta 13.....</i>	<i>11</i>
<i>Consideraciones sobre Zona Turística.....</i>	<i>11</i>
<i>Consideraciones sobre Zona Turístico Las Cataratas.....</i>	<i>11</i>
<i>Consideraciones sobre Núcleos No Consolidados</i>	<i>11</i>
<i>Consideraciones sobre Zona Expansión</i>	<i>13</i>
<i>Consideraciones sobre Núcleos Consolidados.....</i>	<i>13</i>
<i>Consideraciones sobre Centros urbanos.....</i>	<i>16</i>
<i>Consideraciones sobre Zona Urbana de Ciudad Quesada</i>	<i>16</i>
<i>Consideraciones sobre las diferentes subzonas ubicadas dentro de la Zona urbana de Ciudad Quesada y los Centros urbanos.....</i>	<i>16</i>
<i>Consideraciones sobre la Zona Comercial Grande</i>	<i>17</i>
<i>Consideraciones sobre Zona de Amortiguamiento industrial</i>	<i>17</i>
<i>Consideraciones sobre Zona Industrial.....</i>	<i>17</i>
<i>Consideraciones sobre las Zonas de Renovación</i>	<i>18</i>
<i>Consideraciones sobre Restricciones territoriales y zonas de tratamientos especial</i>	<i>18</i>
<i>Regulaciones.....</i>	<i>19</i>



TÍTULO II. ACTIVIDADES PERMITIDAS DE ACUERDO CON LA ZONIFICACIÓN	25
CAPITULO 2. NOMENCLATURA Y DEFINICIONES DE USOS	25
<i>Consideraciones generales.....</i>	<i>25</i>
<i>Regulaciones.....</i>	<i>28</i>
CAPITULO 3. USOS PERMITIDOS EN ZONA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES	38
<i>Consideraciones</i>	<i>38</i>
<i>Regulaciones.....</i>	<i>38</i>
CAPITULO 4. USOS PERMITIDOS EN ZONA AGROPECUARIO CON VALOR ARQUEOLÓGICO	39
<i>Consideraciones</i>	<i>39</i>
<i>Regulaciones.....</i>	<i>39</i>
CAPITULO 5. USOS PERMITIDOS EN ZONA DE AMORTIGUAMIENTO CON POTENCIAL TURÍSTICO	39
<i>Consideraciones</i>	<i>39</i>
CAPITULO 6. USOS PERMITIDOS EN ZONA TURISMO Y PROTECCIÓN	40
<i>Consideraciones</i>	<i>40</i>
<i>Regulaciones.....</i>	<i>40</i>
CAPITULO 7. USOS PERMITIDOS EN ZONA DE TRANSICIÓN A PROTECCIÓN	42
<i>Consideraciones</i>	<i>42</i>
<i>Regulaciones.....</i>	<i>42</i>
CAPITULO 8. USOS PERMITIDOS EN ZONA SERVICIOS E INVESTIGACIÓN	43
<i>Consideraciones</i>	<i>43</i>
<i>Regulaciones.....</i>	<i>43</i>
CAPITULO 9. USOS PERMITIDOS EN ZONA DE GANADERÍA Y CULTIVOS PERMANENTES	44
<i>Consideraciones</i>	<i>44</i>
<i>Regulaciones.....</i>	<i>44</i>
CAPITULO 10. USOS PERMITIDOS EN ZONA AGROPECUARIA CON RESTRICCIONES	46
<i>Consideraciones</i>	<i>46</i>
<i>Regulaciones.....</i>	<i>46</i>
CAPITULO 11. USOS PERMITIDOS EN ZONA AGROPECUARIA	48
<i>Consideraciones</i>	<i>48</i>
<i>Regulaciones.....</i>	<i>48</i>
CAPITULO 12. USOS PERMITIDOS EN ZONA TRANSICIÓN A AGROPECUARIO	51
<i>Consideraciones</i>	<i>51</i>
<i>Regulaciones.....</i>	<i>51</i>
CAPITULO 13. USOS AGROINDUSTRIALES	53
<i>Consideraciones</i>	<i>53</i>
<i>Regulaciones.....</i>	<i>54</i>
CAPITULO 14. USOS PERMITIDOS EN ZONA TURÍSTICA DE BAJO IMPACTO	59
<i>Consideraciones</i>	<i>59</i>
<i>Regulaciones.....</i>	<i>59</i>
CAPITULO 15. USOS PERMITIDOS EN ZONA TURÍSTICA LA PALMA	60
<i>Consideraciones</i>	<i>60</i>



Regulaciones.....	60
CAPITULO 16. USOS PERMITIDOS EN ZONA TURÍSTICA LAS CATARATAS DE BAJO IMPACTO	
62	
Consideraciones.....	62
Regulaciones.....	62
CAPITULO 17. USOS PERMITIDOS EN ZONA RESIDENCIAL ZETA	13
63	
Consideraciones.....	63
Regulaciones.....	63
CAPITULO 18. USOS PERMITIDOS EN ZONA TURÍSTICA	
65	
Consideraciones.....	65
Regulaciones.....	65
CAPITULO 19. USOS PERMITIDOS EN ZONA TURÍSTICA LAS CATARATAS	
67	
Consideraciones.....	67
Regulaciones.....	67
CAPITULO 20. USOS PERMITIDOS EN NÚCLEOS NO CONSOLIDADOS	
69	
Consideraciones.....	69
Regulaciones.....	69
CAPITULO 21. USOS PERMITIDOS EN LA ZONA DE EXPANSIÓN	71
Consideraciones.....	71
Regulaciones.....	71
CAPITULO 22. USOS PERMITIDOS EN NÚCLEOS CONSOLIDADOS	74
Consideraciones.....	74
Regulaciones.....	74
CAPITULO 23. USOS PERMITIDOS EN CENTROS URBANOS	77
Consideraciones.....	77
Regulaciones.....	77
CAPITULO 24. USOS PERMITIDOS EN ZONA URBANA DE CIUDAD QUESADA	80
Consideraciones.....	80
Regulaciones.....	80
CAPITULO 25. USOS PERMITIDOS EN ZONA COMERCIAL GRANDE	82
Consideraciones.....	82
Regulaciones.....	82
CAPITULO 26. USOS PERMITIDOS EN ZONA INDUSTRIAL	84
Consideraciones.....	84
Regulaciones.....	84
CAPITULO 27. USOS PERMITIDOS EN ZONA DE AMORTIGUAMIENTO INDUSTRIAL	91
Consideraciones.....	91
Regulaciones.....	91
CAPITULO 28. USOS PERMITIDOS EN ZONAS DE RIESGOS POR INUNDACIÓN	93



<i>Consideraciones</i>	93
<i>Regulaciones</i>	93
TÍTULO III. RESTRICCIONES URBANÍSTICAS	94
<i>Consideraciones generales</i>	94
CAPITULO 29. COBERTURAS PERMITIDAS POR TIPO DE ZONA	94
<i>Consideraciones</i>	94
<i>Consideraciones sobre coberturas por zona</i>	94
<i>Regulaciones</i>	97
CAPITULO 30. LOTES INSCRITOS QUE NO CUMPLEN LAS DIMENSIONES MINIMAS	102
<i>Consideraciones</i>	102
<i>Regulaciones</i>	102
CAPITULO 31. ALTURAS PERMITIDAS POR TIPO DE ZONA	110
<i>Consideraciones</i>	110
<i>Regulaciones</i>	112
CAPITULO 32. INCENTIVOS PARA EDIFICIOS EN ALTURA	114
<i>Regulaciones</i>	114
CAPITULO 33. REGULACIONES EN ANTEJARINES Y RETIROS FRONTALES	115
<i>Consideraciones</i>	115
<i>Regulaciones</i>	115
CAPITULO 34. RETIROS PERMITIDOS POR TIPO DE ZONA Y USO	117
<i>Consideraciones</i>	117
<i>Consideraciones específicas</i>	117
<i>Regulaciones</i>	119
TÍTULO IV. OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	125
CAPITULO 35. ÚNICO	125
<i>Consideraciones</i>	125
<i>Regulaciones</i>	125



INDICE DE TABLAS

TABLA 1.	NÚCLEOS NO CONSOLIDADOS POR DISTRITO EN EL CANTÓN DE SAN CARLOS	12
TABLA 2.	NÚCLEOS CONSOLIDADOS TIPO 1 POR DISTRITO EN EL CANTÓN DE SAN CARLOS.....	14
TABLA 3.	NÚCLEOS CONSOLIDADOS TIPO 2 POR DISTRITO EN EL CANTÓN DE SAN CARLOS.....	14
TABLA 4.	NÚCLEOS CONSOLIDADOS TIPO 3 POR DISTRITO EN EL CANTÓN DE SAN CARLOS.....	15
TABLA 5.	USOS PERMITIDOS EN LA ZONA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES	38
TABLA 6.	USOS PERMITIDOS EN LA ZONA AGROPECUARIO CON VALOR ARQUEOLÓGICO	39
TABLA 7.	USOS PERMITIDOS EN LA ZONA AMORTIGUAMIENTO CON POTENCIAL TURÍSTICO	40
TABLA 8.	USOS PERMITIDOS EN LA ZONA TURISMO Y PROTECCIÓN	41
TABLA 9.	USOS PERMITIDOS EN LA ZONA DE TRANSICIÓN A PROTECCIÓN	42
TABLA 10.	USOS PERMITIDOS EN LA ZONA SERVICIOS E INVESTIGACIÓN	43
TABLA 11.	USOS PERMITIDOS EN LA ZONA DE GANADERÍA Y CULTIVOS PERMANENTES	45
TABLA 12.	USOS PERMITIDOS EN LA ZONA AGROPECUARIA CON RESTRICCIONES	47
TABLA 13.	USOS PERMITIDOS EN LA ZONA AGROPECUARIA.....	49
TABLA 14.	TIPO Y TAMAÑOS DE GRANJAS PERMITIDAS POR ZONAS	50
TABLA 15.	USOS PERMITIDOS EN LA ZONA DE TRANSICIÓN AGROPECUARIO	52
TABLA 16.	ACTIVIDADES AGROINDUSTRIALES PERMITIDAS.....	55
TABLA 17.	USOS PERMITIDOS EN LA ZONA TURÍSTICO DE BAJO IMPACTO	59
TABLA 18.	USOS PERMITIDOS EN LA ZONA TURÍSTICA LA PALMA	61
TABLA 19.	USOS PERMITIDOS EN LA ZONA TURÍSTICA LAS CATARATAS DE BAJO IMPACTO	62
TABLA 20.	USOS PERMITIDOS EN LA ZONA RESIDENCIAL 13.....	64
TABLA 21.	USOS PERMITIDOS EN LA ZONA TURÍSTICA.....	66
TABLA 22.	USOS PERMITIDOS EN LA ZONA TURÍSTICA LAS CATARATAS	68
TABLA 23.	USOS PERMITIDOS EN NÚCLEOS NO CONSOLIDADOS	70



PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS
Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo

TABLA 24. USOS PERMITIDOS EN LA ZONA DE EXPANSIÓN	72
TABLA 25. USOS PERMITIDOS EN EL NÚCLEO CONSOLIDADO TIPO 2 Y TIPO 3	74
TABLA 26. USOS PERMITIDOS EN EL NÚCLEO CONSOLIDADO TIPO 1	76
TABLA 27. USOS PERMITIDOS EN LOS CENTROS URBANOS DE FLORENCIA, AGUAS ZARCAS, VENECIA, PITAL, LA FORTUNA, LA TIGRA, BOCA ARENAL, SANTO DOMINGO, SANTA ROSA Y SUS SUBZONAS	78
TABLA 28. USOS PERMITIDOS EN LA ZONA URBANA DE CIUDAD QUESADA	81
TABLA 29. USOS PERMITIDOS EN LA ZONA COMERCIAL GRANDE	83
TABLA 30. USOS INDUSTRIALES Y TAMAÑOS MÁXIMOS PERMITIDOS EN LA ZONA INDUSTRIAL.....	85
TABLA 31. USOS PERMITIDOS EN LA ZONA DE AMORTIGUAMIENTO INDUSTRIAL	92
TABLA 32. USOS PERMITIDOS EN DENTRO DE ZONA DE RIESGOS POR INUNDACIÓN.....	93
TABLA 33. RECONOCIMIENTO DE ÁREA VERDE POR PRESENCIA DE PLANTA DE TRATAMIENTO EN USO INDUSTRIAL	101
TABLA 34. SÍNTESIS DE REQUERIMIENTOS PARA LOTES QUE NO CUMPLEN CON LAS DIMENSIONES MÍNIMAS	108
TABLA 35. RESTRICCIONES URBANÍSTICAS POR ZONAS DEL CANTÓN DE SAN CARLOS	123



INDICE DE MAPAS

- Mapa oficial de Zonificación General
- Mapa de Zonificación micro en Ciudad Quesada
- Mapa de Zonificación micro en La Fortuna
- Mapa de Zonificación micro en Florencia
- Mapa de Zonificación micro en Aguas Zarcas
- Mapa de Zonificación micro en Venecia
- Mapa de Zonificación micro en La Tigra
- Mapa de Zonificación micro en Boca Arenal de Cutris
- Mapa de Zonificación micro en Santo Domingo de Monterrey
- Mapa de Zonificación micro en Santa Rosa de Pocosol
- Mapa de Zonificación micro en Pital
- Mapa Quesada-Núcleo Consolidado Tipo 1: Cedral Sur
- Mapa Quesada-Núcleo Consolidado Tipo 1: Sucre
- Mapa Fortuna-Núcleo Consolidado Tipo 1: El Tanque
- Mapa Fortuna-Núcleo Consolidado Tipo 1: Los Ángeles
- Mapa Pocosol-Núcleo Consolidado Tipo 1: El Concho
- Mapa Pital-Núcleo Consolidado Tipo 1: Sahino
- Mapa Pital-Núcleo Consolidado Tipo 1: Veracruz
- Mapa Cutris-Núcleo Consolidado Tipo 1: CoopeVega
- Mapa Florencia-Núcleo Consolidado Tipo 1: Muelle
- Mapa Florencia-Núcleo Consolidado Tipo 1: Platanar



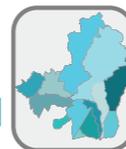
PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS
Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo

Mapa Florencia-Núcleo Consolidado Tipo 1: Santa Clara

Mapa Palmera-Núcleo Consolidado Tipo 1: La Marina

Mapa Palmera-Núcleo Consolidado Tipo 1: La Palmera

Mapa Venado-Núcleo Consolidado Tipo 1: Venado



REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

TÍTULO I. GENERALIDADES

Consideraciones generales

- Para un efectivo control del ordenamiento territorial, se hace una división entre las áreas que poseen características más o menos homogéneas que permitan diferenciar el tratamiento de las mismas y en especial la acción del ser humano en éstas.
- Así se delimitan zonas aptas para la actividad humana intensa y otras en que debe ser seriamente restringida por múltiples razones, pasando por todas las subdivisiones entre ambos extremos que se consideren necesarias.
- La separación de las diferentes zonas, se basa en aspectos científicos, los cuales en su totalidad pueden ser cuantificados: sus características hidrogeológicas, su uso actual del suelo, su capacidad y potencial de uso, valor ambiental y características físico-geográficas.
- El análisis para el Ordenamiento Territorial, no puede ser un modelo matemático sin ponderación. En el ejercicio de planificación el equipo que elaboró el Plan, utilizó principios de sostenibilidad, que aseguraran una mejor utilización de los recursos del cantón: equidad social, bajos impactos al medio ambiente y crecimiento económico.
- Como principios fundamentales que moldean la visión de planificación se utilizaron de forma consecuente conceptos de ordenamiento del territorio que incluye la regulación planteada a continuación:
 - a. Se promueve la consolidación y conglomeración de la actividad humana: La dispersión de la actividad humana genera muchos impactos negativos para la sociedad misma: aumento en los costos de provisión de servicios públicos como: salud, educación, electricidad, agua potable y de saneamiento, aumento en costos de infraestructura y accesibilidad como son la red vial y el transporte público; además, de la expansión de actividades humanas hacia suelos con otras vocaciones como a zonas de protección forestal, ambiental o incluso protección de los asentamientos humanos de las amenazas naturales.
 - b. La actividad humana genera cada vez más presión sobre los ecosistemas naturales. El desarrollo social, está ligado con el desarrollo económico en una región. Las prácticas de sobrexplotación de los recursos naturales son la única manera en que la sociedad humana podía mantener su crecimiento. Aquellas zonas que no son aptas para la actividad humana, no pueden ser utilizadas como se ha hecho hasta ahora. La sostenibilidad de las mismas debe promoverse a través de regulaciones que no excluyan la posibilidad de su utilización, pero que busquen asegurar el menor de los posibles impactos.
 - c. La actividad productiva de una zona, es esencial para un conveniente desarrollo sostenible de cualquier territorio. Por esta razón, el Plan Regulador promueve una diversidad que permitan generar riqueza, siempre con equidad social y sin depredación de los recursos.
- Los nombres de las zonas no determinan usos exclusivos, solamente explican cuál es la vocación primaria del área. En general el uso principal estará relacionado con múltiples



actividades que no sólo apoyan o complementan este uso, sino que generan redes con otros usos entre sí.

- Los niveles de consolidación-expansión de un asentamiento fueron determinados desde dos perspectivas básicas: tanto la densidad poblacional y de asentamiento como la diversidad e importancia de sus actividades en una región. La clasificación que se hace de los asentamientos tiene como intensión primordial, la consolidación de estas con una perspectiva en donde el escenario actual permita en un futuro mejores condiciones para la expansión de los núcleos y centros urbanos.

Regulaciones

Artículo 1. El presente título establece y regula la clasificación de las diferentes zonas en el territorio del cantón de San Carlos, cuyos límites se determinan en el artículo primero del Reglamento de Generalidades y Mapa Oficial del presente Plan Regulador. Asimismo, se norman las actividades que se pueden realizar en cada una de las zonas y sus correspondientes restricciones y requisitos urbanísticos.

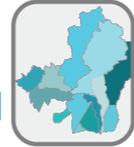
CAPITULO 1. GENERALIDADES

Consideraciones específicas

- La categorización que se realiza de las diferentes zonas en un espacio geográfico responde primordialmente a: su utilización histórica y actual, a la capacidad de uso (relacionada con sus características físicas y geográficas) y a su potencial futuro. Cuando se analizan estas tres variables juntas, se divide el territorio en espacios para una regulación del uso: a esto se le conoce como zonificación.
- En la zona a regular se pueden señalar tres grandes categorías: 1) Uso agropecuario, 2) Uso Urbano y 3) Protección (por su valor natural, potencial turístico, valor patrimonial o por el riesgo ante amenazas naturales). Cada uno de estos tiene subcategorías que, en mayor o menor intensidad, permitirían la actividad humana de forma sostenible, las cuales constituyen zonas intermedias o de transición entre las tres anteriores.
- Las zonas con mayor concentración de actividad humana son las denominadas: Urbana de Ciudad Quesada y Centros urbanos, en donde se promoverá la densificación y la diversidad de actividades; con una adecuada y moderna infraestructura urbana para la mejor calidad de vida de los ciudadanos del cantón.
- Las condiciones topográficas en la zona regulada han favorecido la expansión dispersa de la población, haciendo más costoso el ofrecer servicios e infraestructura públicos de calidad a todos los habitantes. Este fenómeno debe revertirse, promoviendo la concentración de las actividades humanas en centros urbanos, núcleos consolidados, o núcleos no consolidados.

Consideraciones sobre la Franja Fronteriza

- La Franja Fronteriza es el territorio comprendido entre el límite o línea divisoria entre países y la línea que se ubica dos kilómetros hacia el interior del país.
- La Franja Fronteriza al norte del cantón esta designada como Refugio Nacional de Vida Silvestre y Patrimonio Natural del Estado. Esta condición establece que el terreno es del Estado, por lo cual se restringen las actividades y derechos de los particulares sobre propiedades en la zona.



- Esta zona se regula por medio de un Plan de Manejo, el cual es aprobado por el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC). Sin embargo, este Refugio Nacional no cuenta con uno, por esta condición en el Plan Regulador se incluye una zonificación alternativa para esta zona, la cual funcionaría como herramienta de planificación hasta que se realice el Plan de Manejo en la zona.
- En el Corredor Fronterizo ubicada al norte del Cantón de San Carlos se encuentran los poblados de Campo Pocosol, San Isidro, Las Tiricias, Las Chorreras y Boca del Río San Carlos.

Consideraciones sobre Zonas de protección Hidrogeológica y Zonas de Riesgo por: inundación, deslizamientos y fallas

Hidrogeología

- El área regulada se ubica en una región donde la geología está dominada por materiales de origen volcánico, principalmente lavas y flujos de lodo, los cuales estarían favoreciendo la presencia de acuíferos confinados o semiconfinados, relativamente superficiales (de 20-24 metros de profundidad). Al igual que los acuíferos volcánicos del Valle Central, estos materiales tendrían un buen potencial de producción, donde las lavas constituyen los niveles productores.
- Los depósitos aluviales están muy restringidos espacialmente en el área de estudio, y estarían conformados por lentes de arenas, gravas y bloques redondeados en una matriz limo-arcillosa o limo-arenosa. En las llanuras ubicadas al norte del área de estudio, se observa una marcada predominancia de depósitos de material de granulometría fina, los cuales cubren prácticamente la totalidad de la planicie, por lo que no se prevé que constituyan acuíferos de alta producción.
- La planicie sobre la que se ubica la comunidad de Santa Clara, alberga un depósito aluvial restringido especialmente, pero que al mismo tiempo es el que muestra las granulometrías mayores de material aluvial, además del hecho de ser disectada por varios cursos superficiales de agua. Estas condiciones suponen que en este sector se ubicaría un acuífero aluvial cuyo potencial productor podría ser relativamente alto. No obstante, aunque este sector también muestra una cobertura de material limo-arcilloso al igual que el resto del área de estudio, en donde se observó que dicha cobertura presenta un espesor muy reducido (inferior a los 5 metros), por lo que podría ser muy vulnerable a la contaminación.
- En lo que respecta a las zonas de recarga, las mayores magnitudes de recarga potencial se registran hacia las zonas bajas del área a regular, específicamente aquellas zonas que corresponden con los abanicos aluviales y coluviales, específicamente, las zonas de planicie dentro del área de estudio. Los poblados que se ubican sobre estas zonas son La Vega, Platanar, Muelle y Vacablanca.
- Existe una zona de recarga de magnitud intermedia, dentro de la que se ubican los poblados de La Marina, Aguas Zarcas, Concepción, Chiles, Pitalito, Vuelta de Kopper, Cerro Cortés y Llanos.
- En la mayor parte del área de regulada la vulnerabilidad intrínseca a la contaminación es “Baja”; tan solo se observan dos pequeñas zonas que muestran vulnerabilidad intrínseca “Media”, la cual corresponde a la unidad de “Depósitos aluviales indiferenciados”. Los poblados más cercanos a la zona de vulnerabilidad media son San Rafael, Vaca Blanca, Santa Clara y Cuestillas. Además, no existen zonas de vulnerabilidad “Alta” dentro de la zona de estudio.



Explotación

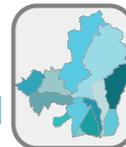
- El cantón depende del agua superficial para suplir la demanda de agua potable de su población. Por tal motivo, se regula con mayores restricciones urbanísticas, con el objetivo de proteger estas fuentes de agua.
- Es recomendable que los pozos y/o galerías de infiltración para abastecimiento público, se capten mediante acuíferos profundos, mediante un diseño adecuado y una zona protectora para el mismo.
- En caso de necesitarse agua para riego, se recomienda utilizar en primera instancia las aguas superficiales, siempre y cuando la calidad fisicoquímica de las mismas sea apta para tal fin.

Contaminación de las aguas subterráneas

- El peligro a la contaminación del agua subterránea es complejo. Depende de la interacción entre la vulnerabilidad del acuífero a la contaminación, y la carga contaminante al subsuelo.
- Las fuentes contaminantes de las aguas subterráneas son principalmente los agroquímicos que se depositan en las zonas agropecuarias (fertilizantes e insecticidas) y las zonas de drenaje de los tanques sépticos, acumuladas especialmente en centros urbanos. Por lo tanto, para un adecuado manejo del recurso hídrico, es importante controlar las actividades contaminantes y erosivas, como descarga de desechos líquidos o sólidos al subsuelo o a los ríos, uso de agroquímicos persistentes, clausurar letrinas y tanques sépticos, coleccionar sus aguas negras y tratarlas aguas abajo.
- El uso y fomento de zonas de drenaje (para las aguas provenientes del tanque séptico), y letrinas como medio de disposición final de aguas residuales implica una amenaza en las capas productoras superiores, las cuales pueden contaminar las aguas subterráneas con bacterias.
- El sistema de tratamiento individual o colectivo de aguas residuales ordinarias debe ajustarse a las condiciones físicas del sitio y no debe contaminar al agua superficial ni tampoco la subterránea. Así mismo, las aguas de desecho de usos agrícola e industrial, deben tener un tratamiento adecuado antes de desecharse al subsuelo, ríos, quebradas o canales.
- En el caso de los entes generadores de aguas residuales especiales deben cumplir con lo establecido en el Reglamento de Vertido y Reuso de Aguas Residuales, Decreto N° 33601.

Inundaciones

- Las zonas de riesgo establecidas por la Comisión Nacional para la Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE): La CNE establece para cada cantón, zonas de riesgo para las áreas vulnerables a riesgos. En algunos casos muy calificados ha emitido resoluciones vinculantes a través de las cuales se limitan el desarrollo de actividades humanas, para protección de bienes materiales y de la vida de las personas.
- Para el establecimiento de las zonas de inundación, la CNE ha ido determinando históricamente las zonas que se ven afectadas por este fenómeno y marcando las zonas inundadas como zonas con riesgo. Las zonas de riesgo por amenaza de inundación y deslizamiento en el cantón de San Carlos, están determinadas por la red de drenaje compuesta por ríos y quebradas, los cuales afectan a las siguientes zonas o barrios:
 - Río Peñas Blancas: San Isidro, Trinidad y La Perla.
 - Río San Carlos: Boca San Carlos, Boca Tapada, Betania, Santa Cecilia, Terrón. Colorado,



- Boca Arenal, Muelle, Platanar, La Vega, Jabillos, Peje Viejo y Cuestillas.
 - Río Toro Amarillo: Chaparrón, Veracruz y Pital.
 - Río Tres Amigos: Vuelta Tablón, Vuelta Barva, Vegas, Gloria, Bijagual, Cantarrana y Pitalito.
 - Río Kopper: Muelle, Cerro Cortés y Vuelta de Kopper.
 - Río Aguas Zarcas: Boca Los Chiles, Altamira, Vuelta de Kopper y Aguas Zarcas.
 - Quebrada Providencia: Boca Providencia y Providencia.
 - Río Platanar: Platanar.
- La principal zona de inundación del cantón es la que se extiende por el Río San Carlos entre los poblados de Santa Clara y Muelle, que corresponde a una zona de depósito de materiales de río y con una gran cantidad de concesiones de materiales, debido a las condiciones geomorfológicas presentes. Además de la zona de inundación de la Zona urbana de Ciudad Quesada donde la problemática es mayor por la concentración de viviendas en las márgenes de los ríos.
 - Es importante detener el desarrollo urbano en las zonas planas cercanas a los ríos, ya que son sitios expuestos al riesgo de inundación y además generan concentraciones de contaminación por desechos sólidos y aguas servidas con conexiones ilegales a los cauces de los ríos.
 - Es indispensable que organizaciones cantonales, la Municipalidad y vecinos en general del cantón pongan en práctica obras de protección de los márgenes de los ríos y cauces, mediante la formación de grupos de vigilancia, limpieza y control de los desagües con el fin de reducir la posibilidad de inundación.

Efecto del cambio de uso del suelo

- Toda urbanización cambiará el modelo de escurrimiento del agua de lluvia en el terreno, reduciendo su tiempo de concentración, así como un aumento del coeficiente de escurrimiento de la misma. Conforme el proceso urbanizador es más intenso el cambio es más significativo.
- Las áreas de cobertura de construcción, la huella de estacionamientos, las calles, las aceras, los techos, etc. aumentan el coeficiente de escorrentía al compararlos con las condiciones del terreno original sin impermeabilizar. El cambio puede ser cuantificado por lo que los urbanizadores y desarrolladores en general deben asumir la responsabilidad de reducir los impactos causados por el proyecto, a efectos de garantizar la existencia de un ambiente sano y ecológicamente equilibrado. La forma tradicional y más recomendable es una laguna de retención de agua pluvial que permita amortiguar esos incrementos en los caudales generados. No obstante, los ingenieros responsables podrán sugerir otras formas de control que se demuestre cumplen con el objetivo de mitigar el problema de las inundaciones.
- Además de las urbanizaciones, cualquier otro desarrollo que implique la impermeabilización de grandes superficies, por la construcción de áreas extensas de techos o parqueos, generarán incrementos en el volumen de agua que escurre. Típico de estos casos son los desarrollos industriales. De ahí que los desarrollos, estarán en la obligación de construir sistemas de almacenamiento y manejo de los excedentes en las aguas pluviales.
- El incremento en la densidad en las zonas ya urbanizadas, tales como: la Zona urbana de Ciudad Quesada, Centro urbanos, Núcleos consolidados y en los Núcleos no consolidados se logra aumentando el tamaño de las construcciones en altura, a fin de que el crecimiento de la población y de la actividad comercial no fueren a las autoridades a extender las redes de recolección de aguas pluviales y sanitarias en forma excesiva, lo que genera costos muy elevados para la administración municipal y nacional.

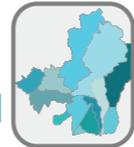


- La construcción en altura permite impermeabilizar mucho menos terreno y generar espacios habitables similares a si se construyera horizontalmente. Al impermeabilizar menos terreno se favorecen los procesos naturales de infiltración y recarga de aguas subterráneas en zonas con condiciones hidrogeológicas favorables, además de que no se incrementan los problemas por inundaciones.
- El paso de redes de alcantarillado pluvial es conveniente que esté localizado en los derechos de vía y, en todo caso, a través o sobre áreas de uso público, para facilitar su mantenimiento y reducir el impacto de posibles daños de las tuberías pluviales sobre las viviendas.

Consideraciones sobre el Parque Nacional del Agua Juan Castro Blanco

- El Parque Nacional del Agua Juan Castro Blanco cuenta con una extensión de 14.258 hectáreas aproximadamente y fue determinado como tal en el año de 1992 mediante Ley N° 7297. En razón de lo anterior, se encuentra sometido a las especificaciones indicadas en dicha normativa, así como las referentes a los parques nacionales, y a las contenidas de manera general en la Ley del Servicio de Parques Nacionales N° 6084 y sus reformas.
- En virtud de lo antes expuesto, así como lo establecido de manera expresa en el artículo primero de la Ley N° 6084, es posible afirmar que el desarrollo y administración de este parque es competencia exclusiva del Servicio de Parques Nacionales, por lo cual la Municipalidad no cuenta con la competencia para determinar condicionantes o limitaciones para estas áreas dentro de su Plan Regulador Local.
- Sin embargo, la Ley Orgánica de Ambiente, N° 7554 plantea una excepción a dicha regla, en aquellos casos en los que dentro de las áreas establecidas como parques nacionales existan terrenos propiedad de particulares, es decir que no han sido expropiados o comprados por el Estado. A estos terrenos no será posible aplicarles las disposiciones determinadas para los Parques Nacionales, es decir que se regirán por la normativa establecida para la propiedad privada a través del Plan Regulador.
- De la relación entre el artículo 50 y 169 de la Constitución Política, el artículo 37 de la Ley Orgánica del Ambiente N° 7554 y la Ley de Planificación Urbana, N° 4240 se concluye que los entes municipales tienen plena capacidad para determinar condicionantes urbanísticas en las áreas de los parques nacionales que aún no han sido adquiridas por el Estado, con la finalidad de garantizar el derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, condicionantes que es factible fijar a través de los Planes Reguladores Locales, garantizando con ello los intereses del cantón.
- La Zona del Parque Nacional del Agua Juan Castro Blanco tiene como principal objetivo la delimitación espacial de dicho Parque, así como el establecimiento de regulaciones en cuanto a usos y restricciones urbanísticas para las propiedades particulares que se encuentran en dicho sector.
- Esta Zona del Parque Nacional del Agua Juan Castro Blanco se caracteriza por la presencia de pendientes pronunciadas, de alta cobertura boscosa y recursos hídricos de gran importancia para la zona norte. Se pueden encontrar rasgos geomorfológicos importantes como calderas, focos volcánicos activos e inactivos, conos volcánicos cuaternarios y aluviales, y formas de sedimentación aluvial. Además, posee suelos profundos, con gran presencia de materia orgánica, pero muy vulnerables a la erosión. Su vegetación es muy variada y aproximadamente un 60% del parque está cubierto por bosques primario entremezclado con parches de bosque en regeneración.

Consideraciones sobre Zona de Protección de Recursos Naturales



- Esta es una zona donde el terreno posee características físicas que lo hace poco apto para un uso agrícola y el de expansión urbana. El objetivo es resguardar la riqueza de recursos naturales tal y como son: las nacientes, la toma de agua, los bosques, ríos, lagunas, quebradas y pozos. Su ubicación coincide con terrenos de altas pendientes y con presencia de bosque de gran escala y zonas de protección de fuentes de agua las cuales están distribuidas en diferentes sectores, predominantemente hacia el sur y este del cantón.

Consideraciones sobre Zona Agropecuaria con Valor Arqueológico

- La ubicación, investigación y resguardo de sitios arqueológicos en un cantón es de suma importancia en el proceso de elaboración de un Plan Regulador ya que tiene implicación directa en la zonificación general del territorio, al definir regulaciones que permitan el desarrollo de los poblados y la conservación de su legado cultural.
- La conservación del patrimonio arqueológico es un factor determinante en el planeamiento de un territorio y de sus comunidades. Por lo tanto, antes de desarrollar una zona con obras de infraestructura se deben contemplar Estudios de Impacto Ambiental en donde se incluya el análisis de la fragilidad arqueológica según la información de registro del Museo Nacional de Costa Rica, para así conocer si existe evidencia cultural que deba ser investigada y conservada.
- En el cantón de San Carlos existen dos sitios arqueológicos investigados por el Museo Nacional de Costa Rica uno de ellos ubicado en La Fortuna y el otro se encuentra entre Venecia y Pital.
- El sitio de La Fortuna se encuentra en la localidad El Tanque, según el Proyecto de Valoración Arqueológica realizado en La Fortuna de San Carlos por parte del Departamento de Antropología e Historia del Museo Nacional de Costa Rica, el sitio comprende unas diez hectáreas y es uno de los yacimientos arqueológicos más complejos de la zona norte. En este estudio, el trabajo de campo determinó rasgos culturales de viviendas o recintos menores, montículos o plataformas posiblemente utilizadas como residencias, caminos y cementerios o unidades funerarias.
- Durante las reuniones del Proceso Participativo para el Plan Regulador del cantón de San Carlos, las personas participantes de las comunidades mencionan la importancia de salvaguardar el sitio arqueológico Cutris, ubicado en la finca Las Huacas en el distrito Venecia, debido a su extensión de 70 hectáreas y a la presencia de evidencia arqueológica de carácter arquitectónico, habitacional y funerario.
- El sitio Cutris ha sido investigado por el Museo Nacional de Costa Rica, por su valor arqueológico y complejidad arquitectónica. Se encuentra conformado por estructuras arquitectónicas como: plataformas, montículos, muros de contención, escalinatas, rampas, terrazas y tumbas, que forman círculos o rectángulos, así como caminos menores y calzadas principales.
- Adicionalmente, este sitio arqueológico registra evidencia cerámica y lítica, ligadas a procesos de trabajo en agricultura y preparación de alimentos por parte de los grupos indígenas prehispánicos.
- En la actualidad en la zona existen algunos sembradíos de piñas y la Escuela de Huacas. Sin embargo, este sitio representa una oportunidad para la zona como centro de atracción para que visitantes y vecinos puedan conocer más de su legado histórico y cultural.
- En razón de las potestades que brinda la Constitución Política en su artículo 169 y la ley de Planificación Urbana, N°4240, en sus artículos 15, 24 y 25, principalmente, los gobiernos locales tiene plena capacidad para definir zonas especiales, las cuales podrán soportar



algunas reservas en cuanto a su uso y desarrollo con la finalidad de resguardar, en este caso concreto, sitios de importancia histórica como es el caso de los anteriormente citados, por lo cual, los usos permitidos en esta zona serán muy limitados debido a que se busca proteger la fragilidad de la zona y así evitar el menor impacto posible sobre el patrimonio cultural presente.

Consideraciones sobre Zona de Amortiguamiento con Potencial Turístico

- Esta zona corresponde a un cinturón amortiguador ubicado a lo largo del perímetro del Parque Nacional del Agua Juan Castro Blanco cuyo ancho varía entre 500 y 1000 metros; esta variación surge en función de la existencia de manchas boscosas combinadas con altas pendientes. Incluye áreas de protección de nacientes que, por su alta concentración de fuentes de agua, especialmente de los distritos de Aguas Zarcas y Palmera, hace necesario mayores restricciones.

Consideraciones sobre Zona Turismo y Protección

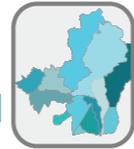
- Esta zona se encuentra en el sector oeste del distrito de Fortuna. Está caracterizada por condiciones montañosas, en esta área se delimitan zonas de menor fragilidad que permiten una mayor flexibilidad respecto a las zonas como la de “Protección de Recursos Naturales”.
- La Zona de Turismo y Protección colinda con la zona de Turismo de Bajo Impacto que cuenta con las mismas características físicas, pero se encuentra dentro de la zona condicionada o radio de protección de 5.5 km alrededor del Volcán Arenal.
- Esta zona tiene una fuerte vocación turística, especialmente de actividades con poco impacto humano sobre el terreno. Por lo que se busca fortalecer la vocación de esta zona por medio de las restricciones urbanísticas.
- Algunas de las zonas que están en esta categoría son El Castillo, así como un sector menos quebrado al norte del río San Carlos. En esta zona es posible desarrollar hospedaje turístico de bajo impacto.

Consideraciones sobre Zona de Transición a Protección

- Incluye terrenos con características topográficas particulares que tienen pendientes de un 50% o más y equivale a manchas boscosas bastante densas que funcionarían como espacios de transición entre el Parque Nacional del Agua Juan Castro Blanco y las zonas adyacentes, aledañas a los ríos. Además, es el territorio donde el grado de intervención humana es mayor, pero siempre teniendo en cuenta que los criterios de manejo y explotación garanticen la sostenibilidad de los recursos naturales y patrimoniales.
- La principal función de esta área es servir de amortiguamiento entre las zonas de protección o con mayor fragilidad ambiental y la zona agropecuaria.

Consideraciones sobre Zona Servicios e Investigación

- Esta zona se encuentra ubicada entre Pital y Venecia. En la zona conocida como Huacas de interés por su valor arqueológico.
- Tiene como objetivo complementar la vocación de conservación del patrimonio arqueológico en el sitio con la participación de actividades de investigación, cultura y educación en torno a este recurso.
- Se ubica en un terreno adyacente a la zona de interés arqueológico, aquí se pueden albergar los servicios complementarios para el disfrute de los turistas en este sitio.



Consideraciones sobre Zona de Ganadería y Cultivos Permanentes

- Corresponden a zonas que incluyen pendientes pronunciadas, extensiones de bosque, pasto, y clima de alta montaña. Estas condiciones amplían las posibilidades de diversificación de las actividades productivas de menor impacto, tal y como el cultivo de café, aguacate, cítricos y todos aquellos que impliquen un movimiento mínimo de la tierra y eviten la erosión de los suelos. Se ubica en el sector norte, oeste y sur del cantón.

Consideraciones sobre la Zona Agropecuaria y la Zona Agropecuaria con Restricciones

- El área regulada por el presente Plan Regulador, ha sido tradicionalmente una región agrícola e inclusive en la actualidad gran parte del área es utilizada con este fin. De acuerdo con los mapas de capacidad de uso del Ministerio de Agricultura y Ganadería, existen categorías de suelos que por sus características deben ser manejadas de formas distintas, pues algunas tienen mejores condiciones que las otras para la actividad agrícola intensa y por esta razón existen además de la Zona de Ganadería y Cultivos Permanentes dos zonas más en el Plan Regulador: la Zona agropecuaria y la Zona agropecuaria con Restricciones.
- La Zona Agropecuaria incluye todas las áreas óptimas para la producción agrícola intensa como lo son: la agrícola, pecuaria, agroindustrial y conexas. La Zona Agropecuaria con restricciones que corresponde a terrenos con posibilidad de explotación agrícola, pero promoviendo cultivos permanentes y una diversificación de actividades productivas de menor impacto.
- El Plan Regulador no cuenta con suficiente competencia para limitar el tipo de cultivo o de ganado que se desarrolla en una determinada zona. Por esta razón, la estrategia de regulación se basa en la infraestructura que necesitan las actividades, mismas que requieren de licencia por parte de la Municipalidad.

Consideraciones sobre Zona Transición Agropecuario

- La Zona Transición Agropecuaria sirve de amortiguamiento entre los asentamientos humanos con algún grado de consolidación y la zona Agropecuaria. Las características de esta zona conjugan las funciones y usos de un asentamiento periférico con las de una zona de producción agrícola y pecuaria permitiendo usos agroindustriales que den valor agregado a los productos de la zona. Las agroindustrias son fuente de empleo para las poblaciones que tendrían su vivienda en el núcleo.
- Se permiten también instalaciones de gran tamaño que no se permiten en los núcleos poblacionales como las de almacenamiento y venta de insumos agropecuarios, infraestructura agropecuaria y alquiler y venta de maquinaria agropecuaria para que esta no compita con el espacio para crecimiento de sectores residenciales y mixtos en los núcleos.
- Las zonas de Transición Agropecuaria se localizan junto a los núcleos; en ellas ya existen algunos usos agroindustriales principalmente plantas empacadoras, se ubican cerca de los siguientes núcleos:
 - Entre el Tanque y San Jorge
 - Los Ángeles noroeste
 - La Perla este y oeste, esta es la más grande
 - Sonafluca sur y sureste
 - El norte de Santa Clara.
 - Zona al norte y al sur de Veracruz.



Consideraciones generales sobre Zonas de protección del Volcán Arenal

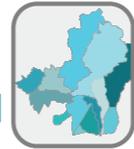
- Esta zona se encuentra localizada dentro del radio de 5.5 km de riesgo del volcán Arenal, se la que se encuentran asentamientos humanos y algunas infraestructuras de carácter turístico.
- La regulación establecida para el anillo de 5.5 km con centro en el volcán, busca un equilibrio entre las aspiraciones de los habitantes, propietarios y empresarios de la zona con principios de gestión de riesgo, entre los que destacan los principios fundamentales contenidos en la Ley N° 8488, Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo.
Las regulaciones que se planteen en esta zona buscan reducir el impacto negativo en la población e infraestructuras ante un posible fenómeno peligroso.
- Se controla el aumento de las construcciones, la cantidad de residentes de la zona y la proliferación de actividades que favorezcan la permanencia de personas por periodos prolongados en el área.
- En esta zona se busca preservar el paisaje natural, que constituye una de las mayores riquezas del lugar y así poder incentivar las actividades sostenibles que fomenten el desarrollo de la zona.
- Las zonas del volcán son: Zona Turística de Bajo Impacto, La Palma, Las Cataratas de bajo impacto y Residencial Zeta 13.
- El sector de las Cataratas con alta vocación turística, se ha dividido en 2 categorías: Las Cataratas de bajo impacto, que se encuentra dentro del radio de riesgo del volcán Arenal y Las Cataratas que se encuentra fuera de esta zona. La diferencia entre ellas se encuentra en el tipo de restricciones urbanísticas que se plantean para cada una, siendo posible un mayor desarrollo en la zona fuera de la zona de amenaza.

Consideraciones sobre Zona Turística de Bajo Impacto

- La belleza escénica de la zona le permite tener una vocación combinada tanto para las actividades agropecuarias, que en la actualidad se desarrollan, como para crecer en actividades turísticas que sean fuente de empleo para los pobladores de Monterrey y Fortuna.
- Las restricciones y usos dados para esta zona persiguen una explotación turística que sea moderada y genere un impacto bajo sobre los recursos naturales del lugar.
- Esta zona se encuentra en Monterrey y Fortuna. Específicamente en tres sectores:
 - La zona entre La Fortuna y La Palma, la cual colinda con la zona de protección del Volcán Arenal.
 - La zona entre el Alto y la Torre de Monterrey.
 - La zona en Monterrey ubicada entre la zona de protección de recursos naturales y la zona de protección del Volcán Arenal.

Consideraciones sobre Zona Turística La Palma

- Esta zona corresponde al asentamiento La Palma. Esta zona es donde actualmente se localizan los hoteles más grandes del distrito de Fortuna, se permiten todas aquellas actividades que permitan el crecimiento económico y que no aumenten el riesgo ante un desastre natural.
- Se busca fortalecer el turismo con actividades que no impliquen la permanencia de personas



sino solamente la visita al lugar.

Consideraciones sobre Zona Turística Las Cataratas de Bajo Impacto

- Esta zona corresponde al sector de Las Cataratas en el cual se incentivan usos menos impactantes que los permitidos fuera de la zona de protección del volcán.

Consideraciones sobre Zona Residencial Zeta 13

- Este es un asentamiento humano ya consolidado, en el cual se pueden desarrollar actividades propias de un núcleo. Además de la vivienda se permiten todos los usos comerciales y servicios que mejoren la calidad de vida de las personas que habitan en el lugar.

Consideraciones sobre Zona Turística

- La vocación de la zona es fomentar el crecimiento turístico en donde existan los elementos físicos ambientales, paisajísticos, de accesibilidad y recursos humanos necesarios para fortalecer las actividades turísticas y generar otras actividades productivas complementarias a estas.
- En el distrito de la Fortuna la Zona Turístico se encuentra al norte de La Guaria.

Consideraciones sobre Zona Turístico Las Cataratas

- Esta zona se encuentra adyacente a la zona de protección del Volcán, por lo cual puede aprovechar el recurso natural y paisajístico para fomentar las actividades turísticas.

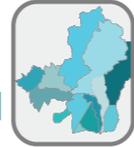
Consideraciones sobre Núcleos No Consolidados

- Estos núcleos incluyen poblados que concentran poca población en caseríos alrededor de una escuela o un templo católico, así como elementos tradicionales para permiten establecer el “centro” del poblado.
- Por sus características de densidad de población o distancia con respecto a los núcleos consolidados o centros urbanos no tienen potencial o posibilidad de consolidación a mediano plazo.
- Estos Núcleos No Consolidados se clasifican de acuerdo con la Zonificación General, de tal manera que las restricciones en la actividad humana que en estos se realice, sean acordes con la concepción de planificación que los fundamenta. De esta manera se crean regulaciones a través de las cuales un Núcleo No Consolidado en la Zona Agropecuaria tiene características diferentes a un Núcleo No consolidado en la Zona de Protección de Recursos Naturales.
- Los asentamientos clasificados como Núcleos no Consolidados se muestran en la Tabla 1 a continuación:



Tabla 1. Núcleos No Consolidados por distrito en el Cantón de San Carlos

Zona	Distrito	Asentamientos	Distrito	Asentamientos	
Núcleo No Consolidado	Quesada	1. Corazón de Jesús	Florencia	36. Cuestillas	
		2. La Abundancia		37. Pénjamo	
		3. Linda Vista		38. Quebrada Azul	
		4. Peje		39. San Francisco (Aquilea)	
		5. Porvenir		40. San Luis	
		6. San José de la Montaña		Venecia	41. Brisas / Negritos
		7. San Rafaelillo			42. Los Alpes
		43. San Cayetano			
	Fortuna	8. Agua Azul	Monterrey	44. Unión	
		9. San Isidro		45. Chambacú	
		10. Santa Lucía		46. Delicias	
		11. San Jorge		47. La Unión	
		12. Tres Esquinas		48. Orquídea	
	Pocosol	13. Acapulco	Cutris	49. Sabalito	
		14. Buenos Aires		50. San Miguel	
		15. Carrizal		51. Corazón de Jesús	
		16. Ferry		52. Los Almendros	
		17. Juanilama		53. Pueblo Nuevo	
		18. La Aldea	54. San Jorge		
		19. Llano Verde	55. San Pedro		
		20. Paso Real	Aguas Zarcas	56. Alto Jimenez	
		21. Plomo		57. Concepción	
		22. San Diego		58. Garabito	
	23. San Gerardo	59. La Gloria			
	24. San Isidro	60. Pitalito			
	25. Tres y Tres	61. Pitalito Norte			
	Pital	26. Coopelsabel	La Tigra	62. Las Palmas	
		27. El Encanto		63. La Unión	
		28. La Legua		64. San José	
		29. Los Ángeles		65. San Pedro	
		30. La Trinchera	Palmera	66. Villa María	
		31. Palmar			
	Venado	32. Santa Elena			
		33. Jicarito			
		34. Las Delicias			
35. San Jocesito (cucaracha)					



Consideraciones sobre Zona Expansión

- Esta zona se encuentra cercana a la Zona urbana de Ciudad Quesada, los Centros urbanos y a los Núcleos consolidados tipo 1; y fueron creadas con la finalidad de que en un futuro puedan convertirse en la ampliación de sus núcleos actuales.
- Las zonas de expansión se han reservado para el futuro ya que son aptas para el crecimiento de los núcleos urbanos circundantes. Estas zonas deberán desarrollarse integrándose al trazado vial propuesta para cada Zona de Expansión.

Consideraciones sobre Núcleos Consolidados

- La consolidación de los núcleos existentes promueve la creación de centros de población donde se concentran diversas actividades de índole urbano sean estos servicios comerciales, recreacionales, culturales, deportivos, etc.) que satisfacen las necesidades de la población local y de algunas comunidades que se encuentran más alejadas de los centros urbanos.
- Las oportunidades de crecimiento en cada uno de los Núcleos consolidados se determinan a partir del análisis de: la actividad económica circundante, la concentración de servicios públicos cercanos, la densificación y dispersión de la actividad humana, la infraestructura pública disponible y las zonas de riesgo por inundación declaradas por la Comisión Nacional de Emergencias (áreas que están excluidas como parte del mismo Núcleo consolidado).
- A pesar de que la topografía en estos núcleos varía entre plana y fuertemente ondulada, se favorece el crecimiento disperso y lineal a lo largo de calles y caminos, la existencia de grandes fraccionamientos agrícolas y la enorme cantidad de ríos que atraviesan el territorio, son factores determinantes para evitar este fenómeno y promover la consolidación de núcleos.
- Estos centros de población no tienen un carácter regional tan importante como los centros urbanos y además no contienen tanta población, sin embargo, por sus características locales, se convierten en zonas de importancia. Lo anterior, debido a que permiten el crecimiento del asentamiento humano existente en forma de cuadrantes y una flexibilidad en los usos. De acuerdo con el grado de consolidación y potencial de crecimiento se clasifican en Tipo 1 (NC1), Tipo 2 (NC2) y Tipo 3 (NC3)
- La nomenclatura de Tipo 1, Tipo 2 y Tipo 3 no es un elemento de subordinación. Únicamente es un indicativo que diferencia aquellos núcleos que pudieron ser delimitados físicamente pues su grado de conglomeración era relativamente mayor.
- Los asentamientos clasificados como Núcleo Consolidado Tipo 1 se encuentran definidos a continuación en la Tabla 2



PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS
Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo

Tabla 2. Núcleos Consolidados Tipo 1 por distrito en el Cantón de San Carlos

Zona	Distrito	Asentamientos	
Núcleo Consolidado Tipo 1	Quesada	1.	Cedral Sur
		2.	Sucre
	Fortuna	3.	El Tanque
		4.	Los Ángeles
	Pocosol	5.	El Concho
	Pital	6.	Sahino
		7.	Veracruz
	Cutris	8.	CoopeVega
	Florencia	9.	Muelle
		10.	Platanar
		11.	Santa Clara
	Palmera	12.	La Marina
		13.	La Palmera
	Venado	14.	Venado

- Los asentamientos clasificados como Núcleo Consolidado Tipo 2 se encuentran definidos a continuación en la Tabla 3.

Tabla 3. Núcleos Consolidados Tipo 2 por distrito en el Cantón de San Carlos

Zona	Distrito	Asentamientos		Distrito	Asentamientos	
Núcleo Consolidado Tipo 2	Quesada	1.	Cariblanco (San Ramón)	Florencia	17.	Aeropuerto
		2.	Dulce Nombre		18.	Caimitos
		3.	Quebrada Palo (San Juan)		19.	El Molino
		4.	San Vicente		20.	La Vega
	Fortuna	5.	La Guaria		21.	La Vieja
		6.	La Perla		22.	Peje Viejo
		7.	Sonafluca		23.	San Juan
	Pital	8.	Boca Tapada		24.	San Rafael
	Pocosol	9.	La Guaria		25.	Santa Rita
	Aguas Zarcas	10.	Catarrana		Palmera	26.
		11.	Cerro Cortés	27.		Corte / La Marinita
		12.	Delicias	28.		Vaca Blanca (San Francisco)
		13.	Llanos Aaltamira)	Venecia	29.	Buenos Aires
		14.	Los Chiles	Cutris	30.	San Joaquín
	15.	San José	31.		San Marcos	
	Buena Vista	16.	La Espriella / Buena Vista			

- Los asentamientos clasificados como Núcleo Consolidado Tipo 3 se encuentran definidos a continuación en la Tabla 4

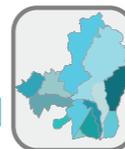


Tabla 4. Núcleos Consolidados Tipo 3 por distrito en el Cantón de San Carlos

Zona	Distrito	Asentamientos	Distrito	Asentamientos
Núcleo Consolidado Tipo 3	Pocosol	1. Banderas	Venecia	11. Marsella
		2. Nieves / Los Ángeles		12. San Martín
		3. San Rafael	Venado	13. La Tigra
		4. Santa María Sur	La Tigra	14. Esperanza
	5. Cuatro Esquinas	15. La Lucha		
	Pital	6. Boca de San Carlos	Monterrey	16. Alto Monterrey
		7. Puerto Escondido	Aguas Zarcas	17. Coopesanjuan
	Cutris	8. Bellavista		
		9. Moravia		
		10. Terrón Colorado		

- La consolidación de un asentamiento humano debe ir acompañada de la creación de cuadrantes, mejoras en la infraestructura vial y de alcantarillado sanitario, aceras, cunetas, iluminación, servicios básicos (electricidad, agua potable, educación, salud), entre los más importantes a mencionar. Además, se debe evitar el desarrollo de actividades no compatibles para el uso residencial, de servicios y comercial muy cerca del núcleo urbano.
- El crecimiento urbano controlado y planificado de los núcleos permite:
 - Concentrar poblaciones y proteger recursos como: fuentes de agua potable, zonas de recarga, zonas boscosas.
 - Evitar el crecimiento descontrolado sobre tierras agrícolas, a lo largo de las carreteras y/o en zonas de riesgo, al promover un desarrollo que permita la creación de cuadras y supercuadras.
 - Creación de un sistema vial redundante que permita mayor conectividad y diferentes opciones de entrada y salida a los núcleos, cuando por diversos motivos no se puedan utilizar las vías principales (choques viales, congestionamientos, incendios, etc.).
 - Vías que le proporcionen facilidades al peatón y conductores, es decir, calles anchas, aceras amplias con zonas verdes, intersecciones con visibilidad, pasos peatonales seguros, etc.
 - Áreas verdes y recreativas que puedan satisfacer la demanda de la población.
 - Disminuir los costos de los servicios básicos (agua potable, electricidad, carreteras, iluminación, infraestructura peatonal, educación, salud, etc.) por economía de escala.
 - Aumenta la eficiencia de los servicios privados y permite un mejor aprovechamiento y protección de recursos naturales.
 - Fortalecimiento de las comunidades y mejor calidad de vida para los ciudadanos.



Consideraciones sobre Centros urbanos

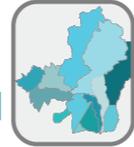
- Estas zonas también congregan una gran diversidad de actividades humanas, por lo que cuentan con gran potencial de desarrollo comercial y residencial. Se encuentran localizadas en cabeceras de los distritos de Florencia, Aguas Zarcas, Venecia, Pital, Fortuna, La Tigra, Boca Arenal, así como en Santo Domingo de Monterrey y Santa Rosa de Pocosol.
- Están propuestos de manera que satisfagan las necesidades de servicios y comercios de otros núcleos cercanos, así como de otras actividades urbanas. Los centros cuentan con abastecimiento de energía eléctrica y de agua potable.
- No obstante, en el caso particular de Florencia el suministro de agua potable es deficiente e interrumpido. Así mismo otros aspectos como la ausencia de alcantarillado sanitario y pluvial, implican mayores limitaciones en los lineamientos urbanísticos propuestos, sobre todo en el tamaño de lote mínimo y el porcentaje de cobertura permitido.
- Los centros urbanos deben contar con zonas que permitan la expansión, pero parte del éxito de esta zona de crecimiento futuro está sujeto a la concreción de las propuestas de redundancia vial y la creación de supercuadras, la integración de las actividades humanas y el avance del uso urbano en las mismas.

Consideraciones sobre Zona Urbana de Ciudad Quesada

- Ciudad Quesada es la zona urbana central del cantón de San Carlos, en donde se concentra gran parte de la población y, por lo tanto, reúne la mayor cantidad de ofertas de comercios, servicios, y de actividades humanas. Sin embargo, esta convergencia de actividades ha generado conflictos relacionados básicamente con el uso del suelo y el sistema vial.
- La finalidad de esta zona consiste en fortalecer la ciudad, reafirmando su identidad, reforzando su variedad de usos y brindando oportunidades de crecimiento a futuro.
- Para su delimitación se partió de la mancha urbana actual y se fusionó con las variables de topografía, hidrografía y uso del suelo. Además, su estructuración en cuanto a usos del suelo se hizo a partir de las calles existentes, tomando en cuenta su desarrollo actual y el propuesto, a partir de lo cual se establecieron las categorías de zonas residenciales, comerciales y mixtas.
- En proporción de áreas y cantidades absolutas, la actividad habitacional es la predominante, pues la finalidad de estos conglomerados es concentrar a la población, evitando la dispersión y por lo tanto creando mejores oportunidades de agrupar servicios públicos y privados, así como infraestructura que al final se traduzcan en un mejoramiento en la calidad de vida de las y los habitantes.

Consideraciones sobre las diferentes subzonas ubicadas dentro de la Zona urbana de Ciudad Quesada y los Centros urbanos

- Los Centros urbanos se dividen en una zonificación micro de: zonas Residenciales, zonas Comerciales, zonas Mixtas, zonas de Logística y talleres. Cada una de las anteriores se conceptualizó de la siguiente manera:
 - Zona Residencial: es aquella donde el uso habitacional es el más importante, no obstante, no es el único, pues el Plan Regulador promueve la diversidad de actividades en todas las zonas, pero protegiendo de los impactos negativos a la actividad residencial. Tiene un uso predominantemente habitacional, que permite sólo aquellos usos comerciales y de servicios que se consideran complementarios a la actividad residencial, lo cual en gran medida está ligado al tamaño de la actividad.



- Zona Comercial: posee la más alta flexibilidad de usos; se trata de una zona en la cual, a pesar de no prohibirse la actividad residencial, se permiten las actividades comerciales más intensas, por su ubicación estratégica y por la posibilidad de brindar servicios y bienes, no solamente a los habitantes de la ciudad, sino a los del cantón o la región. Para efectuar su delimitación, predominó el criterio del uso actual del suelo y se comparó con el uso potencial del mismo, esto según su ubicación y la presión que la ciudad ejerce para su expansión.
- Zona Mixta: permite la realización de una cantidad de usos mayor a la permitida en la zona residencial. Consiste en una transición funcional entre la zona comercial y la zona residencial. La diversidad de usos permitidos en esta categoría de uso estará limitada en la regulación por el tamaño y el tipo de actividad o uso.
- Zona de Logística y talleres: en esta zona se ubican talleres (mecánicos, de precisión, etc.) y servicios de logística, oficinas y bodegas de tamaño moderado, las cuales se ajustan a las regulaciones nacionales y no resultan perjudiciales para centros poblacionales próximos. Estas zonas únicamente se encuentran en los Centros urbanos.

El listado total de los asentamientos humanos según la zonificación por distrito se encuentra en el Anexo 1. Asentamientos Humanos en el Cantón de San Carlos, del Reglamento de Zonificación.

Consideraciones sobre la Zona Comercial Grande

- Está definida primordialmente por la conectividad con la nueva propuesta de carreteras, que permite poder llevar y traer productos, además por su ubicación admite la existencia actual de actividades industriales (de bajo impacto) y comerciales de mediano y gran tamaño.

Consideraciones sobre Zona de Amortiguamiento industrial

- La creación de una zona de amortiguamiento en este Plan Regulador tiene por función ser una transición gradual entre la zona industrial pesada y las zonas circundantes. De esta forma se disminuyen los impactos de las industrias como ruido, derrames, explosiones y otros hacia la población cercana.

Consideraciones sobre Zona Industrial

- Las actividades industriales son aquellas transformadoras de materias primas, proceso durante el cual se generan gran cantidad de desechos. Además, son zonas de producción muy intensa, cuyos impactos ambientales afectan de gran manera a las áreas vecinas. Implican una gran cantidad de interacciones de maquinaria y transporte pesados, que pueden ser inherentemente peligrosos, tanto para trabajadores como para vecinos. Debido a estas razones, la planificación territorial ha tendido a segregar los usos industriales de otras actividades humanas, concentrándolos en zonas accesibles al sistema de transportes, pero no directamente en contacto con los asentamientos humanos.
- La concentración de actividades industriales en zonas específicas permite ofrecer infraestructura de mayor capacidad y más acorde a sus necesidades, sean de tratamiento de residuos (por ejemplo, tratamiento de aguas residuales), de provisión de energía eléctrica, o de servicios especializados.
- Debido al impacto que las actividades industriales tienen sobre el territorio se han clasificado en Industria Grande, Mediana y Pequeña. Cada uno de esta categoría posee restricciones urbanísticas y en los usos según donde se encuentren.

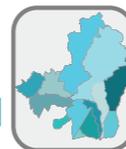


Consideraciones sobre las Zonas de Renovación

- Las zonas definidas como zonas de Renovación son aquella en las cuales se han identificado una necesidad de conservar, rehabilitar o remodelar ya que son áreas urbanas deterioradas o con un claro potencial para cambiar los usos predominantes actuales.
- Para el cantón de San Carlos se han definido tres tipos de Zonas de Renovación:
 - a. Zonas de Renovación por Vialidad: aquellas cuya finalidad constituye el mejoramiento de la red vial en Ciudad Quesada y los Núcleos Consolidados de la zona a regular.
 - b. Zona de Atención Especial: presenta condiciones favorables para establecer zonas urbanas, pero actualmente por su condición de deterioro requieren una intervención de corto plazo para dotarlas de infraestructura.
 - c. Zonas de Renovación por Potencial Recreativo: incluye aquellas áreas que presentan un potencial para el establecimiento de áreas de parque y facilidades comunales en los asentamientos humanos.
- La ubicación y regulaciones para estas zonas se encuentran contenidas en el Reglamento de Renovación Urbana del presente Plan Regulador.

Consideraciones sobre Restricciones territoriales y zonas de tratamientos especial

- Son aquellas áreas dónde las actividades humanas o competencias del Plan Regulador, están inhibidas, sea por legislación, por condiciones ambientales, físicas, de riesgo o por la infraestructura estatal existente o combinación entre ellas; estas son:
 - En Reglamento de Vialidad y el Reglamento de Renovación Urbana establece posibles estrategias para se reserven las áreas necesarias y así proveer de infraestructura y espacios públicos a los centros de población y al cantón en general.
 - Derecho de vía en rutas nacionales y rutas cantonales. Es el área que tiene las carreteras nacionales y cantonales a lo largo de su recorrido y que resulta en sentido perpendicular a su trayectoria, variando el ancho de acuerdo a la categoría de las mismas. Éstos son bienes de dominio público.
 - Servidumbres de infraestructura estatal: acueductos, líneas de transmisión.
 - Cuerpos de agua (cauces, lagunas, quebradas) y sus zonas de protección: Por la naturaleza de los mismos y no sólo por razones ambientales, la protección de los cuerpos de agua y sus zonas contiguas se hace de suma importancia en un cantón con tantos cursos de agua y en el que tantos ecosistemas y actividades productivas dependen del recurso hídrico.
 - Zonas de protección de ríos, quebradas, lagunas, pozos, nacientes y fuentes de agua. Cada cuerpo de agua debe contar con un retiro, este varía en función del aprovechamiento que se le dé a la fuente de agua, y en el caso de ríos, también en función de la pendiente de los taludes que se encuentran al lado del cauce. Los valores de estas zonas de retiro se especifican en la Ley de Aguas número 276 y sus reformas, así como en la Ley Forestal número 7575 y sus reformas.



Regulaciones

Artículo 2. Zonificación General: Es la zonificación del total del área regulada, la cual se cataloga en veinticuatro categorías nombradas a continuación:

- Zona de Protección de Recurso Naturales.
- Zona Agropecuaria con Valor Arqueológico.
- Amortiguamiento con Potencial Turístico.
- Zona De Turismo y Protección.
- Zona de Transición a Protección.
- Zona de Servicios e Investigación.
- Zona de Ganadería y Cultivos Permanentes.
- Agropecuario con Restricciones.
- Agropecuario.
- Zona Transición Agropecuaria
- Zona Turístico de Bajo Impacto
- Zona Turístico La Palma
- Zona Turístico Las Cataratas de bajo impacto
- Zona Residencial Zeta 13
- Zona Turístico
- Zona Turístico Las Cataratas
- Zona de Expansión.
- Núcleos No Consolidados.
- Núcleos Consolidados.
- Centros Urbanos de Florencia, Aguas Zarcas, Venecia, Pital, La Fortuna, La Tigra, Boca Arenal, Santo Domingo y Santa Rosa.
- Zona Urbana de Ciudad Quesada.
- Zona de Amortiguamiento Industrial.
- Zona Industrial.

Estas zonas se muestran en el Mapa oficial de Zonificación General.

Artículo 3. Zona de Protección de Recursos Naturales: Zona con terrenos de altas pendientes y con presencia de bosque de gran escala, así como con zonas de protección de las fuentes de agua las cuales están distribuidas en diferentes sectores, predominantemente hacia el sur y este. Las características físicas del terreno lo hacen poco aptas para un uso agrícola y de expansión urbana, por lo cual su objetivo es resguardar la riqueza de recursos naturales tal y como son las nacientes y tomas de agua, los bosques, ríos, lagunas, quebradas y pozos e incentivar el uso eco turístico, de recreación, investigación y conservación.

Artículo 4. Zona Agropecuaria con valor arqueológico: Zona ubicada en la finca Huacas, en el distrito de Venecia pertenece al sitio arqueológico Cutris y en la zona ubicada en el distrito de La Fortuna en el sector del Tanque. El objetivo de estas zonas es preservar el patrimonio arqueológico y proteger la fragilidad de la zona y así disminuir el impacto negativo sobre el



legado cultural.

Artículo 5. Zona de Amortiguamiento con Potencial Turístico: Constituye una franja de terreno que funciona como un cinturón amortiguador ubicado a lo largo del perímetro del Parque Nacional del Agua Juan Castro Blanco cuyo ancho varía entre 500 y 1000 metros. Presenta usos compatibles con actividades turísticas y recreativas de bajo impacto.

Artículo 6. Zona de Turismo y Protección: Zonas montañosas que presentan un menor grado de fragilidad con respecto a las Zona de Protección de Recursos Naturales y Amortiguamiento con Potencial Turístico por lo cual se promueve Turismo de bajo impacto

Artículo 7. Zona de Transición a Protección: Estos terrenos cuenta con características topográficas particulares que incluyen pendientes de un 50% o más. Equivalen a manchas boscosas bastante densas que funcionarían como espacios de transición entre el Parque Nacional del Agua Juan Castro Blanco y las zonas adyacentes respectivas, aledañas a los ríos. Se localizan en las cercanías del Parque Nacional y se derivan de la zona de amortiguamiento con potencial turístico. Además, presenta usos compatibles con actividades turísticas, recreativas y agropecuarias de mediano impacto.

Artículo 8. Zona Servicios e Investigación: Zona ubicada alrededor de la zona con valor patrimonial Huacas, tiene como finalidad apoyar la conservación del sitio al proveer espacio e infraestructura en la cual se puedan desarrollar actividades de investigación, cultura y educación.

Artículo 9. Zona de Ganadería y cultivos permanentes: Constituyen aquellas zonas que presentan pendientes onduladas y escarpadas de 2% al 50%, con grandes extensiones de bosque y pasto. Estas condiciones amplían las posibilidades de diversificación de las actividades productivas de menor impacto: todas aquellas que impliquen un movimiento mínimo de la tierra y eviten la erosión de los suelos.

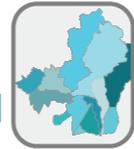
Artículo 10. Zona agropecuaria con restricciones: Aquellas zonas en que las características del terreno presentan la posibilidad de explotación agrícola, pero promoviendo los cultivos permanentes (por la capacidad de uso del suelo) y diversificación de actividades productivas a unas de menor impacto. Aquí, los usos compatibles con la protección de recursos naturales juegan un papel muy importante, de ahí que tiene mayores restricciones en cuanto a infraestructura que la Zona agropecuaria. Se localiza al sur del cantón entre Florencia, Palmera y Ciudad Quesada. Específicamente colinda al sur con la Zona urbana de Ciudad Quesada y al norte con la Zona agropecuaria.

Artículo 11. Zona agropecuaria: es la zona con vocación para la actividad agrícola, pecuaria y agroindustrial, pero no excluye otras actividades relacionadas o complementarias. Es la zona con más área dentro del cantón.

Artículo 12. Zona transición Agropecuaria: es la zona que funciona como amortiguamiento entre los núcleos y la zona agropecuaria.

Artículo 13. Zona Turística de Bajo Impacto: zona ubicada dentro del radio de protección del volcán que busca aprovechar los recursos del sitio para desarrollar el turismo, sin comprometer la vida de los visitantes debido al riesgo potencial de la erupción del volcán.

Artículo 14. Zona Turística La Palma: Zona del asentamiento La Palma ubicada en la zona de protección del volcán.



Artículo 15. Zona Turística Las Cataratas de bajo impacto: Zona del asentamiento La Cataratas ubicada en la zona de protección del volcán en el cual se promueve el turismo, pero sostenible.

Artículo 16. Zona Residencial Zeta 13: zona en la cual existe un poblado consolidado pero que cuenta con restricciones urbanísticas al encontrarse en la zona de protección del volcán.

Artículo 17. Zona Turística: zona ubicada entre Monterrey y La Fortuna, su principal vocación es incentivar el crecimiento turístico en esta zona del Cantón que cuenta con el potencial y el recurso natural para ello.

Artículo 18. Zona Turística Las Cataratas: Zona fuera del área de protección del Volcán donde se pueden desarrollar actividades de carácter turísticos

Artículo 19. Zonas Urbanas: Son aquellas zonas relativamente pequeñas que concentran la mayor parte de la población y reúnen la mayoría de servicios e infraestructura, las cuales se clasifican en las siguientes:

- a. **Zonas de Expansión:** son zonas que por sus características se encuentran cercanas a la Zona urbana de Ciudad Quesada, los Centros urbanos y los Núcleos consolidados Tipo 1, y que en un futuro podrían convertirse en la ampliación de los núcleos actuales, que se han destinado para el crecimiento futuro de los núcleos urbanos que le rodean.
- b. **Núcleos No Consolidados:** son aquellos poblados que concentran la población cerca o alrededor de una escuela, un templo de culto religioso o una cancha de fútbol, pero que, por su ubicación geográfica, accesibilidad, densidad de población, infraestructura vial y topografía no es factible su consolidación o crecimiento a mediano plazo.
- c. **Núcleos consolidados:** son centros de población que no tienen un carácter regional tan importante como los centros urbanos y que no contiene tanta población, pero que por sus características locales se convierten en zonas de importancia y que permiten el crecimiento del asentamiento humano existente en forma de cuadrantes y una alta flexibilidad de usos. De acuerdo con el grado de consolidación y potencial de crecimiento se clasifican:
 - c.1 Núcleo consolidado Tipo 1 (NC1)
 - c.2 Núcleo consolidado Tipo 2 (NC2).
 - c.3 Núcleo Consolidado Tipo 3 (NC3)
- d. **Centros urbanos:** son centros que congregan la mayor diversidad de actividades humanas, por lo que cuentan con potencial de desarrollo comercial y residencial. Equivalen a las cabeceras de los distritos de Florencia, Aguas Zarcas, Venecia, Pital, La Fortuna, La Tigra, Boca Arenal, Santo Domingo en Monterrey y Santa Rosa en Pocosol.
- e. **Zona Urbana de Ciudad Quesada:** constituye el centro de población que concentra la mayoría de la población, además reúne la mayor oferta de comercios, servicios y de actividades humanas.

Artículo 20. Zona Comercial Grande: aquella en que se permite el desarrollo de actividades comerciales, así como las de carácter industrial y almacenamiento inocuo de pequeña escala, cuya función es promover actividades de comercio, servicios e industria asociada a las propuestas de nuevas carreteras y al crecimiento de las zonas urbanas aledañas.

Artículo 21. Zona de Amortiguamiento industrial: Zona que tiene la función de crear una transición gradual entre la zona industrial pesada y las zonas circundantes. Con usos de menor impacto



hacia la población aledaña.

Artículo 22. Zona Industrial: Aquella cuya vocación es restringida al desarrollo de actividades industriales por parte de empresas que se dediquen a la transformación de materias primas o productos semi-elaborados, con el objeto de la preparación o manufactura de productos finales o intermedios para satisfacer las necesidades de consumo de la población.

Artículo 23. En la Zona Industrial existen las siguientes cuatro categorías:

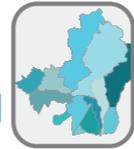
- a. **Talleres artesanales:** aquellos talleres de prácticas artesanales, que requieren un terreno menor a 300 m² de construcción para sus actividades y que generalmente se realizan dentro de la misma propiedad que la vivienda de los artesanos y cuyas características corresponden a una “Microempresa”, según la categorización del Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC).
- b. **Industria Pequeña:** es aquella con condiciones de “Pequeña Empresa” según el Decreto N° 37121 y su categorización del Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC). Y que para efectos de este Plan Regulador incluyen ventas al por mayor, así como actividades empresariales e imprenta.
- c. **Industria Mediana:** aquella con condiciones de “Mediana Empresa” y que además para este Plan Regulador incluyen la fabricación de artículos de papel y textiles. Según la categorización del Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC).
- d. **Industria Grande:** es la industria pesada que concentra usos que podrían ser más impactantes ya sea por tamaño, por funcionamiento o por riesgos a la salud. Según la categorización del Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC).

Artículo 24. Restricciones Territoriales y Zonas de Tratamientos Especial: Constituye todas aquellas zonas sobre las cuales el Plan Regulador no tiene competencia para emitir regulaciones:

- a. Derechos de vía en rutas nacionales y rutas cantonales.
- b. Servidumbres de infraestructura estatal: líneas de transmisión.
- c. Cuerpos de agua (cauces, lagunas, quebradas).

Artículo 25. Zonificación en la Zona urbana de Ciudad Quesada y Centros urbanos: La zonificación del uso del suelo dentro de Ciudad Quesada y los Centros urbanos utiliza la siguiente nomenclatura:

- a. **Residencial:** es aquella donde el uso habitacional es el más importante. Tiene un uso predominantemente habitacional, que permite sólo aquellos usos comerciales y de servicios que se consideran complementarios a la actividad residencial, lo cual en gran medida está ligado al tamaño de la actividad.
- b. **Comercial:** zona que posee la más alta flexibilidad de usos, en ella se permite la mezcla entre la actividad residencial y las actividades comerciales más intensas, por su ubicación estratégica y por la posibilidad de brindar servicios y bienes.
- c. **Mixta:** Consiste en una transición funcional entre la zona Comercial y la zona Residencial, permitiendo la realización de una cantidad de usos mayor a la permitida en la zona Residencial. La diversidad de usos en esta categoría de uso estará limitada en la regulación por el tamaño y el tipo de actividad o uso.
- d. **Logística y talleres:** zona en la cual se promueve la ubicación de todo tipo de talleres,



así como de servicios de logística, oficinas y bodegas de tamaño moderado. Estas zonas únicamente se encuentran en los Centros urbanos.

Artículo 26. Para fines de la certificación del Uso del Suelo se establece la siguiente Nomenclatura:

- a. Uso conforme: Uso que, por su localización dentro de la Zonificación del Plan Regulador, no tiene restricciones para su ubicación y por lo tanto puede permitirse en la zona donde se solicita.
- b. Uso no conforme: Es el uso que por su localización dentro de la Zonificación del Plan Regulador tiene restricciones para su ubicación y por lo tanto no debe permitirse en la zona donde se solicita.
 - b.1 Uso no conforme nuevo: Certificación a través de la cual se le indica al particular que la nueva actividad que solicita ubicar no es permitida en la zona. en una zona dónde no se permite y por lo tanto no puede darse trámite a ningún permiso posterior.
 - b.2 Uso no conforme existente: Condición que adquieren los usos que funcionaban de previo a la entrada en vigencia de este Plan Regulador que no son permitidos de conformidad con esta zonificación. En estos casos no se permite la ampliación de la infraestructura existente, solo el mejoramiento de la misma.
- c. Uso no listado: Aquellas actividades que no aparezcan en el Título II “Actividades permitidas de acuerdo a la Zonificación”, deberán ser analizadas por la administración de la Municipalidad y según sus características, usar las restricciones de la categoría que más se asemeje. El funcionario debe consultar a la Junta Estratégica de Planificación Territorial de Plan Regulador, de tal forma que exista transparencia en la definición de una nueva actividad. Las actividades que deben ser consultadas serán las contenidas en cualquiera de estos tres tipos:
 - c.1. Las que tengan restricciones de construcción especiales por tamaño (de acuerdo a este reglamento).
 - c.2. Las que realicen actividades que generen externalidades negativas o impactos a terceros como problemas de tráfico, ruido, olores o contaminación.
 - c.3. Para las que haya oposición manifiesta de algún sector de la población de San Carlos.
- d. Uso Condicionado: Es un uso que se podrá realizar en el tanto cumpla con las condiciones expresamente señaladas en el reglamento, las cuales estarán relacionadas con que un uso deba estar asociado a algún otro uso o actividad determinada para poder emitir el certificado de uso del suelo conforme o cuando se autoriza una actividad siempre que se ubique en una porción determinada del predio.
- e. Uso Especial: son los usos cuya aprobación le corresponde al departamento técnico y administrativo municipal pertinente, este deberá como parte del proceso de aprobación realizar la consulta a la Junta Estratégica de Planificación Territorial (JEPT) sobre la conveniencia del proyecto y el impacto sobre la zona. Dentro de esta categoría se incluye: instituciones de educación superior grandes, centros penitenciarios, hospital, relleno sanitario, planta de tratamiento, centro de logística grande, aeropuerto, aeródromos y tajos.

Artículo 27. La aprobación de un “Uso Especial” no varía de ninguna manera el Mapa oficial de Zonificación o su clasificación. En el caso donde se desea ubicar una nueva actividad en una zona dónde no se permite el uso, por no ser compatible con los usos establecidos para la



zona, podría desarrollarse previa consulta a la Junta Estratégica de Planificación Territorial del Plan Regulador.

Artículo 28. Para el caso de Uso Especial Aeropuerto y Aeródromos este Plan Regulador no establece regulaciones, debido a que la administración y control de los aeropuertos nacionales es competencia legal de la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 29. Cuando se solicite un cambio de un Uso no conforme existente, se aprobará solamente cuando el uso propuesto sea conforme con la zona donde se encuentra.

Artículo 30. En casos de lotes cuyos frentes se encuentren en diferentes zonas se establecerán los siguientes cuatro casos que deberán ser aplicados en ese orden para cada lote específico:

- a. En lotes esquineros, con frentes ubicados en diferentes zonas, regirá la zona menos permisiva de las dos.
- b. En el caso de que el lote tenga dos frentes no esquineros ubicados en dos lados de cuadra que tienen una zonificación diferente, se permitirá ubicar el uso más flexible en una franja del 40% de la media entre los dos frentes, desde el frente con la zona más permisiva. En el resto del lote deberá construir el uso que permita la zona menos flexible.
- c. En lotes con un solo frente ubicado en dos zonas diferentes regirá la lista de usos correspondiente a la zona menos flexible.

En lotes con servidumbre la zona que regirá estará definida por el frente de lote al que la servidumbre pertenece.



TÍTULO II. ACTIVIDADES PERMITIDAS DE ACUERDO CON LA ZONIFICACIÓN

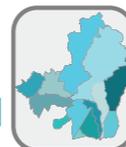
CAPITULO 2. NOMENCLATURA Y DEFINICIONES DE USOS

Consideraciones generales

- Dadas las posibles incompatibilidades entre los diferentes usos que se pueden dar en un área determinada, el Plan Regulador del cantón de San Carlos define zonas específicas, dónde se podrán o no desarrollar las distintas actividades humanas.
- Para definir las actividades y su posible localización, el equipo del Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible (ProDUS) de la Universidad de Costa Rica, utilizó los siguientes criterios en las diferentes zonas del Plan Regulador:
 - El Plan Regulador tiene como principio básico, la protección y mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, desde el punto de vista del ser humano como usuario y actor determinante del sistema urbano.
 - Los impactos positivos o negativos de un uso específico, determinan la conveniencia o perjuicio de la localización de esa actividad en zonas con una aptitud definida.
 - La selección de la compatibilidad de un uso con la zona, se hace a partir de la vocación principal de esa zona. Así, por ejemplo, las zonas residenciales tendrán como prioridad el uso habitacional y las actividades que allí se puedan establecer estarán en función al uso residencial.
 - Los impactos de muchas de las actividades dependerán de manera directa del tamaño de la misma. Debido a esto, muchas de las actividades tienen una restricción para su extensión, buscando el beneficio, tanto del propietario, como de los vecinos.
- Para determinar la escala de un uso, además del área de construcción, se utiliza el criterio de los impactos a los vecinos: a mayor cantidad de impactos, mayores restricciones para esa actividad. Entre esos impactos se pueden mencionar el estacionamiento, la afluencia de personas (peatones o en vehículo), ruido, contaminación del aire, olores y otros más que se especifican en cada caso.
- En el Plan Regulador del cantón de San Carlos se agrupan diversas actividades humanas en categorías de uso, de forma tal que el tipo de uso, sus características, e impactos sean similares y de esta manera permitan facilitar el proceso de otorgamiento de Certificados de Uso del Suelo. Sobre estas actividades es importante mencionar las siguientes consideraciones:
 - Uso Habitacional. Como la actividad humana se usa de parámetro para la localización del resto de las actividades, es por eso que el uso habitacional se puede ubicar prácticamente en toda la zona de estudio, excepto en las zonas en que se prohíba su construcción, pero se promueve la consolidación del mismo en asentamientos humanos consolidados y no de forma dispersa.
 - Uso Agroindustrial. Por su vinculación directa con la actividad agropecuaria, este uso debe ubicarse en sitios con alta accesibilidad, en medio de zonas agrícolas y ganaderas, pero lo suficientemente lejos de las zonas urbanas para minimizar los posibles impactos.
 - Uso Agropecuario. las actividades de producción agrícola y pecuaria son establecidas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), por lo que el Plan Regulador no tiene alcance sobre este uso propiamente, pero sí regula los sitios donde puede existir la infraestructura necesaria para este tipo de actividades, mediante el uso “Infraestructura uso agropecuario”.
 - Uso Almacenamiento. Son las bodegas o almacenes que requieren de gran accesibilidad



- y áreas de circulación internas de vehículos pesados. Para los casos en que se almacenen productos clasificados como de Riesgo Moderado o Alto de acuerdo con el Ministerio de Salud, se deben exigir características constructivas en el diseño para asegurarse que no haya impactos en casos de eventos naturales o antrópicos.
- Uso Centros Penitenciarios. Las prisiones no generan usualmente impactos, pero en casos muy puntuales y fortuitos, los que podrían presentar son de gravedad. Por esta razón y motivos de seguridad (tanto desde o hacia la misma prisión) es que deben ubicarse en centros aislados de las zonas más urbanas, pero preservando su accesibilidad por medio del transporte público.
 - Uso Comercio. Las tres clasificaciones de este uso, están en función de las necesidades y los posibles impactos que tiene sobre la actividad habitacional. De esta forma en los denominados comercios “pequeños” se agrupan actividades que son de estrecha y cotidiana relación con la actividad habitacional, mientras que los agrupados en los denominados “grandes” incluyen los que ofrecen productos más especializados y que debido a su quehacer causan mayores impactos (como ruido, tráfico, desechos sólidos u otros) sobre la actividad residencial. Y los “intermedios” con actividades que causen impactos medianos y que no sean tan especializados.
 - Uso Comunal. Se refiere a la infraestructura hecha con fines de disfrute colectivo tales como: salones comunales o salones multiusos utilizados para actividades sociales, deportivas, religiosas u otras.
 - Uso Cultural. A pesar de que el concepto de cultura es muy amplio, para el caso del Plan Regulador, responde a las actividades dedicadas popularmente como “culturales”, entiéndase exposiciones, museos, teatros; dedicadas a fomentar la cultura en la ciudadanía y que pueden o no tener una finalidad lucrativa.
 - Uso Deportivo. Responde a la necesidad de promover la actividad deportiva, con el fin estimular la salud mental y física de sus habitantes, por medio de inversión pública o privada.
 - Uso Educativo. Se divide en tres categorías con diferentes niveles de preparación: básico, técnico y avanzado.
 - Uso Entretenimiento. El esparcimiento es un derecho a que cualquier humano debe tener acceso. Este uso se clasifica de acuerdo al tipo de servicios o productos que brindan y a los impactos que éstos generan y a los requerimientos de espacio que tengan.
 - Uso de Hospedaje Turístico. Esta clasificación se basa en el Reglamento de las Empresas de Hospedaje Turístico” Decreto Ejecutivo No. 11217-MEIC y sus reformas. A partir de las características de diseño y de funcionamiento, el Plan Regulador lo agrupa en cuatro categorías para luego considerarlas dentro del contexto geográfico. En la zona se promueve la figura del “Ecoalbergue” que es un albergue que por sus características constructivas y de funcionamiento, se consideran “amigables” con el ambiente, impulsando la sostenibilidad.
 - Uso Industrial. La manufactura por lo general produce muchos impactos sobre los otros usos circundantes. Al ser una actividad productiva generadora de empleo e ingresos, se hace indispensable establecer limitaciones, pero también incentivos. Por esta razón se crean cuatro categorías de industria para el Plan Regulador, desde los talleres artesanales (fuentes de ingresos para centenares de personas), pequeña, mediana y grandes industrias. Considerando el caso particular de la agroindustria como un uso propiamente, que dadas las características productivas del cantón (eminentemente agropecuario) debe promoverse.
 - Infraestructura para actividades turísticas: Se refiere a las instalaciones que permiten el desarrollo de la actividad turística en zonas cuya fragilidad ambiental requiere de



estructuras livianas que no impacten negativamente el entorno natural. Se considera infraestructura para actividades turísticas: senderos, andenes para canopy, plataformas, entre otras.

- Infraestructura para Uso Agropecuario. El Plan Regulador no puede regular la actividad agrícola o pecuaria, pues compete primordialmente al Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) por medio del análisis de uso del suelo que realiza. Sin embargo, es claro que los permisos para la construcción de infraestructura son de competencia municipal y por lo tanto este uso, lista los distintos tipos de edificaciones relacionados con la actividad agrícola y pecuaria que son pertinentes en cada zona.
- Uso Manejo de fauna silvestre. Considerando las características ambientales y su vecindad con de Áreas Protegidas en otros cantones, la posibilidad de una interacción entre los actores antrópicos y la fauna silvestre es muy alta, por lo que existe probabilidad de que este tipo de uso surja. No debe entenderse eso sí, que el Plan Regulador los promueve o desestima, simplemente plantea la viabilidad de que se presenten.
- Uso Templos para culto religioso. La libertad de culto en nuestro país es un Derecho Constitucional, pero la ubicación de los lugares para rendir este tipo de lugares y las características que la infraestructura en donde se realizan los ritos o ceremonias religiosas deben responder a los requerimientos urbanos y de salud planteados tanto por la Municipalidad como por el Ministerio de Salud.
- Uso Especial Rellenos Sanitarios. Los rellenos sanitarios son necesarios para resolver el problema de desechos sólidos. Dado que es una actividad que requiere análisis técnicos profundos y del cumplimiento de requisitos sanitarios y ambientales, se hace necesario categorizarlo como “Uso Especial”.
- Uso Salud. Las actividades relacionadas con la atención en salud son necesarias en todo asentamiento humano, esto de acuerdo con sus necesidades y escala. Por esta razón, el Plan Regulador divide este uso en dos categorías de acuerdo a la “escala” de atención que brinde el servicio: salud básica y salud intermedio.
- Uso Servicios. Se analiza de la misma forma que el Uso comercio, dividido en dos categorías, los “pequeños” que se relacionan directamente con el quehacer habitacional y los “grandes” que por sus impactos y operación deben concentrarse en zonas de índole más comercial.
- Uso Telecomunicaciones. El crecimiento de la demanda en el servicio de telecomunicaciones, desde telefonía celular, hasta medios de comunicación colectiva hacen que este uso sea parte ineludible en las regulaciones del uso del territorio. La polémica sobre las posibles consecuencias y efectos de la colocación de torres, antenas y postes de telefonía celular, hace que se deben explicar con detenimiento:
 - a. No existen estudios fehacientes y científicamente comprobados de los efectos en la salud de las antenas celulares. Hay mucha evidencia que, en elementos del hogar y el trabajo, se reciben mayores dosis de radiación electromagnética que las recibidas por las antenas de telefonía celular.
 - b. Existen dos razones fundamentales por las que las antenas de celular y radio deban ubicarse a alturas superiores a las máximas permitidas para el resto de la infraestructura:
 - a) a mayor altura, mayor área de cobertura (que implica menos antenas y menos contaminación visual)
 - b) a mayor altura, menor es la cantidad de radiación electromagnética sobre los usos cercanos.
 - c. Los sitios con mayores densidades poblacionales -residentes o atraídos por centros de comercio o servicios-, son justamente los que requieren mayor cobertura celular.



Debido a esto, la ubicación de las torres se limita en todas las zonas reguladas.

- Uso Transportes. La infraestructura relacionada con los flujos de transporte o el transporte colectivo deben considerarse de forma específica como parte del análisis territorial y de transportes integrados.

Regulaciones

Artículo 31. Nomenclatura: las definiciones que de usos que se listen en el presente reglamento, rigen de forma específica para este Plan Regulador.

Artículo 32. Agroindustrial: son aquellas industrias que empaacan, procesan o transforman productos agrícolas y pecuarios.

Artículo 33. Agropecuario: son las actividades de producción agrícolas y pecuarias establecidas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería. Este uso no incluye ningún tipo de infraestructura, sino las actividades agropecuarias propiamente. El Plan Regulador regula los sitios donde puede existir este tipo de infraestructura, no así el tipo de cultivos que pueden desarrollarse, por lo que el uso agropecuario no es competencia del Plan Regulador.

Artículo 34. Agropecuario urbano: aquellas actividades relacionadas con la actividad agropecuaria pero que se localizan en centros urbanos: clínicas veterinarias, venta de insumos agropecuarios, venta de plantas y subastas ganaderas.

Artículo 35. Almacenamiento inocuo: uso que contempla los sitios en donde se realiza el almacenamiento de materiales, equipos, productos o materias primas industriales, todos clasificados como de moderado o bajo riesgo por el Ministerio de Salud, para ser llevados a otros lugares donde pueden ser vendidos, procesados u otros fines.

Artículo 36. Almacenamiento no inocuo: uso que contempla los sitios en que se realiza el almacenamiento de materiales de alto riesgo catalogados de esta manera en la Tabla 1 de Clasificación de Establecimientos y Actividades según Riesgo Sanitario Ambiental Tipo A, del Reglamento General para el Otorgamiento de Permisos sanitarios de Funcionamiento del Ministerio de Salud, Decreto N° 33240-S y sus modificaciones posteriores.

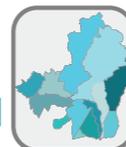
Artículo 37. Balnearios: complejo que contiene piscinas y todas las instalaciones para brindar este servicio de entretenimiento, por medio de cobro de entrada.

Artículo 38. Bares y discotecas: contempla todas aquellas actividades de distracción dirigidas a un público mayor de edad que se caracterizan por la venta de licor.

Artículo 39. Cementerio: todo terreno descubierto, previamente escogido, bien delimitado y cercado, público o privado y destinado a enterrar cadáveres humanos, sus restos o vísceras extraídas a los cadáveres autopsiados o embalsamados. Incluye los sitios para la conservación y custodia de cenizas producto de la cremación de cadáveres u otros restos humanos.

Artículo 40. Centro de investigación: Contempla aquellas actividades científicas con fines investigativos y actividades educativas desarrolladas por instituciones tanto públicas como privadas.

Artículo 41. Centro de logística grande: Incluye a los complejos de gran tamaño que brinda servicios de logística, oficinas y bodegas. En caso de que se presente la construcción de un proyecto de este tipo, será un "Uso especial".



Artículo 42. Centro penitenciario: edificación del tipo de prisiones o cárceles en el que son recluidas las personas privadas de libertad, ya sea como procesados o como condenados. En el caso de que se presente un proyecto de un centro de adaptación y rehabilitación penitenciaria, se analizará la posibilidad de realizarlo considerando la ubicación, el impacto ambiental y la extensión como un “Uso especial”.

Artículo 43. Comercio pequeño: aquellos que se dedican a la venta de productos en cantidades al por menor y por la forma en que funcionan, el espacio que requieren y el volumen de mercadería que manejan crean un impacto bajo. Las actividades bajo esta categoría son: Bazares, Pulperías, Panaderías, Farmacias, Verdulerías, Librerías, fotocopiadoras, marquetterías y sodas.

Artículo 44. Comercio intermedio: son los dedicados a la venta de productos que no requieren grandes áreas constructivas para poder llevarse a cabo, pero cuyas actividades generan molestias en los barrios donde se localizan, en comparación a los Comercios Pequeños. Las actividades bajo esta categoría son: Tienda de vestimenta, venta de electrodomésticos y/o muebles, carnicerías, pescaderías, artesanías, floristerías, joyerías, licorerías, supermercados, mueblerías, ferreterías, restaurantes, lavanderías, bares, venta de música, venta de equipo de cómputo y centros comerciales pequeños.

Artículo 45. Vehiculares y ruido. En la mayoría de los casos requieren grandes áreas de construcción y áreas de carga y descarga ya que movilizan grandes volúmenes de mercancías. Las actividades bajo esta categoría son: centros comerciales, venta de vehículos o maquinaria agrícola y depósito de materiales.

Artículo 46. Comunal: son las instalaciones en las que se realizan actividades de índole comunal y cuyos propietarios -en general- son asociaciones de vecinos, de desarrollo, juntas administrativas. No se incluyen en este apartado centros educativos, ni las instalaciones de la Municipalidad.

Artículo 47. Condominio: contiene todas aquellas actividades referentes al régimen de propiedad inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible. De acuerdo con su configuración y destino, pueden ser de varios tipos según los cuales se permitirá o no su ubicación en determinada zona. Incluye las siguientes categorías:

- a. Condominio residencial: condominio que solamente alberga unidades habitacionales.
- b. Condominio comercial: condominio cuyo uso único y exclusivo es el de actividades comerciales y prestación de servicios.
- c. Condominio mixto: es un proyecto donde se combinan diferentes usos y tipos de edificaciones, deben ser compatibles entre sí y deben ajustarse a la normativa que regula la zona donde se localicen.
- d. Condominio industrial: condominio cuyo uso único y exclusivo es el de actividades industriales, de almacenamiento y de prestación de servicios relacionados a la actividad industrial.
- e. Condohotel: modalidad de operación de hospedaje en que la propiedad del inmueble esta acogida a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio o aplica principios contenidos en ésta y en el que la explotación hotelera está garantizada mediante un contrato de administración con una empresa operadora hotelera que asume las funciones correspondientes a los administradores según la Ley y las que se derivan del



carácter hotelero de la operación. El 70% del tiempo al año el establecimiento debe dedicarse, como mínimo, al servicio de hospedaje y el 30% restante puede ser utilizado por los condóminos.

Consultorio médico y dental: contiene todas las actividades realizadas en los locales donde los profesionales en salud brindan sus servicios a particulares.

Artículo 48. Cultural: incluye las actividades dedicadas a fomentar la cultura en la ciudadanía y pueden o no tener una finalidad lucrativa. Se dividen en dos tipos:

- a. Cultural Tipo 1: museos, bibliotecas y galerías de arte.
- b. Cultural Tipo 2: anfiteatros, teatros, salas de conciertos, lugares dedicados a la presentación de actividades artísticas, culturales y folklóricas en cualquiera de sus disciplinas.

Artículo 49. Deportivo Tipo 1: aquellas instalaciones para la práctica de algún tipo de deporte o similar. Las actividades bajo esta categoría son: canchas de algún deporte, estadios, polideportivos, complejos deportivos y pistas para ciclismo.

Artículo 50. Deportivo Tipo 2: aquellas instalaciones con necesidades de infraestructura y espacio menores que las de Tipo 1. Las actividades bajo esta categoría son: gimnasios para hacer ejercicios y gimnasios deportivos.

Artículo 51. Ecoalbergue: Aquellos albergues ubicados en zonas rurales, cuyas características de diseño y de funcionamiento se consideran amigables con el medio ambiente, provocando el mínimo impacto y asegurando un uso sostenible de los recursos energéticos, hídricos y el manejo adecuado de desechos.

Artículo 52. Educacional avanzado: se definirán como las actividades de enseñanza para la formación de profesionales en las diversas áreas del conocimiento humano y aquellas dedicadas a la investigación.

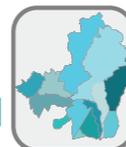
- a. Instituciones de Educación Superior: instituciones en las que se brinde preparación académica para la formación de profesionales o técnicos en diversas áreas. Se incluyen Universidades e Instituciones Para universitarias.
- b. Centros de Investigación Científica: aquellos dedicados a actividades científicas y de Investigación sean públicos o privados.

Artículo 53. Educacional básico: se definirán para efectos del plan regulador, como las actividades que preparan académicamente a estudiantes en preescolar, primaria y secundaria.

Artículo 54. Educacional técnico: se definirán como los dedicados a la realización de actividades educativas en temas técnicos, ya sea arte, música, idiomas, informática y otros tipos de carácter diferente a la educación universitaria, son los de tipo academia.

Artículo 55. Entretenimiento: aquellas actividades para el esparcimiento con actividades rurales o que por sus impactos o facilidades deben realizarse fuera de las zonas urbanas y las actividades bajo esta categoría son: clubes campestres, campos escuelas para convivencias, parques de atracciones y parque temático.

Artículo 56. Entretenimiento Adulto: son las actividades que se caracterizan por espectáculos sólo aptos para adultos y que incluyen venta de licor para consumo en el sitio. Las actividades bajo esta categoría son: clubes nocturnos donde se hacen funciones de desnudismo.



Artículo 57. Entretenimiento familiar: uso que contempla aquellas actividades de esparcimiento para toda clase de público y de todas las edades. Se divide en dos tipos:

- a. Entretenimiento familiar Tipo 1: juegos de video y salones de pool y billar.
- b. Entretenimiento familiar Tipo 2: cines, salones de juegos infantiles y juveniles, redondeles de toros permanentes, salones para fiestas, salones de baile, salones de patines, boliches y clubes sociales.

Artículo 58. Granjas avícolas y porcinas: aquellas granjas dedicadas a la producción de carne de pollo o producción de huevos y cuyas características están definidas en el “Reglamento de Granjas Avícolas” según el Decreto N°31088-S y a la producción de carne de cerdo y que cumple con los requisitos y características definidas en el “Reglamento de Granjas Porcinas” según el Decreto N°32312-S o sus modificaciones posteriores

Artículo 59. Guardería: establecimientos educativos dedicados al cuidado de niños que todavía no han alcanzado la edad de escolarización y que puede ser tanto en la gestión pública o privada.

Artículo 60. Habitacional: uso para habitación con las instalaciones mínimas para su utilización como tal. Puede tratarse de viviendas individuales, urbanizaciones, edificios de apartamentos, y viviendas para alquiler.

Artículo 61. Hospedaje turístico: son aquellas actividades relacionadas con la actividad turística y de hospedaje. Pueden ser abiertos al público o de una organización privada. Por las diferencias entre ellos se dividen en:

- a. Hospedaje turístico 1: las actividades bajo esta categoría son: Hotel, Motel turístico, Pensión, Casa de Huéspedes, hostel, Vivienda turística, definidos de acuerdo al Reglamento de las Empresas Hospedaje Turístico del Decreto Ejecutivo No. 11217-MEIC del 25 de febrero de 1980.
- b. Hospedaje turístico 2: las actividades bajo esta categoría son: albergues y campamentos, definidos de acuerdo al Reglamento de las Empresas Hospedaje Turístico del Decreto Ejecutivo No. 11217-MEIC del 25 de febrero de 1980 y sus reformas.
- c. Hospedaje turístico 3: las actividades bajo esta categoría son: apartahoteles y condohoteles, definidos de acuerdo al Reglamento de las Empresas Hospedaje Turístico del Decreto Ejecutivo No. 11217-MEIC del 25 de febrero de 1980 y sus reformas.

Artículo 62. Hospital: ofrece atención especializada de pacientes, recuperación de los mismos o para ser internados. En el caso de la construcción de un hospital fuera de los límites definidos para las Zonas Urbanas, deberá someterse a consideración, tomando en cuenta el impacto ambiental y su accesibilidad real tanto actual como futura. Se clasifica como un “Uso especial”.

Artículo 63. Hotel grande: es el hotel con más de 45 habitaciones, pero máximo 90, con un área de construcción mayor a 2500 m² pero menor a 4000 m². Solo se permite en la zona Turística y en los Centros Urbanos.

Artículo 64. Impacto ambiental: es el grado en el cual las actividades afectan o interfieren con la salud de las personas o el ambiente, tomando en consideración criterios sanitarios y ambientales como naturaleza de la actividad económica (agropecuaria, industrial, comercial o de servicios), cantidad de personas que lo utilizan (espectadores, trabajadores, usuarios, etc.),

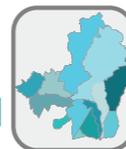


extensión o área física requerida, maquinaria, equipo y procesos; materias primas, productos intermedios y productos finales, desechos y su efecto sobre la contaminación del aire, suelo y agua, así como su impacto sobre la salud humana; definido de acuerdo con el Reglamento General para el Otorgamiento de Permisos Sanitarios de Funcionamiento del Ministerio de Salud (Decreto N° 33240-S) y sus reformas. De acuerdo con su impacto ambiental se clasifican de la siguiente manera:

- a. Alto impacto: Establecimientos o actividades de riesgo alto: aquellos que por sus características representan o pueden representar un riesgo potencial en forma permanente a la salud de las personas o al ambiente; ya sea por su naturaleza, materias primas, productos intermedios o finales, almacenamiento, maquinaria, equipos y sistemas empleados en la faena, así como por sus procesos, desechos o número de trabajadores, de animales o por áreas de extensión o cobertura.
- b. Medio impacto: Establecimientos o actividades de riesgo moderado: aquellas que por sus características representan un peligro potencial moderado para la salud de las personas o el ambiente; ya sea por su naturaleza, materias primas, productos intermedios o finales, almacenamiento, maquinaria, equipos y sistemas empleados en sus faenas, así como por sus procesos, desechos o número de trabajadores, de animales o por áreas de extensión o cobertura.
- c. Bajo impacto: Establecimientos o actividades de riesgo bajo: aquellos que, por sus características, materia prima, procesos, productos y servicios, no representan una amenaza significativa a la salud de las personas y presentan un bajo impacto al ambiente.

Artículo 65. Industrial: La actividad industrial es aquella desarrollada en locales cubiertos o descubiertos, destinados a la manipulación, transformación o utilización de materias primas o productos semi-elaborados, tanto de productos naturales como artificiales, mediante tratamiento físico, químico o biológico, ya sea por medios manuales o por aplicación de maquinaria o instrumentos. Se comprenden también bajo esta denominación los sitios destinados a recibir o almacenar los utensilios de labor y los materiales que sean tratados, o que están en proceso de elaboración, o sus productos; además, todos los anexos de las fábricas o talleres y las bodegas que se requieran para su operación. La clasificación de estas actividades se hace a partir del Reglamento General para el Otorgamiento de permisos Sanitarios de Funcionamiento del Ministerio de Salud:

- a. Industria tipo A: Son aquellas actividades o establecimientos que por sus características representan o pueden representar un riesgo potencial en forma permanente a la salud de las personas o al ambiente; ya sea por su naturaleza, materias primas, productos intermedios o finales, almacenamiento, maquinaria, equipos y sistemas empleados en la faena, así como por sus procesos, desechos o número de trabajadores, de animales o por áreas de extensión o cobertura.
- b. Industria B: Son aquellos establecimientos o actividades de riesgo moderado: aquellas actividades o establecimientos que por sus características representan un peligro potencial moderado para la salud de las personas o el ambiente; ya sea por su naturaleza, materias primas, productos intermedios o finales, almacenamiento, maquinaria, equipos y sistemas empleados en sus faenas, así como por sus procesos, desechos o número de trabajadores, de animales o por áreas de extensión o cobertura.
- c. Industrial C: Son aquellos establecimientos o actividades de riesgo bajo: aquellas actividades o establecimientos que, por sus características, materia prima, procesos, productos y servicios, no representan una amenaza significativa a la salud de las



personas y presentan bajo impacto al ambiente.

Artículo 66. Industrias alimentarias, agrícolas y pecuarias: son los sectores que están relacionados con la producción, manufactura y conservación de los alimentos para el consumo humano y animal, cuyas materias primas provienen de las actividades agrícolas y pecuarias. Adicionalmente se incluyen en estas industrias la elaboración de productos de tabaco.

Artículo 67. Industrias de pieles y cuero: son parte de los sectores de la agroindustria de la categoría no alimentaria que están relacionados con los procesos industriales de convertir las pieles de los animales en cuero o artículos de piel, que luego se utilizan en la manufactura de productos secundarios.

Artículo 68. Industrias textiles y relacionadas: aquellas actividades relacionadas con la producción, preparación, acabado y manufactura de ropa, tela, hilo, fibra y productos relacionados. Entre las actividades bajo esta clasificación de la industria se encuentran también la manufacturación de muebles de madera, tela y materiales similares.

Artículo 69. Industrias relacionadas con la manufactura del papel o cartón: son los sectores de la industria relacionados con la fabricación y manufactura de productos y bienes a base de pasta de madera, papel o cartón. Se catalogan también, en el país, bajo este sector las actividades relacionadas con la publicación de materiales impresos (libros, panfletos, periódicos, etc.), o medios grabados, así como las actividades de servicio relacionadas a las imprentas (encuadernación, producción de tipos, etc.).

Artículo 70. Industrias de los productos de hule: son los sectores dedicados a la manufactura, reparación y reciclado de productos de hule. Entre los bienes destacados se encuentran láminas, varillas, cámaras neumáticas, llantas, tubulares de hule, botes y balsas de inflar, juguetes de hule, productos industriales o farmacéuticos, ropa, entre otros.

Artículo 71. Industrias químicas: son los sectores de la industria encargados de la interacción, procesamiento y transformación de materias primas en sustancias nuevas con características diferentes a las que tenían originalmente. Destacan en este campo las industrias químicas de base y las industrias químicas de transformación:

- a. Industrias químicas base: utilizan las materias primas básicas y elaboran productos intermedios que sirven de materia prima para otras industrias, destacan entre ellas la fabricación de plásticos en formas primas y productos químicos básicos.
- b. Industrias químicas de transformación: emplean como materia prima los productos elaborados por industrias químicas de base y están destinadas al consumo directo, como por ejemplo los medicamentos o fertilizantes.

Artículo 72. Industrias metalúrgicas y de fundición: son las industrias relacionadas con el procesamiento de los metales, los cuales son fundidos para desarrollar un producto determinado. Las actividades realizadas bajo esta categoría de industria varían desde la forja y fabricación de metales, hasta su manufactura y tratamiento para la obtención de diferentes bienes como muebles, artículos caseros, válvulas y herramientas, o elementos usados en obras de ingeniería. También se clasifican en esta categoría las actividades de desecho y chatarra metálica.

Artículo 73. Industrias relacionadas con procesos madereros: son aquellas relacionadas con la manufactura y procesamiento de la madera, se excluyen los procesos de extracción de materia



prima. Las actividades que se realizan bajo esta clasificación solo consisten en la transformación de la madera a objetos que tengan un uso práctico, pero no contemplan la plantación, extracción o corte de árboles madereros. Entre las actividades realizadas se encuentran aserraderos y centros de manufactura de objetos finales.

Artículo 74. Industrias relacionadas con el producto de concreto, cerámica y similares: es el sector que se encarga de la manufactura de productos de concreto, cerámica y otros artículos similares. Entre las actividades realizadas se encuentra la producción de artículos de concreto, productos estructurales y no estructurales de arcilla o cemento, y la manufactura de productos de asbesto o grafito.

Artículo 75. Industrias de hidrocarburos: son las industrias relacionadas con la manufactura de productos que se obtienen de los procesos industriales de las refinerías petroleras. Las actividades que se practican bajo esta categoría en el país se encuentran la manufactura de productos asfálticos y la fabricación de productos derivados de la refinación del petróleo.

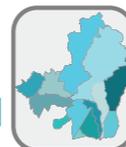
Artículo 76. Industrias relacionadas con la manufactura y construcción de maquinaria pesada: es el sector industrial que se encarga de la fabricación, manufactura y reparación de maquinarias, vehículos y remolques industriales que entren bajo la categoría de equipo pesado. Adicionalmente, en el país, se incluyen a esta lista de actividades la manufactura de dos productos que no entran en la categoría de una unidad pesada: motocicletas y carretillas de mano.

Artículo 77. Industrias de equipos y suministros médicos: son los sectores industriales encargados de la manufactura de muebles, accesorios, aparatos, equipos, prótesis y suministros especializados de uso médico, quirúrgico y odontológico.

Artículo 78. Industrias electrónicas y de alta tecnología: es el sector encargado de la manufactura de equipo electrónico y tecnológico con fines de uso industrial o uso cotidiano como implementos electrónicos (se excluyen los equipos de uso personal). Entre las actividades realizadas se encuentran la manufactura de: motores, generadores y transformadores eléctricos, transformadores y accesorios de radio, equipos de distribución de electricidad, aparatos de señalización sonora y visual, receptores de televisión y radio, grabadoras de sonido y video, equipos de radar, instrumentos ópticos y equipos de medición, ensayo y control para procesos industriales.

Artículo 79. Industrias relacionadas con la manufactura y fabricación de herramientas, equipo doméstico e instrumentos de mano: es el sector relacionado con la fabricación y manufactura de herramientas, equipos e instrumentos de mano. Entre las actividades realizadas se encuentran la fabricación de armas y municiones, y la manufactura de herramientas, electrodomésticos, relojes, joyas, instrumentos musicales, juguetes, lápices y lapiceros, entre otros.

Artículo 80. Industrias relacionadas con la manufactura de equipos y utensilios industriales, y maquinaria de mediano tamaño: son los sectores industriales relacionados con la fabricación y manufactura de utensilios y maquinaria mediana con fines industriales o de equipos generales de mediano tamaño para uso doméstico. Entre las actividades destacan la manufactura equipos industriales tales como bombas y compresores de aire, cojinetes, poleas, alambres, interruptores, entre otros. Mientras que entre los equipos domésticos destacan las lámparas eléctricas, estufas y calentadores, lavadoras, entre otros.



- Artículo 81. Industrias vidrieras:** es el sector industrial que se encarga de la fabricación y manufactura de productos de vidrio. Entre las actividades que destacan se encuentran la manufactura de: vidrio y productos generales derivados, cuerda de fibra de vidrio, lana de vidrio y empaques aisladores de vidrio.
- Artículo 82. Industrias relacionadas con la manufactura de bicicletas y similares:** es la industria relacionada con la manufactura de bicicletas o bienes similares y sus componentes. Entre sus actividades industriales destacan la manufactura de: equipos para iluminación de bicicletas, sillas de ruedas motorizadas, carruajes no motorizados para inválidos, vehículos propulsados a mano o por animales, andaderas y coches para bebés.
- Artículo 83. Instituciones de educación superior grandes:** en el caso de que se presente un proyecto de creación de algún centro educativo con un área igual o superior a 2000 m², se analizará la posibilidad de aprobarlo considerando la ubicación, el impacto ambiental, la extensión y su especialización (turística, agropecuaria, ecológica u otra específica). Además, constituye un “Uso especial” y como parte integral de este tipo de proyectos se considera dentro de la categoría la construcción de residencias estudiantiles.
- Artículo 84. Infraestructura para actividades turísticas:** se ubica dentro de esta categoría, toda aquella infraestructura necesaria para dar soporte a actividades turísticas adicionales al hospedaje y venta de alimentos. La infraestructura permitida para este uso consiste en: teleféricos, canopy, puentes colgantes, cabalgatas, observación de aves, caminatas en el bosque, rafting, camping, parapente, cabotaje, servicios sanitarios, duchas, lavatorios, bodegas para almacenar equipo, kioscos de información turística, casetillas de seguridad, oficina pequeña de administración, tienda de venta de regalos, venta de alimentos, parqueos u otra que se demuestre necesaria para la realización de estas actividades.
- Artículo 85. Infraestructura para uso agropecuario:** son aquellas edificaciones y/o usos asociados a la actividad agrícola y pecuaria (con la excepción de las granjas avícolas y porcinas, que se agrupan en otro uso): clínicas y hospitales veterinarios, corrales, establos, silos, fincas integrales, fincas de mejoramiento genético, incubadoras, invernaderos para producción y venta de plantas, laboratorios de biotecnología agrícola, proyectos acuícolas, pistas de equitación, producción apícola, producción de leche, recibidores de productos agrícolas, viveros, y zoológicos, estos últimos dos definidos de conformidad con el Reglamento a la Ley de Conservación de la Vida Silvestre, decreto #32633 y sus posteriores modificaciones.
- Artículo 86. Manejo de fauna silvestre:** incluye las actividades dedicadas al manejo, conservación o exposición de especies animales silvestres. En esta categoría se incluyen los centros de rescate de fauna silvestre y los zoológicos, definidos y con requisitos listados en la Ley de Conservación de la Vida Silvestre N° 32633-MINAE y sus posteriores reformas.
- Artículo 87. Religioso:** son aquellos destinados para rendir culto religioso y/o realización de rituales religiosos. Las actividades bajo esta categoría son los templos para culto religioso, conventos, seminarios, capillas de velación con o sin funerarias.
- Artículo 88. Salud avanzada:** son los usos que ofrecen atención especializada de pacientes, recuperación de los mismos o para ser internados en el lugar como hospitales, clínicas, laboratorios clínicos, centros de rehabilitación, centros de estética (spa).
- Artículo 89. Salud intermedia:** son usos referidos a servicios médicos especializados, no requieren de hospitalización, en la mayoría de los casos las intervenciones son ambulatorias. Se trata de clínicas y laboratorios clínicos.



Artículo 90. Salud Básico: son los usos destinados a dar primeros auxilios y la atención de enfermedades o cuidados especializados que no requieran la hospitalización de los pacientes, incluyen: EBAIS y hogares para el adulto mayor.

Artículo 91. Servicio de logística: incluye aquellas actividades referidas a servicios de bodegaje, almacenamiento u oficinas vinculadas a actividades de carga y descarga.

Artículo 92. Servicio Pequeño: son aquellos destinados a la oferta de servicios básicos para la comunidad y caracterizados por generar mínimos impactos y molestias a los vecinos. Las actividades bajo esta categoría son: oficinas profesionales, peluquerías o salones de belleza, alquiler de películas, reparación de ropa o calzado, cajeros automáticos, cafés Internet y actividades similares.

Artículo 93. Servicio Grande: destinadas a la oferta de servicios especializados para la comunidad y que generan impactos mayores sobre ella en comparación con los servicios pequeños. Producen mayores molestias por ruido, flujos vehiculares y, en ocasiones, son actividades que requieren edificaciones de mayor tamaño. Las actividades bajo esta categoría son: bancos, alquiler de vehículos o maquinaria, alquiler de mobiliario, salas de velación y funerarias.

Artículo 94. Tajo: se permite bajo la clasificación de “Uso Especial” una vez que se analice el caso específico y las condiciones para su instalación. Los interesados en desarrollar dicha actividad deberán presentar y aprobar toda la documentación y requisitos legales y ambientales respectivos ante las instancias competentes, MINAET y SETENA. En todo caso se deberán observar las restricciones pertinentes del Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.

Artículo 95. Talleres artesanales: incluye aquellos talleres de prácticas artesanales, que requieren un terreno menor a 300 m² de construcción para sus actividades. Generalmente se realizan dentro de la misma propiedad que la vivienda de los artesanos y cuyas características corresponden a una microempresa. Este uso debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Tener un área de cobertura menor o igual a 300 m². En el caso de las Zonas Agropecuarias, Agropecuaria con Restricciones y la Ganadería y Cultivos Permanentes la cobertura máxima será de 400m².
- b. No producir olores molestos.
- c. No atraer muchos vehículos (livianos ni pesados).

De no cumplir con las características establecidas en los incisos anteriores, deberá ser catalogado como Uso industrial tipo C, por sus impactos.

Artículo 96. Talleres y logística: este uso se refiere a las actividades cuyo riesgo para la salud humana y su impacto para el medio ambiente son lo suficientemente bajos para poder ser desarrolladas cerca de zonas pobladas. Dentro de las actividades pertinentes en este uso se encuentran: las agroindustrias, de almacenamiento y actividades de transporte.

Artículo 97. Taller mecánico: es el espacio en donde se realizan actividades de reparación y mantenimiento de vehículos automotores, tales como: enderezado, pintura, precisión, alineamiento, cambio de aceite, gases, entre otras.

Artículo 98. Telecomunicación: es aquella infraestructura que se utilice para telecomunicaciones; se divide en dos categorías de acuerdo a sus posibles impactos:

- a. Uso Telecomunicaciones 1: repetidoras de radio, torres de telefonía celular, radio o afines.
- b. Uso Telecomunicaciones 2: centrales telefónicas, estaciones de radio y televisión.



Artículo 99. Transporte Tipo 1: desarrolla todas aquellas actividades relacionadas con el ofrecimiento de servicios a los vehículos automotores, incluyendo el transporte público. Dentro de este uso se incluyen: estacionamientos de vehículos, terminales de autobuses, lavaderos de carros y expendios de combustible, públicos o privados. Para el caso de los expendios de combustibles su ubicación debe estar supeditada al Reglamento para la Regulación del Sistema de Almacenamiento y Comercialización de Hidrocarburos, Decreto N° 30131-MINAE-S y sus posteriores modificaciones.

Artículo 100. Transporte Tipo 2: incluye aquellas actividades que requieren de un mayor tamaño que las incluidas en el Uso Transporte Tipo 1, como lo son los estacionamientos de autobuses.

Artículo 101. Tratamiento de desechos sólidos con tecnología: son zonas dedicadas al tratamiento y disposición final de desechos sólidos, por medio de rellenos sanitarios, cuya definición y requisitos se establecen en el Reglamento sobre Rellenos Sanitarios, Decreto No 27378-S y sus reformas.

Artículo 102. Planta de tratamiento de aguas residuales: Uso bajo el cual se agrupan aquellas plantas de tratamiento de aguas residuales, que no están vinculadas a una actividad específica. Las plantas de tratamiento propias de las edificaciones no requieren un uso del suelo adicional siempre y cuando las mismas estén debidamente especificadas en los planos constructivos. Para el caso de Plantas de Tratamiento de carácter estatal o municipal, no habrá restricciones salvo en el caso de la Zona Centro de Conservación. Aquellas Plantas de tratamiento de carácter particular se someterán a análisis como un “Uso Especial” por parte de Junta Estratégica de Planificación Territorial (JEPT), quién indicará si el uso es conveniente para la zona que se está solicitando.



CAPITULO 3. USOS PERMITIDOS EN ZONA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES

Consideraciones

- Para la Zona de protección de recursos naturales solo se permiten algunas de las actividades humanas y de infraestructura. Esta zona es apta para el uso eco turístico y de recreación, investigación y conservación con un impacto mínimo en la zona, pues debe resguardar la riqueza de recursos naturales tal y como son las nacientes, las tomas de agua, los bosques, ríos, lagunas, quebradas y pozos.

Regulaciones

Artículo 103. En la Zona de protección de recursos naturales se permite todas aquellas actividades humanas e infraestructura listadas en la siguiente Tabla 5. Usos permitidos en la Zona de protección de Recursos Naturales.

Tabla 5. Usos permitidos en la Zona de Protección de Recursos Naturales

PR	Usos permitidos en la zona Protección de Recursos Naturales	
	USO	ACTIVIDAD
	Almacenamiento inocuo	Centro de Acopio.
	Habitacional	Viviendas.
	Hospedaje Turístico	Ecoalbergues, Posadas de turismo rural.
	Infraestructura para actividades turísticas	Senderos y acceso a aguas termales, Miradores, Andenes para Canopy.
	Sitios de Manejo de fauna silvestre	Centros de rescate de fauna silvestre, Zoocriaderos (Mariposario, Ranario, Serpentario, otro)
	Telecomunicaciones	Torres de telecomunicación.

Artículo 104. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en la Zona de Protección de Recursos Naturales:

- a. Telecomunicaciones Tipo 1: las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de la Zona de Protección de Recursos Naturales, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
 - a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona dónde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.4 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.



CAPITULO 4. USOS PERMITIDOS EN ZONA AGROPECUARIO CON VALOR ARQUEOLÓGICO

Consideraciones

- Zona con Valor Arqueológico por lo cual los usos son muy restrictivos con la finalidad de preservar las condiciones originales de dicho legado. Se permiten actividades ligadas a la conservación de este patrimonio arqueológico.

Regulaciones

Artículo 105. En la Zona Agropecuario con valor Arqueológico se permite únicamente lo establecido en la Tabla 6. Usos permitidos en la Zona Agropecuario con Valor Arqueológico.

Tabla 6. Usos permitidos en la Zona Agropecuario con Valor Arqueológico

AQ		Usos permitidos en la zona Agropecuario con valor Arqueológico	
USO		ACTIVIDAD	
Centros de investigación		Centros de Investigación.	

CAPITULO 5. USOS PERMITIDOS EN ZONA DE AMORTIGUAMIENTO CON POTENCIAL TURÍSTICO

Consideraciones

- Presenta tierras aptas para pastos y para el manejo de bosque natural o regeneración del mismo, además de una abundante riqueza natural y ecológica con características físicas y naturales compatibles con las actividades turísticas y recreativas de bajo impacto, y adicionalmente se permiten algunas de las actividades humanas y de infraestructura.

Regulaciones

Artículo 106. En la Zona de Amortiguamiento con Potencial Turístico se permiten únicamente los usos listados en la siguiente Tabla 7. Usos permitidos en la Zona Amortiguamiento con Potencial Turístico.



Tabla 7. Usos permitidos en la Zona Amortiguamiento con Potencial Turístico

AT Usos permitidos en la zona Amortiguamiento con potencial turístico	
USO	ACTIVIDAD
Almacenamiento inocuo	Centro de Acopio.
Comercio	Cafeterías, Restaurantes.
Habitacional	Viviendas.
Hospedaje Turístico	Albergues o campamentos, Casas de huéspedes, Centros de recuperación, Ecoalbergues. Hotel menor a 500 m ² , Pensiones, Posadas de turismo rural, Villas / Cabañas/ Cabinas (incluye cocina según ICT)
Infraestructura para actividades turísticas	Senderos y acceso a aguas termales, Miradores, Andenes para Canopy.
Sitios de Manejo de fauna silvestre	Centros de rescate de fauna silvestre, Zoocriaderos (Mariposario, Ranario, Serpentario, otro)
Telecomunicaciones	Torres de telecomunicación.

Artículo 107. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en la Zona de Amortiguamiento con Potencial Turístico:

- a. **Telecomunicaciones Tipo 1:** las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de la Zona de Amortiguamiento con Potencial Turístico, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este plan regulador.
 - a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona donde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.4 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.

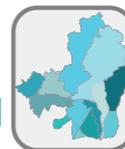
CAPITULO 6. USOS PERMITIDOS EN ZONA TURISMO Y PROTECCIÓN

Consideraciones

- Pretende fomentar las actividades turísticas sin impactar el recurso natural presente. Se permiten actividades turísticas de bajo impacto.

Regulaciones

Artículo 108. En la Zona Turismo y Protección se permite únicamente lo establecido en la Tabla



8. Usos permitidos en la Zona Turismo y Protección.

Tabla 8. Usos permitidos en la Zona Turismo y Protección

TYP	Usos permitidos en la zona Turismo y Protección	
USO	ACTIVIDAD	
Almacenamiento inocuo	Centro de Acopio.	
Balneario	Balnearios	
Centros de investigación	Centros de Investigación.	
Comercio	Cafeterías, Sodas, Restaurantes.	
Habitacional	Viviendas.	
Hospedaje Turístico	Albergues o campamentos, Casas de huéspedes, Centros de recuperación, Ecoalbergues, Hostales. Hotel menor a 500 m ² , Pensiones, Posadas de turismo rural, Villas / Cabañas/ Cabinas (incluye cocina según ICT)	
Infraestructura para actividades turísticas	Senderos y acceso a aguas termales, Miradores, Andenes para Canopy.	
Sitios de Manejo de fauna silvestre	Centros de rescate de fauna silvestre, Zoocriaderos (Mariposario, Ranario, Serpentario, otro)	
Servicios	Alquileres de bicicletas.	
Telecomunicaciones	Estaciones de radio y televisión, Torres de telecomunicación.	
Transportes	Estacionamientos de vehículos, Estacionamientos de buses.	

Artículo 109. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en la Zona Turismo y Protección

- a. Telecomunicaciones Tipo 1: las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de la Zona de Turismo y Protección, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
 - a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona dónde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.4 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.



CAPITULO 7. USOS PERMITIDOS EN ZONA DE TRANSICIÓN A PROTECCIÓN

Consideraciones

- En la Zona de Transición a Protección se permiten los usos compatibles con las actividades turísticas y recreativas de bajo impacto. Además de algunas de las actividades humanas y de infraestructura. Esto por su vocación de baja intervención humana, pero siempre teniendo en cuenta que los criterios de manejo y explotación garanticen la sostenibilidad de los recursos naturales y patrimoniales.

Regulaciones

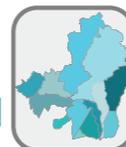
Artículo 110. En la Zona de Transición a Protección se permite únicamente los usos listados en la Tabla 9. Usos permitidos en la Zona de transición a Protección.

Tabla 9. Usos permitidos en la Zona de Transición a Protección

T	Usos permitidos en la zona Transición a Protección	
	USO	ACTIVIDAD
	Almacenamiento inocuo	Bodegas, Centro de Acopio.
	Balneario	Balnearios
	Centros de investigación	Centros de Investigación.
	Comercio	Cafeterías, Fruterías, Pulperías y abastecedores, Sodas, Ventas de artesanías, bisutería o souvenirs, Ventas y reparación de bicicletas, Restaurantes.
	Deportivo	Canchas deportivas.
	Entretenimiento	Campos y escuela para convivencias, Clubes campestres, Parques temáticos.
	Habitacional	Viviendas.
	Hospedaje Turístico	Albergues o campamentos, Casas de huéspedes, Centros de recuperación, Hoteles boutique, Ecoalbergues, Hostales. Hotel menor a 500 m ² , Pensiones, Posadas de turismo rural, Villas / Cabañas/ Cabinas (incluye cocina según ICT)
	Infraestructura para actividades turísticas	Senderos y acceso a aguas termales, Miradores, Andenes para Canopy.
	Sitios de Manejo de fauna silvestre	Centros de rescate de fauna silvestre, Zoocriaderos (Mariposario, Ranario, Serpentario, otro)
	Servicios	Agencias de viajes, oficina de información turística y tour operadores, Alquileres de bicicletas
	Telecomunicaciones	Estaciones de radio y televisión, Torres de telecomunicación.
	Transportes	Estacionamientos de vehículos, Estacionamientos de buses.

Artículo 111. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en la Zona de Transición a Protección:

- a. Telecomunicaciones Tipo 1: las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de la Zona de



Transición a Protección, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².

- a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
- a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona dónde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
- a.4 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.

CAPITULO 8. USOS PERMITIDOS EN ZONA SERVICIOS E INVESTIGACIÓN

Consideraciones

- Esta zona está orientada a brindar la infraestructura, servicios y actividades necesarios para complementar la actividad que se en la Zona Agropecuaria con Valor Arqueológico.

Regulaciones

Artículo 112. En la Zona Servicios e Investigación se permite únicamente los usos de la Tabla 10. Usos permitidos en la Zona Servicios e Investigación.

Tabla 10. Usos permitidos en la Zona Servicios e Investigación

SI	Usos permitidos en la zona Servicios e Investigación	
	USO	ACTIVIDAD
	Almacenamiento inocuo	Bodegas.
	Centros de investigación	Centros de Investigación.
	Comercio	Cafeterías, Pulperías y abastecedores, Sodas, Ventas de artesanías, bisutería o souvenirs. Restaurantes.
	Cultural	Teatros, Anfiteatros o salas de conciertos. casa de cultura
	Habitacional	Viviendas.
	Hospedaje Turístico	Ecoalbergues.
	Telecomunicaciones	Torres de telecomunicación.
	Transportes	Estacionamientos de vehículos.

Artículo 113. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en la Zona Servicios e Investigación:

- a. Telecomunicaciones Tipo 1: las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de la Zona de



Transición, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².

- a.2** Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
- a.3** El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona dónde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
- a.4** En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.

CAPITULO 9. USOS PERMITIDOS EN ZONA DE GANADERÍA Y CULTIVOS PERMANENTES

Consideraciones

- Para la Zona de Ganadería y Cultivos Permanentes se permiten todas las actividades de producción agrícolas y pecuarias establecidas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería y adicionalmente se permiten algunas de las actividades humanas.

Regulaciones

Artículo 114. En la Zona de Ganadería y Cultivos Permanentes se permiten todas las actividades de producción agrícolas y pecuarias determinadas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería o cualquier otra entidad competente. Adicionalmente se permiten los usos indicados en la Tabla 11. Usos permitidos en la Zona de Ganadería y Cultivos Permanentes.

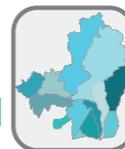


Tabla 11. Usos permitidos en la Zona de Ganadería y Cultivos Permanentes

GCP	Usos permitidos en la zona Ganadería y Cultivos Permanentes	
	USO	ACTIVIDAD
	Agropecuario	Clínicas Veterinarias, Infraestructuras uso agropecuario, Ventas de insumos agropecuarios, Ventas de plantas, Viveros.
	Agroindustriales	Usos de la Tabla 16. Actividades agroindustriales permitidas
	Almacenamiento inocuo	Centros de acopio.
	Balneario	Balnearios
	Centros de investigación	Laboratorios de biotecnología agrícola menor o igual que 150 m ²
	Cementerio	Cementerios
	Comercio	Cafeterías, Fruterías, Pulperías y abastecedores, Sodas, Ventas de artesanías, bisutería o souvenirs.
	Comunal	Centros Comunales.
	Deportivo	Canchas deportivas.
	Educación	Educacional técnico, artístico o agropecuario.
	Entretenimiento	Campos y escuela para convivencias, Clubes campestres, Parques temáticos, Redondeles permanentes de toros.
	Habitacional	Viviendas.
	Hospedaje Turístico	Albergues o campamentos, Casas de huéspedes, Centros de recuperación, Hoteles boutique, Ecoalbergues, Hoteles menor 500m ² , Pensiones, Posadas de turismo rural, Villas / Cabañas/ Cabinas (incluye cocina según ICT)
	Infraestructura para actividades turísticas	Senderos y acceso a aguas termales, Miradores, Andenes para Canopy.
	Sitios de Manejo de fauna silvestre	Centros de rescate de fauna silvestre, Zoocriaderos (Mariposario, Ranario, Serpentario, otro)
	Religioso	Conventos, Seminarios, Templos para culto
	Salud	EBAIS, Centros de rehabilitación.
	Servicios	Instituciones Públicas, Agencias de viajes, oficina de información turística y tour operadores, Alquileres de bicicletas.
	Telecomunicaciones	Centrales telefónicas, Estaciones de radio y televisión, Torres de telecomunicación.
	Transportes	Estacionamientos de vehículos.



Artículo 115. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en la Zona de Ganadería y Cultivos Permanentes:

- a. Telecomunicaciones Tipo 1: las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de la Zona de Ganadería y cultivos permanentes, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
 - a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona dónde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.4 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.

CAPITULO 10. USOS PERMITIDOS EN ZONA AGROPECUARIA CON RESTRICCIONES

Consideraciones

- Los usos permitidos en esta zona están relacionados con la actividad agrícola y pecuaria, pero limitando el tipo de infraestructura que se puede ubicar en esta zona, que, por sus condiciones de uso del suelo, de capacidad de uso, de aguas subterráneas y de accesibilidad no debe ser explotado para el uso agrícola de forma tan intensiva y extensiva.

Regulaciones

Artículo 116. En la Zona Agropecuaria con Restricciones se permite únicamente los usos de la Tabla 12. Usos permitidos en la Zona Agropecuaria con Restricciones.

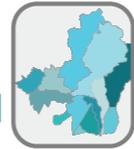


Tabla 12. Usos permitidos en la Zona Agropecuaria con Restricciones

AR	Usos permitidos en la zona Agropecuaria con Restricciones	
	USO	ACTIVIDAD
	Agroindustriales	Usos de la Tabla 16. Actividades agroindustriales permitidas
	Almacenamiento inocuo	Centros de acopio.
	Comercio	Cafeterías, Fruterías, Pulperías y abastecedores, Sodas, Ventas de artesanías, bisutería o souvenirs. Minisupermercados.
	Deportivo	Canchas deportivas.
	Entretenimiento	Campos y escuela para convivencias, Redondeles permanentes de toros.
	Habitacional	Viviendas.
	Hospedaje Turístico	Albergues o campamentos, Casas de huéspedes, Centros de recuperación, Ecoalbergues, Hoteles menor 500m ² , Pensiones, Posadas de turismo rural.
	Infraestructura para actividades turísticas	Senderos y acceso a aguas termales, Miradores, Andenes para Canopy.
	Sitios de Manejo de fauna silvestre	Centros de rescate de fauna silvestre, Zoocriaderos (Mariposario, Ranario, Serpentario, otro)
	Servicios	Alquileres de bicicletas.
	Telecomunicaciones	Torres de telecomunicación.

Artículo 117. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en la Zona Agropecuaria con Restricciones:

- a. **Telecomunicaciones Tipo 1:** las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de la Zona Agropecuaria con Restricciones, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
 - a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona donde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.4 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.



CAPITULO 11. USOS PERMITIDOS EN ZONA AGROPECUARIA

Consideraciones

- Claramente en esta zona la actividad dominante es y será la actividad agrícola, pecuaria y aquellas conexas indispensables para el desarrollo de las anteriores. Además, incluye aquellos usos agroindustriales que deben ubicarse muy cerca del lugar de producción de su materia prima.
- Por medio de recomendaciones adicionales y de requisitos que condicionen el permiso de construcción, el Plan Regulador persigue que la actividad agrícola y pecuaria, se realice sosteniblemente, asegurando así que los posibles impactos negativos se minimicen.
- Existen aspectos de funcionamiento y de control que deben ser fiscalizados por medio de otras autoridades estatales como lo son el Ministerio de Salud, Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones y Ministerio de Agricultura y Ganadería cuya coordinación de acciones será fundamental para promover prácticas menos perjudiciales para el medio ambiente.

Regulaciones

Artículo 118. Para la Zona Agropecuaria se permiten todas las actividades de producción agrícolas y pecuarias establecidas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería o cualquier otra entidad competente. Adicionalmente se permiten los usos listados en la Tabla 13. Usos permitidos en la Zona Agropecuaria.

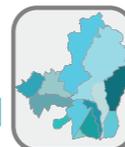


Tabla 13. Usos permitidos en la Zona Agropecuaria

AGR	Usos permitidos en la Zona Agropecuario
USO	ACTIVIDAD
Agropecuario	Almacenamientos de insumos agropecuarios, Alquiler y ventas de maquinaria y equipo agropecuario, de construcción e ingeniería civil, Infraestructuras uso agropecuario, Clínicas Veterinarias, Estéticas para mascotas, Guarderías para mascotas, Ventas de insumos agropecuarios, Ventas de plantas, Viveros.
Agroindustriales	Usos de la Tabla 16. Actividades agroindustriales permitidas
Almacenamiento inocuo	Bodegas, Centros de acopio.
Balneario	Balnearios
Centros de investigación	Centros de Investigación, Laboratorios de biotecnología agrícola
Cementerio	Cementerios
Comercio	Cafeterías, Florerías, Fruterías, Pulperías y abastecedores, Sodas, Tiendas de vestimenta mayor 150 m ² , Ventas de artesanías, bisutería o souvenirs, Ventas y reparación de bicicletas, Verdulerías. Minisupermercados, Restaurantes, Ventas de muebles/ Mueblería, Ventas de vehículos.
Comunal	Centros Comunales.
Cultural	Museos, bibliotecas o galerías de arte. Anfiteatros o salas de conciertos.
Deportivo	Complejos deportivos, Estadios, Pistas para ciclismo (velódromo), Polideportivos, Canchas deportiva, Gimnasios deportivos.
Educación	Guarderías, Preescolar, Primarias, Secundarias, Universidad menor a 3600 m ² , Educacional técnico, artístico o agropecuario.
Entretenimiento	Campos y escuela para convivencias, Clubes campestres, Parques temáticos, Redondeles permanentes de toros, Salones de baile o discotecas.
Habitacional	Viviendas.
Hospedaje Turístico	Albergues o campamentos, Casas de huéspedes, Centros de recuperación, Hoteles boutique, Ecoalbergues, Hostales, Hoteles menor 500m ² , Pensiones, Posadas de turismo rural.
Infraestructura para actividades turísticas	Senderos y acceso a aguas termales, Miradores, Andenes para Canopy.
Sitios de Manejo de fauna silvestre	Centros de rescate de fauna silvestre, Zoocriaderos (Mariposario, Ranario, Serpentario, otro)
Religioso	Conventos, Seminarios, Templos para culto.
Salud	Centros de rehabilitación
Servicios	Alquileres de maquinaria, Instituciones Públicas, Agencias de viajes, oficina de información turística y tour operadores, Alquileres de bicicletas.
Telecomunicaciones	Centrales telefónicas, Estaciones de radio y televisión, Torres de telecomunicación.
Transportes	Estacionamientos de vehículos, Terminales de buses, Estacionamientos de buses, Estacionamientos de furgones.

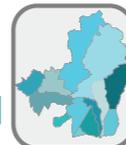


PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS
Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo

Artículo 119. Granjas: Las zonas en las que se permiten granjas, así como sus tamaños se establecen en la tabla 14. Tipo y tamaños de granjas permitidas por zonas.

Tabla 14. Tipo y tamaños de granjas permitidas por zonas

Tipo de Granja	Código CIU	Código MINSA	Tamaño (m2)	ZONAS								Parte A		
				Transición a agropecuario	Agropecuario	Agropecuario con restricciones	Ganadería y Cultivos permanentes	Turístico de bajo impacto	Turístico la Palma	Turístico Las Cataratas de Bajo Impacto	Turístico Las Cataratas	Turística	Núcleos No consolidados	
Establo, limitación de tamaño	--	--	menos 50*	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	
			50-200	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	si
			200-400	No	Sí	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No
Granja avícola: Aves ponedoras, limitación de tamaño	1240	--	menos de 50*	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	
			50-1500	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	
			1500-4500	No	Sí	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No
			4500-7000	No	Sí	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No
Granja avícola: Aves para carne, limitación de tamaño	1240	122	menos de 50*	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	
			50-1500	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	
			1500-4500	No	Sí	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No
			4500-7000	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Granja porcina, limitación de tamaño	--	--	menos de 50*	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	
			50-500	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	si	
			500-1500	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No
			1500-3000	No	Sí	No	si	No	No	No	No	No	No	No
Otras granjas, limitación de tamaño	--	--	menos de 50*	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	
			50-500	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	si	
			500-2000	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No
			más 2000	No	Sí	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No
Granja diversa, limitación de tamaño	--	--	menos de 50*	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	
			50-300	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	Sí si	
			300-600	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No
			600-1000	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No



Artículo 120. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en la Zona Agropecuaria:

- a. Telecomunicaciones Tipo 1: las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de la Zona Agropecuaria, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
 - a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona donde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.4 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.

CAPITULO 12. USOS PERMITIDOS EN ZONA TRANSICIÓN A AGROPECUARIO

Consideraciones

- Esta zona presenta condiciones para funcionar como un borde amortiguador entre los núcleos consolidados y la zona agropecuaria por lo que se permiten gran cantidad de usos.

Regulaciones

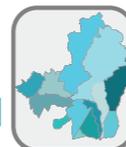
Artículo 121. En la Zona Transición a Agropecuario se permite únicamente los usos de la Tabla 15. Usos permitidos en la Zona Transición a Agropecuario.



PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS
Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo

Tabla 15. Usos permitidos en la Zona de Transición Agropecuario

TA	Usos permitidos en la zona Transición Agropecuario	
	USO	ACTIVIDAD
	Agropecuario	Almacenamientos de insumos agropecuarios, Alquiler y ventas de maquinaria y equipo agropecuario, de construcción e ingeniería civil, Infraestructuras uso agropecuario, Clínicas Veterinarias, Ventas de insumos agropecuarios.
	Agroindustriales	Usos de la Tabla 16. Actividades agroindustriales permitidas
	Almacenamiento inocuo	Bodegas, Centros de acopio.
	Balneario	Balnearios
	Centros de investigación	Centros de Investigación, Laboratorios de biotecnología agrícola mayor a 150 m ²
	Cementerio	Cementerios
	Comercio	Cafeterías, Fruterías, Pulperías y abastecedores, Sodas, Tiendas de vestimenta mayor 150 m ² , Ventas de artesanías, bisutería o souvenirs, Ventas de lotería, Ventas y reparación de bicicletas, Verdulerías. Centros Comerciales mayores a 1000m ² , Ferreterías hasta 800 m ² , Minisupermercados, Restaurantes, Ventas de muebles/ Mueblería, Ventas de vehículos.
	Comunal	Centros Comunales.
	Cultural	Museos, bibliotecas o galerías de arte. Anfiteatros o salas de conciertos.
	Deportivo	Complejos deportivos, Estadios, Pistas para ciclismo (velódromo), Polideportivos, Canchas deportiva, Gimnasios deportivos.
	Educación	Guarderías, Preescolar, Primarias, Secundarias, Universidad menor a 3600 m ² , Educacional técnico, artístico o agropecuario.
	Entretenimiento	Campos y escuela para convivencias, Clubes campestres, Parques temáticos, Cines, Clubes sociales, Redondeles permanentes de toros.
	Habitacional	Apartamentos, Viviendas.
	Hospedaje Turístico	Albergues o campamentos, Casas de huéspedes, Centros de recuperación, Hoteles boutique, Ecoalbergues, Hostales, Hoteles hasta 2 500m ² , Pensiones, Posadas de turismo rural, Villas / Cabañas/ Cabinas (incluye cocina según ICT)
	Infraestructura para actividades turísticas	Senderos y acceso a aguas termales, Miradores, Andenes para Canopy.
	Sitios de Manejo de fauna silvestre	Centros de rescate de fauna silvestre, Zoocriaderos (Mariposario, Ranario, Serpentario, otro)
	Religioso	Conventos, Seminarios, Templos para culto.
	Salud	Centros de rehabilitación
	Servicios	Funerarias y capillas de velación menor o igual 1000 m ² , Instituciones Públicas, Agencias de viajes, oficina de información turística y tour operadores, Alquileres de bicicletas.
	Telecomunicaciones	Centrales telefónicas, Estaciones de radio y televisión, Torres de telecomunicación.
	Transportes	Estacionamientos de vehículos, Terminales de buses, Estacionamientos de buses, Estacionamientos de furgones.



Artículo 122. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en la Zona Transición Agropecuaria:

- a. Telecomunicaciones Tipo 1: las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de la Zona Transición a Agropecuario, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
 - a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona dónde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.4 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.

CAPITULO 13. USOS AGROINDUSTRIALES

Consideraciones

- Las actividades agropecuarias demandan una serie de usos agroindustriales: actividades de procesamiento industrial o de insumos agropecuarios, industrias que empacan, procesan o transforman productos agrícolas y pecuarios, que le agregan valor a la producción agropecuaria.
- La manufactura por lo general genera impactos sobre los otros usos circundantes. Al ser una actividad productiva generadora de empleo, ingresos y en algunos casos de tráfico vehicular, se hace indispensable establecer limitaciones al desarrollo de estas actividades.
- Por su vinculación directa con la actividad agropecuaria, este uso debe ubicarse principalmente en zonas agropecuarias, lo más cercanas posible a la materia prima; pero suficientemente lejos de zonas urbanas consolidadas para minimizar posibles impactos a la población.
- Las zonas con vocación agropecuaria del cantón San Carlos zonificadas en este reglamento comparten características y condiciones similares; sin embargo, dentro de esta clasificación existen zonas más vulnerables ambientalmente, donde las condiciones físicas dificultan el desarrollo de algunas actividades y la protección de recursos naturales cobra mayor interés. En estas zonas debe existir un mayor control sobre los impactos generados por los usos agroindustriales, limitándolos por medio de restricciones en usos y tamaños permitidos.
- Debe existir una correspondencia entre los usos agroindustriales permitidos y las condiciones físicas y climáticas de la zona donde se ubiquen dichos usos. Es necesario considerar factores como: topografía, posibilidad de desarrollar cultivos específicos, temperatura, pluviosidad, entre otros.
- Algunas actividades turísticas como los viveros, jardines botánicos, exhibición de fauna,



granjas y el ecoturismo; se complementan con los usos de carácter agroindustrial. Por esto es adecuado permitir algunos usos agroindustriales dentro de las Zonas con vocación Turística con el fin de brindar un soporte adecuado y una correspondencia equilibrada entre ambas actividades.

- Los tamaños permitidos para cada uno de los usos agroindustriales deben ser adecuados a las necesidades de espacio que cada una de las actividades requiera, debe existir un área apropiada para el desarrollo de infraestructura destinada al procesamiento, almacenamiento y transporte de los productos. También se debe considerar todo lo expuesto en el Reglamento de Construcciones de este Plan Regulador con respecto a instalaciones pecuarias.

Regulaciones

Artículo 123. Las actividades agroindustriales se definen en cuatro categorías:

- a. Artesanales: menores a 300m²
- b. Pequeña: Entre 300 m² y 2000 m²
- c. Mediana: Entre 2000 m² y 4500 m²
- d. Grande: mayores a 4500m²

Artículo 124. Se listan a continuación en la Tabla 16 las actividades agroindustriales que se permiten en algunos sectores del cantón de San Carlos

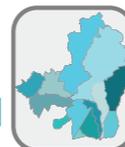


Tabla 16. Actividades agroindustriales permitidas

USOS AGROINDUSTRIALES	Código CIU	Código MINSA	Tamaño (m2)	ZONAS									Parte A	
				Transición a agropecuario	Agropecuario	Agropecuario con restricciones	Ganadería y Cultivos permanentes	Turístico de bajo impacto	Turístico la Palma	Turístico Las Cataratas de Bajo Impacto	Turístico Las Cataratas	Turística	Núcleos No consolidados	
Abonos Orgánicos: Producción procesamiento y/o empaçado de abono orgánico	24122	3720	Artesanal	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
			Pequeña	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	Sí	Sí	Sí	
			Mediana	No	Sí	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	Sí	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No
Aceites: Extracción y procesamiento de aceites de productos vegetales o animales	15140	1514	Artesanal	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	Sí	Sí	No	
			Pequeña	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	
			Mediana	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	
			Grande	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	
Apícola: Producción de miel de abeja o de productos conexos: polen o cera	1240	--	Artesanal	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	
			Pequeña	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	Sí	Sí	Sí	
			Mediana	No	Sí	No	si	No	No	No	No	No	No	
			Grande	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	
Azúcar: Recibidores de caña	--	--	Artesanal	Si	Sí	Sí	Sí	No	No	No	Sí	Sí	Sí	
			Pequeña	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	
			Mediana	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	
			Grande	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	
Azúcar: Producción de tapa de dulce (trapiches)	--	--	Artesanal	Si	Sí	Si	Sí	Si	Si	Si	Si	Si	Si	
			Pequeña	Si	Sí	Sí	Si	No	No	No	No	No	No	
			Mediana	No	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No	
			Grande	No	Si	No	No	No	No	No	No	No	No	
Azúcar: Producción de azúcar (ingenios)	15421	1542	Pequeña	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	
			Mediana	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	
			Grande	No	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No	
Café: Recibidores	--	--	Artesanal	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	
			Pequeña	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	
			Mediana	No	Sí	No	Sí	No	No	No	No	No	No	
			Grande	No	No	No	Sí	No	No	No	No	No	No	
Café: Beneficiado de café	1402	1549	Artesanal	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	
			Pequeña	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	
			Mediana	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	
			Grande	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	



Tabla 16. Actividades agroindustriales permitidas (continuación Parte B)

USOS AGROINDUSTRIALES	Código CIU	Código MINSA	Tamaño (m ²)	ZONAS								Parte B	
				Transición a agropecuario	Agropecuario	Agropecuario con restricciones	Ganadería y Cultivos permanentes	Turístico de bajo impacto	Turístico la Palma	Turístico Las Cataratas de Bajo Impacto	Turístico Las Cataratas	Turística	Núcleos No consolidados
Café: Tostadora de café	15495	1549	Artesanal	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
			Pequeña	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No
			Mediana	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No
Café: Molino de café	15495	1549 5	Artesanal	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
			Pequeña	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No
			Mediana	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No
Cereales: Secado, descascarillado de cereales	--	--	Artesanal	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
			Pequeña	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	Sí
			Mediana	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No
Cereales: Empaque de cereales	15311	1531	Artesanal	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
			Pequeña	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No
			Mediana	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No
Elaboración de alimentos preparados para animales	15330	1533	Artesanal	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	Sí
			Pequeña	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No
			Mediana	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No
Elaboración y conservación de frutas, legumbres y hortalizas	15131-15133	1513	Artesanal	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
			Pequeña	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No
			Mediana	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No
Fibras: procesamiento de fibras vegetales para confección de textiles	17110	1711	Artesanal	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
			Pequeña	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No
			Mediana	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No
Fibras: Empacado, enrollado o embalaje de fibras vegetales para uso textil	17110	1711	Artesanal	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
			Pequeña	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No
			Mediana	No	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No

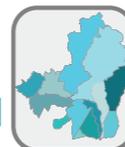


Tabla 16. Actividades agroindustriales permitidas (continuación Parte C)

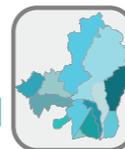
USOS AGROINDUSTRIALES	Código CIU	Código MINSA	Tamaño (m2)	ZONAS									Parte C	
				Transición a agropecuario	Agropecuario	Agropecuario con restricciones	Ganadería y Cultivos permanentes	Turístico de bajo impacto	Turístico la Palma	Turístico Las Cataratas de Bajo Impacto	Turístico Las Cataratas	Turística	Núcleos No consolidados	
Frutas, Verduras y Hortalizas: Deshidratación de frutas	15131	1513	Artesana	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
			Pequeña	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	Sí
			Mediana	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Frutas, Verduras y Hortalizas: Empacado, envasado, congelación de productos agrícolas	15131	1513	Artesana	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
			Pequeña	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	Sí
			Mediana	No	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Frutas, Verduras y Hortalizas: Limpieza de productos agrícolas	15131	1513	Artesana	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
			Pequeña	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	Sí
			Mediana	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Frutas, Verduras y Hortalizas: Preparación de encurtidos, escabeches de productos	15131	1513	Artesana	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
			Pequeña	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	Sí
			Mediana	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Frutas, Verduras y Hortalizas: Producción y envasado o procesamiento de salsas, jugos, pastas, concentrados o mermeladas	15131	1513	Artesana	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
			Pequeña	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	Sí
			Mediana	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Hierbas medicinales: Secado, procesamiento empaque o envasado de hierbas naturales	24231	2423	Artesana	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
			Pequeña	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No
			Mediana	No	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Hierbas (condimentos): Elaboración	15495	1549	Artesana	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
			Pequeña	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	Sí
			Mediana	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Láctea: Producción de leche cruda en lecherías	1230	1520	Artesana	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
			Pequeña	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
			Mediana	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No



PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS
Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo

Tabla 16. Actividades agroindustriales permitidas (continuación Parte D)

USOS AGROINDUSTRIALES	Código CIU	Código MINSA	Tamaño (m2)	ZONAS								Parte D	
				Transición a agropecuario	Agropecuario	Agropecuario con restricciones	Ganadería y Cultivos permanentes	Turístico de bajo impacto	Turístico la Palma	Turístico Las Cataratas de Bajo Impacto	Turístico Las Cataratas	Turística	Núcleos No consolidados
Láctea: Producción de derivados de leche	15200	1520	Artesanal	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
			Pequeña	Sí	Sí	Sí	Si	No	No	No	No	No	Sí
			Mediana	No	Si	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No
Maderera: Aserraderos	20101	2010	Artesanal	Si	Si	Sí	Si	No	No	No	No	No	Si
			Pequeña	Si	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	Si
			Mediana	No	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No
Mataderos o cárnica: Matanza de animales para aprovechamiento de su carne	15111	1511	Artesanal	No	Si	Sí	Si	No	No	No	No	No	Si
			Pequeña	No	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No
			Mediana	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Mataderos o cárnica: Ahumado de carnes de animales	15111	1511	Artesanal	No	Si	Sí	Si	No	No	No	No	No	Si
			Pequeña	No	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No
			Mediana	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Mataderos o cárnica: Secado de carnes de animales	15111	1511	Artesanal	No	Si	Sí	Si	No	No	No	No	No	Si
			Pequeña	No	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No
			Mediana	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Mataderos o cárnica: Envasado, empaque o congelado de carne de animales	15111	1511	Artesanal	No	Si	Sí o	Si	No	No	No	No	No	Si
			Pequeña	No	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No
			Mediana	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Tenerías: procesamiento de cueros de animales	19110	1911	Artesanal	No	Si	Sí o	Si	No	No	No	No	No	No
			Pequeña	No	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No
			Mediana	No	Sí	Si	Si	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Molinería: Creación de harinas de productos vegetales	15311	1531	Artesanal	Si	Si	Sí	Si	No	No	No	No	No	Si
			Pequeña	No	Si	Sí	Si	No	No	No	No	No	Si
			Mediana	No	Sí	Si	Si	No	No	No	No	No	No
			Grande	No	Si	No	No	No	No	No	No	No	No



CAPITULO 14. USOS PERMITIDOS EN ZONA TURÍSTICA DE BAJO IMPACTO

Consideraciones

- Esta zona se encuentra limitada en sus usos por encontrarse en la zona de protección del volcán. Sin embargo, se permiten aquellos que contribuyen a desarrollar las actividades turísticas y productivas de la zona

Regulaciones

Artículo 125. En la Zona Turística de Bajo Impacto se permite únicamente los usos de la Tabla 17. Usos permitidos en la Zona Turístico de Bajo Impacto.

Tabla 17. Usos permitidos en la Zona Turístico de Bajo Impacto

TBI	Usos permitidos en la zona Turística de Bajo Impacto	
	USO	ACTIVIDAD
	Agropecuario	Almacenamientos de insumos agropecuarios, Infraestructuras uso agropecuario, Ventas de insumos agropecuarios, Ventas de plantas.
	Agroindustriales	Usos de la Tabla 12. Actividades agroindustriales permitidas
	Almacenamiento inocuo	Bodegas, Centros de acopio.
	Balneario	Balnearios
	Cementerio	Cementerios
	Comercio	Cafeterías, Fruterías, Panaderías, Pulperías y abastecedores, Sodas, Tiendas de vestimenta hasta 150 m ² , Ventas de artesanías, bisutería o souvenirs, Ventas y reparación de bicicletas, Verdulerías. Minisupermercados, Restaurantes.
	Cultural	Museos, bibliotecas o galerías de arte.
	Deportivo	Canchas deportivas.
	Entretenimiento	Clubes campestres, Parques temáticos
	Habitacional	Viviendas
	Hospedaje turístico	Casas de huéspedes, Ecoalbergues, Pensiones, Posadas de turismo rural
	Infraestructura para actividades turísticas	Senderos y acceso a aguas termales, Miradores, Andenes para Canopy.
	Sitios de Manejo de fauna silvestre	Centros de rescate de fauna silvestre, Zoocriaderos (Mariposario, Ranario, Serpentario, otro)
	Servicios	Alquileres de cuadracillos, Alquileres de bicicletas, Cafés Internet, Cajeros automáticos, Centros de estética, Lavanderías hasta 150 m ² , Peluquerías, salones de belleza o barberías, Reparaciones de ropa o calzado.
	Telecomunicaciones	Estaciones de radio y televisión, Torres de telecomunicación.
	Transportes	Estacionamientos de buses.



Artículo 126. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en la Zona Turística de Bajo Impacto:

- a. Telecomunicaciones Tipo 1: las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de la Zona Turística de Bajo Impacto, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
 - a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona dónde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.4 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.

CAPITULO 15. USOS PERMITIDOS EN ZONA TURÍSTICA LA PALMA

Consideraciones

- En esta zona se permiten usos que contribuyen a satisfacer las necesidades básicas del asentamiento humano cercano en cuanto a comercio, servicios comunales, entretenimiento entre otros. A su vez, las actividades permitidas buscan complementar las actividades productivas y turísticas que ya se dan en la zona.

Regulaciones

Artículo 127. En la Zona Turística La Palma se permite únicamente los usos de la Tabla 18. Usos permitidos en la Zona Turística La Palma.

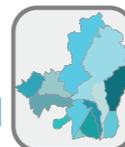


Tabla 18. Usos permitidos en la Zona Turística La Palma

TP	Usos permitidos en la zona Turística La Palma	
	USO	ACTIVIDAD
	Agroindustriales	Usos de la Tabla 16. Actividades agroindustriales permitidas
	Almacenamiento inocuo	Bodegas, Centros de acopio.
	Comercio	Bazares, Cafeterías, Farmacias, Floristerías, Fotocopiadoras, Fruterías, Panaderías, Pulperías y abastecedores, Sodas, Tiendas de vestimenta hasta 150 m ² , Ventas de artesanías, bisutería o souvenirs, Ventas y reparación de bicicletas, Verdulerías. Minisupermercados.
	Comunal	Centros Comunales
	Deportivo	Canchas deportivas.
	Entretención	Salones de juego infantil y juvenil, Salones de pool y billar.
	Habitacional	Viviendas
	Infraestructura para actividades turísticas	Senderos y acceso a aguas termales, Miradores, Andenes para Canopy.
	Sitios de Manejo de fauna silvestre	Zoocriaderos (Mariposario, Ranario, Serpentario, otro)
	Religioso	Templos para culto hasta 500 m ² .
	Servicios	Alquileres de cuadríciclos, Funerarias y capillas de velación menor o igual 1000 m ² , Alquileres de bicicletas, Cafés Internet, Cajeros automáticos, Lavanderías hasta 150 m ² , Peluquerías, salones de belleza o barberías, Reparaciones de ropa o calzado.
	Telecomunicaciones	Torres de telecomunicación.

Artículo 128. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en la Zona Turística La Palma:

- a. Telecomunicaciones Tipo 1: las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de la Zona Turística La Palma, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
 - a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona dónde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.4 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.



CAPITULO 16. USOS PERMITIDOS EN ZONA TURÍSTICA LAS CATARATAS DE BAJO IMPACTO

Consideraciones

- En este asentamiento ubicado en la zona de protección del volcán se permiten aquellos usos que permitan a sus habitantes desarrollar actividades productivas aprovechando el paisaje y las condiciones físicas del sitio.
- Los usos promovidos no son de carácter permanente.

Regulaciones

Artículo 129. En la Zona Turística Las Cataratas de Bajo Impacto se permite únicamente los usos de la Tabla 19. Usos permitidos en la Zona Turístico Las Cataratas de Bajo Impacto.

Tabla 19. Usos permitidos en la Zona Turística Las Cataratas de Bajo Impacto

TCBI	Usos permitidos en la zona Turística Las Cataratas de Bajo Impacto
USO	ACTIVIDAD
Agroindustriales	Usos de la Tabla 16.Actividades agroindustriales permitidas
Almacenamiento inocuo	Bodegas, Centros de acopio.
Comercio	Bazares, Cafeterías, Farmacias, Floristerías, Fotocopiadoras, Fruterías, Panaderías, Pulperías y abastecedores, Sodas, Tiendas de vestimenta hasta 150 m ² , Ventas de artesanías, bisutería o souvenirs, Ventas y reparación de bicicletas, Verdulerías. Minisupermercados.
Comunal	Centros Comunales
Deportivo	Canchas deportivas.
Entretenimiento	Salones de juego infantil y juvenil, Salones de pool y billar.
Habitacional	Viviendas
Infraestructura para actividades turísticas	Senderos y acceso a aguas termales, Miradores, Andenes para Canopy.
Sitios de Manejo de fauna silvestre	Zoocriaderos (Mariposario, Ranario, Serpentario, otro)
Religioso	Templos para culto hasta 500 m ² .
Servicios	Alquileres de cuadracillos, Funerarias y capillas de velación menor o igual 1000 m ² , Alquileres de bicicletas, Cafés Internet, Cajeros automáticos, Lavanderías hasta 150 m ² , Peluquerías, salones de belleza o barberías, Reparaciones de ropa o calzado.
Telecomunicaciones	Torres de telecomunicación.



Artículo 130. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en la Zona Turística Las Cataratas de Bajo Impacto:

- a. Telecomunicaciones Tipo 1: las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de la Zona turística Las Cataratas de Bajo Impacto, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
 - a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona dónde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.4 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.

CAPITULO 17. USOS PERMITIDOS EN ZONA RESIDENCIAL ZETA 13

Consideraciones

- En la Zona Residencial Zeta 13 debido a su ubicación entre Fortuna y el área silvestre protegida, así como el nivel de consolidación del poblado, se proponen usos que contribuyan a la calidad de vida de los habitantes y que les permitan aprovechar el recurso natural como fuente de trabajo.

Regulaciones

Artículo 131. En la Zona Residencial Zeta 13 se permite únicamente los usos de la Tabla 20. Usos permitidos en la Zona Residencial Zeta 13



Tabla 20. Usos permitidos en la Zona Residencial 13

REZ	Usos permitidos en la zona Residencial Zeta 13	
USO	ACTIVIDAD	
Almacenamiento inocuo	Bodegas, Centros de acopio.	
Comercio	Bazares, Cafeterías, Farmacias, Floristerías, Fotocopiadoras, Fruterías, Panaderías, Pulperías y abastecedores, Sodas, Tiendas de vestimenta hasta 150 m ² , Ventas de artesanías, bisutería o souvenirs, Ventas y reparación de bicicletas, Verdulerías. Minisupermercados.	
Comunal	Centros Comunales	
Deportivo	Canchas deportivas.	
Entretenimiento	Salones de juego infantil y juvenil, Salones de pool y billar.	
Habitacional	Viviendas	
Infraestructura para actividades turísticas	Senderos y acceso a aguas termales, Miradores, Andenes para Canopy.	
Sitios de Manejo de fauna silvestre	Zoocriaderos (Mariposario, Ranario, Serpentario, otro)	
Religioso	Templos para culto hasta 500 m ² .	
Servicios	Alquileres de cuadraciclos, Funerarias y capillas de velación menor o igual 1000 m ² , oficina de información turística y tour operadores, Alquileres de bicicletas, Cafés Internet, Cajeros automáticos, Lavanderías hasta 150 m ² , Peluquerías, salones de belleza o barberías, Reparaciones de ropa o calzado.	
Telecomunicaciones	Torres de telecomunicación.	

Artículo 132. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en la Zona Residencial Zeta 13:

- a. **Telecomunicaciones Tipo 1:** las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de la Zona Residencial Zeta 13, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
 - a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona donde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.4 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño



mínimo para la actividad ya existente.

CAPITULO 18. USOS PERMITIDOS EN ZONA TURÍSTICA

Consideraciones

- En esta zona se permiten gran cantidad de usos ligados a la actividad turística con la finalidad de que se pueda desarrollar la zona y así aprovechar el potencial natural y el paisaje existente.
- En la zona Turística los usos permitidos incluyen hospedaje, comercio y servicios, los cuales contribuyen a fortalecer la vocación del sitio.

Regulaciones

Artículo 133. En la Zona Turística se permite únicamente los usos de la Tabla 21. Usos permitidos en la Zona Turística



Tabla 21. Usos permitidos en la Zona Turística

TU	Usos permitidos en la zona Turística
USO	ACTIVIDAD
Agropecuario	Infraestructuras uso agropecuario, Clínicas Veterinarias, Estéticas para mascotas, Guarderías para mascotas, Ventas de plantas, Viveros.
Agroindustriales	Usos de la Tabla 16. Actividades agroindustriales permitidas
Almacenamiento inocuo	Bodegas, Centros de acopio.
Balneario	Balnearios
Centros de investigación	Centros de Investigación
Comercio	Bazares, Cafeterías, Carnicerías, Cerrajerías, Casas de empeños, Farmacias, Floristerías, Fotocopiadoras, Fruterías, Joyerías, Librerías, licorerías, Marqueterías, Ópticas, Panaderías, Pulperías y abastecedores, Sodas, Tiendas de vestimenta hasta 150 m ² , Ventas de artesanías, bisutería o souvenirs, Ventas de celulares y accesorios, Ventas de gas, Ventas de lotería, Ventas y reparación de bicicletas, Verdulerías. Bares mayores a 150m ² , Centros Comerciales hasta 1 000 m ² , Ferreterías hasta 800 m ² , Minisupermercados, Restaurantes, Ventas de Artículos deportivos.
Comunal	Centros Comunales
Cultural	Museos, Bibliotecas o galerías de arte, Teatros, Anfiteatros o salas de conciertos
Deportivo	Complejos deportivos, Polideportivos, Canchas deportiva, Gimnasios deportivos, Gimnasios para acondicionamiento físico.
Educación	Guarderías
Entretenimiento	Campos y escuela para convivencias, Clubes campestres, Parque Temático hasta 1000 m ² , Boliches, Juegos de video, Salones de baile o discotecas, Salones de juego infantil y juvenil, Salones de pool y billar, Salones para fiestas.
Habitacional	Apartamentos, Viviendas
Hospedaje Turístico	Albergues o campamentos, Apartahoteles, Casas de huéspedes, Centros de recuperación, Hoteles boutique, Ecoalbergues, Hostales, Hoteles hasta 4000 m ² , Pensiones, Posadas de turismo rural, Villas / Cabañas/ Cabinas (incluye cocina según ICT)
Infraestructura para actividades turísticas	Senderos y acceso a aguas termales, Miradores, Andenes para Canopy.
Sitios de Manejo de fauna silvestre	Zoocriaderos (Mariposario, Ranario, Serpentario, otro)
Religioso	Conventos, Seminarios, Templos para culto hasta 500 m ²
Salud	EBAIS, Centro diurno para ancianos, Hogares para ancianos, Centros de rehabilitación, Clínicas médicas, Laboratorios clínicos.
Servicios	Alquileres de cuadracillos, Alquileres de vehículos, Bancos entre 400 m ² y 900 m ² , Funerarias y capillas de velación menor o igual 1000 m ² , Instituciones Públicas, Organismo internacional menor que 350m ² , Agencias de viajes, oficina de información turística y tour operadores, Alquileres de bicicletas, Alquileres de películas, Cafés Internet, Cajeros automáticos, Centros de estética, Consultorios médicos o consultorios dentales, Lavanderías, Oficinas de correos, Oficinas profesionales, Peluquerías, salones de belleza o barberías, Reparaciones de ropa o calzado.
Telecomunicaciones	Centrales telefónicas, Estaciones de radio y televisión, Torres de telecomunicación.
Transportes	Estacionamientos de vehículos, Expendios de combustible, Lavados de vehículos, Terminales de buses, Estacionamientos de buses.



Artículo 134. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en la Zona Turístico

- a. Telecomunicaciones Tipo 1: las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de la Zona Turística, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
 - a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona donde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.4 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.

CAPITULO 19. USOS PERMITIDOS EN ZONA TURÍSTICA LAS CATARATAS

Consideraciones

- En esta zona de Las Cataratas ubicada fuera de la zona de protección del volcán se permiten usos que fomenten el turismo en la zona. Se fomenta las actividades ligadas a una zona turística como lo son hospedajes, balnearios, entretenimiento, así como las actividades de soporte de comercio y servicios.

Regulaciones

Artículo 135. En la Zona Turística Las Cataratas se permite únicamente los usos de la Tabla 22. Usos permitidos en la Zona Turística Las Cataratas.



PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS
Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo

Tabla 22. Usos permitidos en la Zona Turística Las Cataratas

TC	Usos permitidos en la Zona Turística La Cataratas	
	USO	ACTIVIDAD
	Agroindustriales	Usos de la Tabla 16. Actividades agroindustriales permitidas
	Almacenamiento inocuo	Bodegas, Centros de acopio.
	Balneario	Balnearios
	Comercio	Bazares, Cafeterías, Carnicerías, Cerrajerías, Casas de empeños, Farmacias, Floristerías, Fotocopiadoras, Fruterías, Joyerías, Librerías, licorerías, Marqueterías, Ópticas, Panaderías, Pulperías y abastecedores, Sodas, Tiendas de vestimenta hasta 150 m ² , Ventas de artesanías, bisutería o souvenirs, Ventas de celulares y accesorios, Ventas de gas, Ventas de lotería, Ventas y reparación de bicicletas, Verdulerías. Bares hasta 150m ² , Centros Comerciales hasta 1 000 m ² , Ferreterías hasta 800 m ² , Minisupermercados, Restaurantes, Ventas de Artículos deportivos.
	Comunal	Centros Comunales
	Cultural	Museos, Bibliotecas o galerías de arte, Teatros, Anfiteatros o salas de conciertos
	Deportivo	Complejos deportivos, Polideportivos, Canchas deportiva, Gimnasios deportivos, Gimnasios para acondicionamiento físico.
	Educación	Guarderías
	Entretenimiento	Campos y escuela para convivencias, Clubes campestres, Parque Temático hasta 1000 m ² , Boliches, Juegos de video, Salones de baile o discotecas, Salones de juego infantil y juvenil, Salones de pool y billar, Salones para fiestas.
	Habitacional	Apartamentos, Viviendas
	Hospedaje Turístico	Albergues o campamentos, Apartahoteles, Casas de huéspedes, Centros de recuperación, Hoteles boutique, Ecoalbergues, Hostales, Hoteles hasta 2500 m ² , Pensiones, Posadas de turismo rural, Villas / Cabañas/ Cabinas (incluye cocina según ICT)
	Infraestructura para actividades turísticas	Senderos y acceso a aguas termales, Miradores, Andenes para Canopy
	Sitios de Manejo de fauna silvestre	Zoocriaderos (Mariposario, Ranario, Serpentario, otro)
	Religioso	Conventos, Seminarios, Templos para culto hasta 500 m ²
	Salud	EBAIS, Centro diurno para ancianos, Hogares para ancianos, Centros de rehabilitación, Clínicas médicas, Laboratorios clínicos.
	Servicios	Alquileres de cuadracillos, Alquileres de vehículos, Bancos entre 400 m ² y 900 m ² , Funerarias y capillas de velación menor o igual 1000 m ² , Instituciones Públicas, Organismo internacional menor que 350m ² , Agencias de viajes, oficina de información turística y tour operadores, Alquileres de bicicletas, Alquileres de películas, Cafés Internet, Cajeros automáticos, Centros de estética, Consultorios médicos o consultorios dentales, Lavanderías, Oficinas de correos, Oficinas profesionales, Peluquerías, salones de belleza o barberías, Reparaciones de ropa o calzado.
	Telecomunicaciones	Centrales telefónicas, Estaciones de radio y televisión, Torres de telecomunicación.
	Transportes	Estacionamientos de vehículos, Expendios de combustible, Lavados de vehículos, Terminales de buses, Estacionamientos de buses.



Artículo 136. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en la Zona Turística Las Cataratas

- a. Telecomunicaciones Tipo 1: las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de la Zona Turística Las Cataratas, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
 - a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona dónde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.4 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.

CAPITULO 20. USOS PERMITIDOS EN NÚCLEOS NO CONSOLIDADOS

Consideraciones

- En los Núcleos no consolidados se permiten solamente servicios y comercios muy básicos que se encuentren ligados primordialmente a la actividad residencial, pero se establecen límites de tal forma que los servicios o bienes más especializados sólo se localicen en los Núcleos consolidados o Centros urbanos. El objetivo de esta estrategia es buscar una consolidación, a mediano o largo plazo, del uso residencial y no de otros usos más diversos.

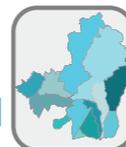
Regulaciones

Artículo 137. En los Núcleos no consolidados (NNC) se podrán desarrollar únicamente aquellos usos permitidos de acuerdo con la Zonificación General donde se encuentren; sean estas: Zona de protección de recursos naturales, Zona de amortiguamiento con potencial turístico, Zona de transición, Zona de Ganadería y cultivos permanentes, Zona agrícola con restricciones y Zona agrícola.



Tabla 23. Usos permitidos en Núcleos No Consolidados

NNC	Usos permitidos en los Núcleos No Consolidados	
USO	ACTIVIDAD	
Agropecuario	Alquiler y ventas de maquinaria y equipo agropecuario, de construcción e ingeniería civil, Ventas de insumos agropecuarios, Ventas de plantas, Viveros.	
Agroindustriales	Usos de la Tabla 16. Actividades agroindustriales permitidas	
Almacenamiento inocuo	Bodegas, Centros de acopio.	
Comercio	Bazares, Cafeterías, Carnicerías, ,Farmacias, Floristerías ,Fotocopiadoras, Fruterías, ,licorerías, Panaderías, Pulperías y abastecedores, Sodas, Tiendas de vestimenta hasta 150 m², Ventas de artesanías, bisutería o souvenirs, Ventas de gas, Ventas de lotería, Ventas y reparación de bicicletas, Verdulerías. Bares hasta 150m², Ferreterías hasta 800 m², Minisupermercados, Ventas de Artículos deportivos.	
Comunal	Centros Comunales	
Deportivo	Canchas deportivas, Gimnasios deportivos.	
Educación	Guarderías, Preescolar, Primarias, Secundarias.	
Entretenimiento	Juegos de video, Salones de baile, Salones de juego infantil y juvenil, Salones de pool y billar, Salones para fiestas.	
Habitacional	Apartamentos, Viviendas	
Hospedaje Turístico	Aparta hoteles, Casas de huéspedes, Hostales, Pensiones, Posadas de turismo rural, Villas / Cabañas/ Cabinas (incluye cocina según ICT)	
Infraestructura para actividades turísticas	Senderos y acceso a aguas termales, Miradores, Andenes para Canopy	
Religioso	Conventos, Seminarios, Templos para culto hasta 500 m²	
Salud	EBAIS, Centro diurno para ancianos, Hogares para ancianos.	
Servicios	Agencias de viajes, oficina de información turística y tour operadores, Alquileres de bicicletas, Alquileres de películas, Cafés Internet, Consultorios médicos o consultorios dentales, Lavanderías hasta 150 m², Oficinas de correos, Oficinas profesionales, Peluquerías, salones de belleza o barberías, Reparaciones de ropa o calzado.	
Talleres	Talleres de mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas, Talleres de reparación de electrodomésticos, Talleres de soldadura.	
Telecomunicaciones	Centrales telefónicas, Estaciones de radio y televisión, Torres de telecomunicación.	
Transportes	Estacionamientos de vehículos.	



Artículo 138. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en Núcleos No Consolidados

- a. Telecomunicaciones Tipo 1: las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de los Núcleos No Consolidados, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
 - a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona dónde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.4 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.

CAPITULO 21. USOS PERMITIDOS EN LA ZONA DE EXPANSIÓN

Consideraciones

- En estas zonas se limitan los usos de acuerdo a su vocación actual y el tamaño de las segregaciones, a pesar de ser zonas donde predominan los usos: residenciales, de actividades humanas y de infraestructura.

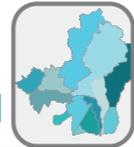
Regulaciones

Artículo 139. En la Zona de expansión se permite únicamente los usos de la Tabla 24. Usos permitidos en la Zona de Expansión.



Tabla 24. Usos permitidos en la Zona de Expansión

EXP	Usos permitidos en la Zona de Expansión	
USO	ACTIVIDAD	
Agropecuario	Almacenamientos de insumos agropecuarios, Alquiler y ventas de maquinaria y equipo agropecuario, de construcción e ingeniería civil, Infraestructuras uso agropecuario, Clínicas Veterinarias, Estéticas para mascotas, Guarderías para mascotas, Ventas de insumos agropecuarios, Ventas de plantas, Viveros.	
Almacenamiento inocuo	Bodegas, Centros de acopio.	
Balneario	Balnearios	
Centros de investigación	Centros de Investigación, Laboratorios de biotecnología agrícola menor o igual que 150 m ²	
Cementerio	Cementerios	
Comercio	Bazares, Cafeterías, Carnicerías, Cerrajerías, Casas de empeños, Farmacias, Floristerías, Fotocopiadoras, Fruterías, Joyerías, Librerías, licorerías, Marqueterías, Ópticas, Panaderías, Perfumerías, Pulperías y abastecedores, Sodas, Tiendas de vestimenta hasta 150 m ² , Ventas de artesanías, bisutería o souvenirs, Ventas de celulares y accesorios, Ventas de gas, Ventas de lotería, Ventas de Música, Ventas e instalación de servicios de alarmas, Ventas y reparación de bicicletas, Verdulerías. Bares hasta 150m ² , Centros Comerciales, Ferreterías hasta 800 m ² , Minisupermercados, Restaurantes, Tiendas por apartamentos, Ventas de Artículos deportivos, Ventas de electrodomésticos, Ventas de equipo de cómputo, Ventas de muebles/ Mueblería, Ventas de repuestos automotrices.	
Comunal	Centros Comunales	
Cultural	Museos, Bibliotecas o galerías de arte, Teatros, Anfiteatros o salas de conciertos	
Deportivo	Complejos deportivos, Polideportivos, Canchas deportiva, Gimnasios deportivos, Gimnasios para acondicionamiento físico.	
Educación	Guarderías, Preescolar, Primarias, Secundarias, Universidad menor a 3600 m ² , Educacional técnico, artístico o agropecuario.	
Entretenimiento	Boliches, Clubes sociales, Juegos de video, Salones de baile o discotecas, Salones de juego infantil y juvenil, Salones de patines, Salones de pool y billar, Salones para fiestas.	
Habitacional	Apartamentos, Viviendas en Condominio, Viviendas en Urbanización, Viviendas	
Hospedaje Turístico	Apartahoteles, Casas de huéspedes, Centros de recuperación, Hoteles boutique, Hostales, Hoteles hasta 2500 m ² , Pensiones, Posadas de turismo rural, Villas / Cabañas/ Cabinas (incluye cocina según ICT)	
Religioso	Conventos, Seminarios, Templos para culto	
Salud	EBAIS, Centro diurno para ancianos, Hogares para ancianos, Centros de rehabilitación, Clínicas médicas, Laboratorios clínicos.	
Servicios	Alquileres de cuadracillos, Alquileres de mobiliario, Bancos, Funerarias y capillas de velación, Instituciones Públicas, Organismo internacional ,Agencias de viajes, oficina de información turística y tour operadores, Alquileres de bicicletas, Alquileres de películas, Cafés Internet, Cajeros automáticos, Centros de estética, Consultorios médicos o consultorios dentales, Lavanderías, Oficinas de correos, Oficinas profesionales, Peluquerías, salones de belleza o barberías, Reparaciones de ropa o calzado.	



USO	ACTIVIDAD
Talleres	Talleres de mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas, Talleres de reparación de electrodomésticos, Talleres de soldadura.
Telecomunicaciones	Centrales telefónicas, Estaciones de radio y televisión, Torres de telecomunicación.
Transportes	Estacionamientos de vehículos, Expendios de combustible, Lavados de vehículos, Terminales de buses, Estacionamientos de buses, Estacionamientos de furgones.

Artículo 141. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en la Zona de Expansión:

- a. Telecomunicaciones Tipo 1: las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de la Zona de Expansión, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
 - a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona dónde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.4 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.



CAPITULO 22. USOS PERMITIDOS EN NÚCLEOS CONSOLIDADOS

Consideraciones

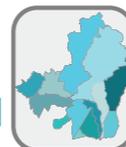
- En los Núcleos consolidados, se promoverán las actividades conexas con la actividad residencial. Facilitando comercios y servicios indispensables para la misma, pero también para la actividad agropecuaria circundante.

Regulaciones

Artículo 142. Los usos permitidos en el Núcleo consolidado Tipo 2 (NC2) y Tipo 3 (NC3) corresponden únicamente a los establecidos en la Tabla 25. Usos permitidos en el Núcleo consolidado Tipo 2. Y Tipo 3

Tabla 25. Usos permitidos en el Núcleo consolidado Tipo 2 y Tipo 3

NC2 -NC3	Usos permitidos en los Núcleos Consolidados Tipo 2 y Tipo 3
USO	ACTIVIDAD
Agropecuario	Alquiler y ventas de maquinaria y equipo agropecuario, de construcción e ingeniería civil, Clínicas Veterinarias, Estéticas para mascotas, Guarderías para mascotas, Ventas de insumos agropecuarios, Ventas de plantas, Viveros.
Almacenamiento inocuo	Bodegas, Centros de acopio.
Centros de investigación	Laboratorios de biotecnología agrícola menor o igual que 150 m ²
Cementerio	Cementerios
Comercio	Bazares, Cafeterías, Carnicerías, Cerrajerías, Casas de empeños, Farmacias, Floristerías, Fotocopiadoras, Fruterías, Joyerías, Librerías, licorerías, Marqueterías, Ópticas, Panaderías, Perfumerías, Pulperías y abastecedores, Sodas, Tiendas de vestimenta hasta 150 m ² , Ventas de artesanías, bisutería o souvenirs, Ventas de celulares y accesorios, Ventas de gas, Ventas de lotería, Ventas y reparación de bicicletas, Verdulerías. Bares hasta 150m ² , Centros Comerciales hasta 1 000 m ² , Ferreterías hasta 800 m ² , Minisupermercados, Restaurantes, Ventas de Artículos deportivos. Supermercados: mayor a 800 m ² , Ventas de repuestos.
Comunal	Centros Comunales
Cultural	Museos, Bibliotecas o galerías de arte, Teatros.; Anfiteatros o salas de conciertos
Deportivo	Complejos deportivos, Polideportivos, Canchas deportiva, Gimnasios deportivos, Gimnasios para acondicionamiento físico.
Educación	Guarderías, Preescolar, Primarias, Secundarias, Universidad menor a 3600 m ² , Educacional técnico, artístico o agropecuario.
Entretenimiento	Parque Temático hasta 1000 m ² , Boliches, Clubes sociales, Juegos de video, Salones de baile o discotecas, Salones de juego infantil y juvenil, Salones de patines, Salones de pool y billar, Salones para fiestas.
Habitacional	Apartamentos, Viviendas en Condominio, Viviendas en Urbanización, Viviendas
Hospedaje Turístico	Apartahoteles, Casas de huéspedes, Centros de recuperación, Hoteles boutique, Hostales, Hoteles hasta 500m ² , Pensiones, Posadas de turismo rural, Villas / Cabañas/ Cabinas (incluye cocina según ICT)
Infraestructura para actividades turísticas	Senderos y acceso a aguas termales, Miradores, Andenes para Canopy



USO	ACTIVIDAD
Religioso	Conventos, Seminarios, Templos para culto hasta 500 m ²
Salud	EBAIS, Centro diurno para ancianos, Hogares para ancianos, Centros de rehabilitación, Clínicas médicas, Laboratorios clínicos.
Servicios	Alquileres de cuadraciclos, Alquileres de mobiliario, Bancos menor a 400 m ² , Funerarias y capillas de velación hasta 1000 m ² , Instituciones Públicas, Organismo internacional menor que 350m ² , Agencias de viajes, oficina de información turística y tour operadores, Alquileres de bicicletas, Alquileres de películas, Cafés Internet, Cajeros automáticos, Centros de estética, Consultorios médicos o consultorios dentales, Lavanderías, Oficinas de correos, Oficinas profesionales, Peluquerías, salones de belleza o barberías, Reparaciones de ropa o calzado.
Talleres	Talleres de mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas, Talleres de reparación de electrodomésticos, Talleres de soldadura.
Telecomunicaciones	Centrales telefónicas, Estaciones de radio y televisión, Torres de telecomunicación.
Transportes	Estacionamientos de vehículos, Terminales de buses, Estacionamientos de buses, Estacionamientos de furgones.

Artículo 143. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en las Zonas Consolidadas Tipo 2 y Tipo 3.

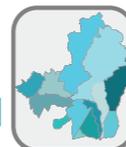
- a. **Telecomunicaciones Tipo 1:** las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo en Núcleos Consolidados, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
 - a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona dónde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.4 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.

Artículo 144. Los usos permitidos en el Núcleo consolidado Tipo 1 (NC1) corresponden únicamente a los de la Tabla 26. Usos permitidos en el Núcleo consolidado Tipo 1.



Tabla 26. Usos permitidos en el Núcleo consolidado Tipo 1

NC1		Usos permitidos en los Núcleos Consolidados Tipo 1
USO	ACTIVIDAD	
Agropecuario	Alquiler y ventas de maquinaria y equipo agropecuario, de construcción e ingeniería civil, Clínicas Veterinarias, Estéticas para mascotas, Guarderías para mascotas, Ventas de insumos agropecuarios, Ventas de plantas, Viveros.	
Almacenamiento inocuo	Bodegas, Centros de acopio.	
Centros de investigación	Laboratorios de biotecnología agrícola menor o igual que 150 m ²	
Cementerio	Cementerios	
Comercio	Bazares, Cafeterías, Carnicerías, Cerrajerías, Casas de empeños, Farmacias, Floristerías, Fotocopiadoras, Fruterías, Joyerías, Librerías, licorerías, Marqueterías, Ópticas, Panaderías, Perfumerías, Pulperías y abastecedores, Sodas, Tiendas de vestimenta, Ventas de artesanías, bisutería o souvenirs, Ventas de celulares y accesorios, Ventas de gas, Ventas de lotería, Ventas de Música, Ventas e instalación de servicios de alarmas, Ventas y reparación de bicicletas, Verdulerías. Bares hasta 150m ² , Centros Comerciales, Ferreterías hasta 800 m ² , Minisupermercados, Restaurantes, Tiendas por apartamentos, Ventas de Artículos deportivos, Ventas de electrodomésticos, Ventas de equipo de cómputo, Ventas de muebles/ Mueblería, Ventas de repuestos automotrices. Depósitos de materiales, Supermercados: mayor a 800 m ² , Ventas de repuestos.	
Comunal	Centros Comunales	
Cultural	Museos, Bibliotecas o galerías de arte, Teatros, Anfiteatros o salas de conciertos	
Deportivo	Complejos deportivos, Pistas para ciclismo (velódromo), Polideportivos, Canchas deportiva, Gimnasios deportivos, Gimnasios para acondicionamiento físico.	
Educación	Guarderías, Preescolar, Primarias, Secundarias, Universidad menor a 3600 m ² , Educacional técnico, artístico o agropecuario.	
Entretenimiento	Parque Temático hasta 1000 m ² , Boliches, Clubes sociales, Juegos de video, Redondeles permanentes de toros, Salones de baile o discotecas, Salones de juego infantil y juvenil, Salones de patines, Salones de pool y billar, Salones para fiestas.	
Habitacional	Apartamentos, Viviendas en Condominio, Viviendas en Urbanización, Viviendas	
Hospedaje Turístico	Apartahoteles, Casas de huéspedes, Centros de recuperación, Hoteles boutique, Hostales, Hoteles hasta 2500m ² , Pensiones, Posadas de turismo rural, Villas / Cabañas/ Cabinas (incluye cocina según ICT)	
Religioso	Conventos, Seminarios, Templos para culto	
Salud	EBAIS, Centro diurno para ancianos, Hogares para ancianos, Centros de rehabilitación, Clínicas médicas, Laboratorios clínicos.	
Servicios	Alquileres de cuadracillos, Alquileres de mobiliario, Bancos hasta 900 m ² , Funerarias y capillas de velación hasta 1000 m ² , Instituciones Públicas, Organismo internacional menor que 350m ² , Agencias de viajes, oficina de información turística y tour operadores, Alquileres de bicicletas, Alquileres de películas, Cafés Internet, Cajeros automáticos, Centros de estética, Consultorios médicos o consultorios dentales, Lavanderías, Oficinas de correos, Oficinas profesionales, Peluquerías, salones de belleza o barberías, Reparaciones de ropa o calzado.	
Talleres	Talleres de mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas, Talleres de reparación de electrodomésticos, Talleres de soldadura.	
Telecomunicaciones	Centrales telefónicas, Estaciones de radio y televisión, Torres de telecomunicación.	
Transportes	Estacionamientos de vehículos, Expendios de combustible, Lavados de vehículos, Terminales de buses, Estacionamientos de buses, Estacionamientos de furgones.	



Artículo 145. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en los Núcleos Consolidados Tipo 1:

- a. Telecomunicaciones Tipo 1: las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de los Núcleos Consolidados tipo 1 pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
 - a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona dónde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.4 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.

CAPITULO 23. USOS PERMITIDOS EN CENTROS URBANOS

Consideraciones

- Como se señaló con anterioridad en las consideraciones sobre la zonificación de los Centros urbanos, estos asentamientos humanos deben promover una diversidad de usos en cualquier espacio geográfico de la zona. El Plan Regulador plantea en los cascos urbanos una zona con diversidad de intensidades de usos, todos en función de la actividad Residencial: entre más residencial menor es la variedad de usos o al contrario en las subzonas Comerciales habrá una mayor diversidad de usos o en la subzona de Logística y talleres donde se concentran aquellos usos que podrían ser más impactantes por su tamaño o por su funcionamiento.

Regulaciones

Artículo 146. Los usos permitidos en los Centros Urbanos corresponden únicamente a los de la Tabla 27. Usos permitidos en los Centros Urbanos de Florencia, Aguas Zarcas, Venecia, Pital, La Fortuna, la Tigra, Boca Arenal, Santo Domingo, Santa Rosa y sus subzonas, los cuales se aplican específicamente en las zonas de los Centros Urbanos, así como las subzonas: Residencial, Comercial, Mixta y de Logística y talleres. Se permiten todas las actividades contenidas para los distintos usos. Ver Mapa de Zonificación micro en Centros urbanos de Florencia, Aguas Zarcas, Venecia, Pital, La Fortuna, la Tigra, Boca Arenal, Santo Domingo, Santa Rosa y sus subzonas



PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS
Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo

Tabla 27. Usos permitidos en los Centros Urbanos de Florencia, Aguas Zarcas, Venecia, Pital, La Fortuna, la Tigra, Boca Arenal, Santo Domingo, Santa Rosa y sus Subzonas

CU	Usos permitidos en los Centros Urbanos de Florencia, Aguas Zarcas, Venecia, Pital, La Fortuna, La Tigra, Boca Arenal, Santo Domingo, Santa Rosa y sus subzonas				Parte A
	USO	Logística y Talleres	Comercial	Mixto	Residencial
Agropecuario	Almacенamientos de insumos agropecuarios, Alquiler y ventas de maquinaria y equipo agropecuario, Ventas de insumos agropecuarios	Almacенamientos de insumos agropecuarios, Infraestructuras uso agropecuario	Estéticas y Guarderías para mascotas, Clínicas veterinarias, Ventas de plantas, Viveros	Estéticas y Guarderías para mascotas, Ventas de plantas, Viveros	
Almacenamiento inocuo	Sí	Sí	Sí	Sí	
Centros de investigación	Sí	Laboratorios de biotecnología agrícola menor o igual 150 m ²	Laboratorios de biotecnología agrícola menor o igual 150 m ²	No	
Cementerio	Sí	Sí	Sí	Sí	
Comercio 1	Cafeterías, Pulperías o abastecedores, Sodas, Ventas de vestimenta hasta 150 m ² , Ventas de gas, Ventas e instalación de servicios de alarmas	Sí	Sí	Carnicerías, Tienda de vestimenta mayor que 150 m ² , Venta de gas	
Comercio 2	Bares, Centro Comercial mayor a 1 000m ² Restaurantes, Tiendas por departamentos, Ventas de Artículos deportivos	Centro Comercial mayor a 1 000 m ²	Bar mayor que 50 m ² , Centro Comercial	Minisúper, Ventas de Artículos deportivos	
Comercio Grande	Sí	Supermercados: mayor a 800 m ² , Ventas de repuestos	Ventas de repuestos	No	
Comunal	No	Sí	Sí	Sí	
Cultural	No	Sí	Sí	Anfiteatros o salas de conciertos	
Deportivo 1	No	No	Complejos deportivos, Polideportivos	Polideportivos	
Deportivo 2	Cancha deportiva	Sí	Sí	Sí	
Educación	Guarderías	Secundarias	Sí	Universidad menor a 3600 m ² , Educacional técnico, artístico o agropecuario	
	Solamente se permiten estos usos				
	No se permiten estos usos				

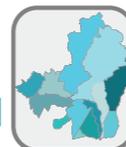


Tabla 27. Usos permitidos en los Centros Urbanos de Florencia, Aguas Zarcas, Venecia, Pital, La Fortuna, la Tigra, Boca Arenal, Santo Domingo, Santa Rosa y sus Subzonas(continuación)

CU	Usos permitidos en los Centros Urbanos de Florencia, Aguas Zarcas, Venecia, Pital, La Fortuna, La Tigra, Boca Arenal, Santo Domingo, Santa Rosa y sus subzonas				Parte B
	USO	Logística y Talleres	Comercial	Mixto	Residencial
	Entretenimiento 1	No	Parque Temático hasta 1000 m ²	Parque Temático hasta 1000 m ²	No
	Entretenimiento 2	No	Sí	Cines, Redondeles permanentes de toros	Juegos de video, Salones de juego infantil y juvenil, Salones de pool y billar, Salones fiestas
	Habitacional	Viviendas	Sí	Sí	Sí
	Hospedaje Turístico A	No	Albergues o campamentos, Ecoalbergues	Albergues o campamentos, Ecoalbergues	Albergues o campamentos, Centros de recuperación, Ecoalbergues
	Hospedaje Turístico B	No	Posadas de turismo rural	Posadas de turismo rural, Hoteles hasta 4000 m ²	Pensiones, villas, Cabañas y Cabinas
	Religioso	No	Sí	Sí	Templos de culto hasta 500 m ²
	Salud Básico	No	Sí	Sí	Sí
	Salud Intermedio	No	Sí	Sí	Centros de rehabilitación
	Servicios A	Alquileres de maquinaria, Alquileres de mobiliario, Alquileres de vehículos, Banco menor a 400 m ²	Sí	Alquiles de maquinaria, Banco mayor que 900 m ²	No
	Servicios B	Cajeros automáticos, Oficinas de correos, Oficinas profesionales	Sí	Sí	Consultorios médicos o dentales, lavanderías mayores que 150 m ²
	Talleres	Sí	Sí	Sí	No
	Telecomunicaciones 1	Sí	Sí	Sí	Sí
	Telecomunicaciones 2	Sí	Sí	Sí	Sí
	Trasportes 1	Sí	Sí	Sí	Estacionamientos de vehículos
	Trasportes 2	Sí	Sí	Sí	No
	Solamente se permiten estos usos				
	No se permiten estos usos				



Artículo 147. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en los Centros Urbanos:

- a. Telecomunicaciones Tipo 1: las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo Centros Urbanos, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
 - a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona dónde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.5 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.

CAPITULO 24. USOS PERMITIDOS EN ZONA URBANA DE CIUDAD QUESADA

Consideraciones

- En este centro de población se permite la mayor oferta de comercios y servicios, y de actividades humanas, esto varía de intensidad dependiendo de la categoría donde se encuentre, sea: Residencial, Comercial y Mixta.

Regulaciones

Artículo 148. Los usos permitidos en la Zona urbana de Ciudad Quesada corresponden a los de la Tabla 28. Usos permitidos en la Zona urbana de Ciudad Quesada; los cuales se aplican específicamente para las subzonas: Residencial, Comercial y Mixta. Se permiten todas las actividades contenidas para los distintos usos.

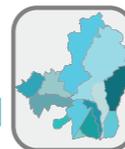


Tabla 28. Usos permitidos en la Zona Urbana de Ciudad Quesada

ZU			
Usos permitidos en la Zona Urbana: Ciudad Quesada			
USO	Comercial	Mixto	Residencial
Agropecuario	Infraestructuras uso agropecuario	Estéticas y Guarderías para mascotas, Clínicas veterinarias, Ventas de insumos agropecuarios, Ventas de plantas, Viveros	Estéticas y Guarderías para mascotas, Ventas de insumos agropecuarios, Ventas de plantas, Viveros
Almacenamiento inocuo	Sí	Sí	Sí
Comercio 1	Sí	Sí	Venta de gas
Comercio 2	Ferretería mayor a 800 m ²	Centro Comercial mayor 1 000 m ² , Ferretería mayor a 800 m ²	Minisúper
Comercio Grande	Sí	Depósitos de materiales	No
Comunal	Sí	Sí	Sí
Cultural	Sí	Sí	No
Deportivo 1	No	Estadios	No
Deportivo 2	Sí	Sí	Sí
Educación	Guardería, Preescolar, Primaria	Sí	Guardería, Preescolar, Primaria, Secundaria
Entretenimiento 1	Parque Temático hasta 1000 m ²	Parque Temático hasta 1000 m ²	No
Entretenimiento 2	Sí	Cines, Redondeles permanentes de toros	Juegos de video, Salones de juego infantil y juvenil, Salones de pool y billar, Salones fiestas
Habitacional	Sí	Sí	Sí
Hospedaje Turístico A	Apartahoteles, Casas de huéspedes, Centros de recuperación, Hoteles boutique, Hostales	Apartahoteles, Casas de huéspedes, Centros de recuperación, Hoteles boutique, Hostales	Apartahoteles, Casas de huéspedes, Hoteles boutique, Hostales
Hospedaje Turístico B	Posadas de turismo rural	Posadas de turismo rural, Hoteles hasta 2500 m ²	Pensiones, villas, Cabañas y Cabinas
Religioso	Sí	Sí	Templos de culto hasta 500 m ²
Salud Básico	Sí	Sí	Sí
Salud Intermedio	Sí	Sí	Centros de rehabilitación
Servicios A	Sí	Banco mayor que 900 m ²	Alquiler de mobiliario
Servicios B	Sí	Sí	Consultorios médicos o dentales, lavanderías mayores que 150 m ²
Talleres	Sí	Sí	No
Telecomunicaciones	Sí	Sí	Sí
Telecomunicaciones 2	Sí	Sí	Sí
Trasportes 1	Sí	Sí	Estacionamientos de vehículos
Trasportes 2	Sí	Sí	No
	Solamente se permiten estos usos		
	No se permiten estos usos		



Artículo 149. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en la Zona Urbana de Ciudad Quesada:

- a. Telecomunicaciones Tipo 1: las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de la Zona Urbana de Ciudad Quesada, pero puede localizarse en parte de un terreno que menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea
 - a.3 Regulador.
 - a.4 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona dónde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.5 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.

CAPITULO 25. USOS PERMITIDOS EN ZONA COMERCIAL GRANDE

Consideraciones

- En esta zona se permiten aquellos usos requieren infraestructura de muy grandes dimensiones por lo que no se recomienda para los principales Centros Consolidados. Sin embargo, se encuentran cerca de ellos para poder garantizar su accesibilidad.

Regulaciones

Artículo 150. Los usos permitidos en la Zona Comercial Grande corresponden a los establecidos en la Tabla 29.

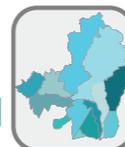


Tabla 29. Usos permitidos en la Zona Comercial Grande

CG	Usos permitidos en la Zona Comercio Grande
USO	ACTIVIDAD
Agropecuario	Almacenamientos de insumos agropecuarios, Alquiler y ventas de maquinaria y equipo agropecuario, de construcción e ingeniería civil, Clínicas Veterinarias, Estéticas para mascotas, Guarderías para mascotas, Ventas de insumos agropecuarios, Ventas de plantas, Viveros.
Almacenamiento inocuo	Bodegas, Centros de acopio.
Centros de investigación	Laboratorios de biotecnología agrícola mayor que 150 m ² .
Comercio	Cafeterías, Carnicerías, Cerrajerías, Casas de empeños, Farmacias, Floristerías, Fotocopiadoras, Fruterías, Joyerías, Librerías, licorerías, Marqueterías, Ópticas, Panaderías, Perfumerías, Sodas, Tiendas de vestimenta, Ventas de artesanías, bisutería o souvenirs, Ventas de celulares y accesorios, Ventas de gas, Ventas de lotería, Ventas de Música, Ventas e instalación de servicios de alarmas, Ventas y reparación de bicicletas, Verdulerías. Bares Centros Comerciales, Ferreterías, Minisupermercados, Restaurantes, Tiendas por apartamentos, Ventas de Artículos deportivos, Ventas de electrodomésticos, Ventas de equipo de cómputo, Ventas de muebles/ Mueblería, Ventas de repuestos automotrices. Depósitos de materiales, Supermercados: mayor a 800 m ² , Ventas de repuestos, Ventas de vehículos.
Comunal	Centros Comunales
Cultural	Museos, Bibliotecas o galerías de arte, Teatros, Anfiteatros o salas de conciertos
Deportivo	Complejos deportivos, Estadios, Pistas para ciclismo (velódromo), Canchas deportivas, Polideportivos, Canchas deportiva, Gimnasios deportivos, Gimnasios para acondicionamiento físico.
Educación	Guarderías, Preescolar, Primarias, Secundarias, Universidad menor a 3600 m ² , Educacional técnico, artístico o agropecuario.
Entretenimiento	Parque Temático hasta 1000 m ² , Boliches, Cines, Clubes sociales, Juegos de video, Redondeles permanentes de toros, Salones de baile o discotecas, Salones de juego infantil y juvenil, Salones de patines, Salones de pool y billar, Salones para fiestas.
Habitacional	Apartamentos, Viviendas en Condominio, Viviendas en Urbanización, Viviendas
Hospedaje Turístico	Apartahoteles, Casas de huéspedes, Hoteles boutique, Hostales, Hoteles hasta 2500 m ² , Pensiones, Villas / Cabañas/ Cabinas (cocina según ICT)
Religioso	Conventos, Seminarios, Templos para culto
Salud	EBAIS, Centro diurno para ancianos, Hogares para ancianos, Centros de rehabilitación, Clínicas médicas, Laboratorios clínicos.
Servicios	Alquileres de cuadraciclos, Alquileres de maquinaria, Alquileres de mobiliario, Alquileres de vehículos, Bancos, Funerarias y capillas de velación, Instituciones Públicas, Organismo internacional, Agencias de viajes, oficina de información turística y tour operadores, Alquileres de bicicletas, Alquileres de películas, Cafés Internet, Cajeros automáticos, Centros de estética, Consultorios médicos o consultorios dentales, Lavanderías, Oficinas de correos, Oficinas profesionales, Peluquerías, salones de belleza o barberías, Reparaciones de ropa o calzado.
Talleres	Talleres de mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas, Talleres de reparación de electrodomésticos, Talleres de soldadura.
Telecomunicaciones	Centrales telefónicas, Estaciones de radio y televisión, Torres de telecomunicación.
Transportes	Estacionamientos de vehículos, Expendios de combustible, Lavados de vehículos, Terminales de buses, Estacionamientos de buses, Estacionamientos de furgones.



Artículo 151. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en la Zona Comercial Grande:

- a. **Telecomunicaciones Tipo 1:** las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de la Zona Comercial Grande, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
 - a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona dónde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.4 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.

CAPITULO 26. USOS PERMITIDOS EN ZONA INDUSTRIAL

Consideraciones

- En las zonas industriales se concentran aquellos usos que podrían ser más impactantes ya sea por tamaño, por funcionamiento o por riesgos a la salud. La concentración de actividades industriales en zonas específicas permite servir las de infraestructura de mayor capacidad y más acorde a sus necesidades.
- En esta zona se permiten únicamente usos afines a la actividad industrial, como algunos comercios o servicios menores. También se permiten usos relacionados al esparcimiento de las personas que laboran en estas zonas.

Regulaciones

Artículo 152. Los usos permitidos en la Zona Industrial son los que se establecen en la siguiente Tabla 30. Usos industriales permitidos en la Zona Industrial Grande, Mediana y Pequeña, en la cual además se indican las industrias según las categorías señaladas en el Artículo 65, de conformidad con la *Clasificación Internacional Industrial Uniforme III (CIIU)* y del *Ministerio de Salud*.



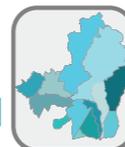
Tabla 30. Usos industriales y tamaños máximos permitidos en la Zona Industrial.

USOS INDUSTRIALES PERMITIDOS EN LA ZONA INDUSTRIAL			Parte A		
Actividad	Código CIU	Código MinSA	Riesgo MinSA	Tamaño Máximo permitido	
Alimentarias, agrícolas, pecuarias	Producción, procesamiento y conservación de carne y productos cárnicos	15111-15112	1511	A	Mediana
	Elaboración y conservación de pescado y productos de pescado	15121-15122	1512	A	Mediana
	Elaboración y conservación de frutas, legumbres y hortalizas	15131 - 15132-15133	1513	B	Grande
	Elaboración de aceites y grasas de origen vegetal y animal	15140	1514	A	Mediana
	Elaboración de productos lácteos	15200	1520	A	Grande
	Elaboración de alimentos preparados para animales	15330	1533	A	Grande
	Elaboración de productos de molinería	15311-15312	1531	A	Grande
	Elaboración de almidones y productos derivados del almidón	15321-15232-15323	1532	B	Grande
	Elaboración de productos de panadería	15410	1541	A	Mediana
	Elaboración de azúcar	15421-15422	1542	A	Mediana
	Elaboración de cacao y chocolate y de productos de confitería	15430	1543	A	Mediana
	Elaboración de macarrones, fideos, alcuizcuz y productos farináceos similares	15440	1544	B	Grande
	Elaboración de otros productos alimenticios n.c.p.	15495	1549	B	Grande
	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas	15510	1551	A	Mediana
	Elaboración de vinos	15520	1552	A	Mediana
	Elaboración de bebidas malteadas y de malta	15530	1553	A	Mediana
Elaboración de bebidas no alcohólicas: producción de aguas minerales	15540	1554	A	Mediana	
Elaboración de productos de tabaco	16000	1660	B	Grande	
Pieles y cuero	Adobo y teñido de pieles; fabricación de artículos de piel	18201 - 18202-18203	1820	A	Mediana
	Curtido y acabado de cueros	19110	1911	A	Mediana
	Manufactura de maletines, bolsos de mano y artículos similares, y de artículos de talabartería y guarnicionería	19120	1912	B	Mediana
	Fabricación de calzado	19201 - 19202-19203 - 19204	1920	A	Mediana
Textiles y relacionados	Acabado de textiles	17120	1712	A	Mediana
	Adobo de teñido de pieles, fabricación de artículos de piel	18201 - 18202-18203	1820	A	Mediana
	Manufactura de hilos de filamentos sintéticos (hilado y tejido de fibras artificiales compradas)	24301	2430	A	Grande
	Manufactura de hilos de filamentos sintéticos	24302	2430	A	Grande
	Reciclado de fibras textiles	37201	3720	A	Grande
Productos de hule	Manufactura de productos de hule sintético en formas básicas: láminas, varillas, cámaras neumáticas	25191-25192	2519	A	Mediana
	Manufactura de llantas y tubulares de hule; reencauchado y reconstrucción de llantas de hule	25110	2511	A	Mediana
	Manufactura y reparación de botes de inflar (de hule)	35121	--	--	Grande
	Manufacturas balsas de inflar (de hule)	35111	3511	A	Grande
	Manufactura de productos terminados y semiterminados n.c.e.o.p. de hule natural o sintético (p. ej. industriales, farmacéuticos, artículos de ropa)	25193	2519	A	Grande
	Manufactura de juguetes de hule	36944	3694	B	Grande
	Reciclado de hule	37202	3720	A	Grande



PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS
Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo

USOS INDUSTRIALES PERMITIDOS EN LA ZONA INDUSTRIAL			Parte B		
ACTIVIDAD		Código CIU	Código MinSA	Riesgo MinSA	Tamaño Máximo permitido
Productos químicos	Manufactura de productos químicos básicos, excepto fertilizantes y compuestos nitrogenados	24110	2411	A	Mediana
	Manufactura de productos de la industria de fertilizantes nitrogenados (ácido nítrico, amoníaco, nitrato de potasio, urea)	24121	2412	A	Mediana
	Manufactura de fertilizantes nitrogenados, fosfatados y potásicos directos, mezclados, compuestos y complejos	24122	2412	A	Mediana
	Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos	24231-24232	2423	A	Mediana
	Manufactura de pesticidas y otros agroquímicos	24210	2421	A	Mediana
	Manufactura de productos de plástico	25201 - 25202-25203	2520	A	Grande
	Manufactura de muebles de plástico	36102	3610	B	Grande
Fundición, Metalúrgica	Fabricación de aleaciones metal cerámicas	27201	2720	A	Mediana
	Manufactura de productos de metales comunes no ferrosos mediante laminado, trefilado y extrusión y no forja ni moldeo.	27202	2720	A	Grande
	Manufactura de accesorios para tuberías de metales no ferrosos; alambre y cable no ferroso a partir de barras	27203	2720	A	Grande
	Manufactura de hornos metálicos no eléctricos, estufas y de otros calentadores de área	29141	2914	B	Grande
	Manufactura de artículos caseros de metal (cuchillos, utensilios, etc.); herramientas manuales para agricultura, jardinería; herramientas usadas por plomeros, carpinteros, otras actividades similares; candados y otros productos ferreteros	28931	2892	B	Grande
	Manufactura de accesorios y acoples para herramientas de maquinaria (operadas o no eléctricamente)	28932	2892	B	Grande
	Manufactura de moldes para metal	29291	2923	A	Grande
	Manufactura de muebles de cualquier material, excepto piedra, hormigón y cerámica; y accesorios metálicos	36103	3610	B	Grande
	Manufactura de artículos de cocina operados manualmente	28991	2892	B	Grande
	Manufactura de válvulas para plomeros, artículos de bronce	29121	2912	A	Grande
	Manufactura de bienes metálicos para uso en oficina (excluyendo muebles)	28992	2892	B	Grande
	Manufactura de cerrojos, resortes, contenedores, artículos de alambre, artículos sanitarios (p. ej. pilas o fregaderos), artículos de cocina, cajas de seguridad, marcos, tocados de metal	28993	2892	B	Grande
	Manufactura de pequeños artículos de metal n.c.e.o.p.	28994	2893	B	Grande
	Reciclado de desechos y chatarra metálica	37100	3710	A	Grande
Procesos con madera	Aserrado y cepillado de madera, incluyendo subproductos; manufactura de pisos de madera sin ensamblar, durmientes de líneas de tren de madera, preservación de madera	20101	2010	A	Grande
	Manufactura de hojas de madera para enchapado, fabricación de tableros contrachapados, tableros laminados, tableros para partículas y otros tableros y paneles.	20211-20212	2021	A	Grande
	Manufactura de recipientes de madera	20231-20232	2022	B	Grande
	Manufactura de partes y piezas de carpintería para edificios y construcciones	20220	2022	B	Grande



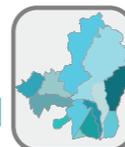
USOS INDUSTRIALES PERMITIDOS EN LA ZONA INDUSTRIAL		Parte C		
ACTIVIDAD	Código CIU	Código MinSA	Riesgo MinSA	Tamaño Máximo permitido
Manufactura de cerámica no estructural no refractaria (usos no estructurales)	26910	2691	A	Grande
Manufactura de productos de cerámica refractaria	26921 - 26922-26923	2692	A	Grande
Manufactura de arcilla y cerámica estructurales no refractaria para uso estructural	26930	2693	A	Grande
Manufactura de artículos de concreto, cemento y yeso	26950	2695	A	Grande
Cortado, tallado y terminado de artículos de piedra	26960	2696	B	Grande
Manufactura de productos de grafito	31902	--	--	Grande
Manufactura de productos de asfalto	26992	2699	A	Grande
Construcción de maquinaria y equipo para agricultura y selvicultura	29210	2921	B	Grande
Manufactura de maquinaria para procesamiento de alimentos, bebidas y tabaco	29250	2923	A	Grande
Manufactura de maquinaria textil	29263	--	--	Grande
Manufactura de maquinaria de oficina, contabilidad y computación	30001	3000	A	Grande
Manufactura de máquinas fotocopiadoras	30002	3000	A	Grande
Manufactura de motores, generadores y transformadores eléctricos (excepto transformadores y accesorios de radio)	31101	3110	A	Grande
Manufactura de transformadores y accesorios de radio	31102	3110	A	Grande
Manufactura de implementos para interruptores y cajas de interruptores; equipo de distribución de electricidad	31201	3120	A	Grande
Manufactura de circuitos de semiconductores	31202	3120	A	Grande
Manufactura de acumuladores, pilas y baterías primarias	31400	3140	A	Mediana
Manufactura de aparatos para electroplateado, electrólisis y electroforesis	31904	--	--	Mediana
Manufactura de aparatos de señalización sonora y visual y de control de tráfico	31907	--	--	Grande
Manufactura de válvulas y tubos electrónicos y otros componentes electrónicos	32100	3210	B	Grande
Manufactura de transmisores de televisión y radio y de aparatos para telefonía en línea y telegrafía en línea	32200	3220	B	Grande
Manufactura de receptores de televisión y radio, grabadores o reproductores de sonido y video y bienes asociados	32300	3230	B	Grande



PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS
Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo

USOS INDUSTRIALES PERMITIDOS EN LA ZONA INDUSTRIAL			Parte D		
	ACTIVIDAD	Código CIU	Código MinSA	Riesgo, MinSA	Tamaño Máximo permitido
Productos electrónicos y de alta tecnología	Manufactura de relojes, fajas de relojes y brazaletes de metales preciosos; joyas para relojes	33301 - 33302	3330		Grande
	Manufactura de equipos de radar, aparatos de control remoto por radio, navegadores	33121	3312	B	Grande
	Manufactura de equipo e instrumentos para equipos de medición, verificación, para ensayar, control y otros fines, excepto equipo de control de proceso industrial	33122	3312	B	Grande
	Manufactura de equipos de control de proceso industrial	33130	3313	B	Grande
	Manufactura de instrumentos ópticos y equipos fotográficos	33200	3320	B	Grande
	Fabricación de armas y municiones	2927			Mediana
	Manufactura de máquinas-herramientas (excepto máquinas de soldadura)	29221-29222	--	--	Grande
	Manufactura de equipos eléctricos para soldar	29223	2923	A	Grande
	Manufactura de máquinas de coser; máquinas para lavado, lavandería, lavado en seco, aplanchado	29264	2930	A	Grande
	Manufactura de agujas para tejer y para máquinas de coser	29265	--	--	Grande
	Manufactura de secadoras centrífugas de ropa	29293	2930	A	Grande
	Manufactura de cocinas domésticas, refrigeradores, lavadoras	29302	2930	A	Grande
	Manufactura de aparatos y suministros eléctricos n.c.e.o.p. domésticos	29303	2930	A	Grande
	Manufactura de relojes	33301	3330	B	Grande
	Manufactura de fajas de relojes y brazaletes de metales preciosos; joyas para relojes	33302	3330	B	Grande
	Manufactura de joyas y artículos conexos	36910	3691	B	Grande
	Manufactura de instrumentos de música	36921	3692	B	Grande
	Manufactura de pitos, instrumentos de señalización acústica	36922	3692	B	Grande
	Manufactura de artículos deportivos	36930	3693	B	Grande
	Manufactura de juegos y juguetes	36940	3694	B	Grande
	Manufactura de juguetes y juegos n.c.e.o.p.	36943	3694	B	Grande
	Fabricación de candelas, fósforos, cirio, incienso	36993	3699	B	Grande
	Manufactura de lapiceros y lápices; joyería para ropa; sombrillas. Bastones; plumas y flores artificiales; pipas para tabaco; sellos; novedades; otros bienes manufacturados n.c.e.o.p.	36996	3699	B	Grande
Equipo industrial, utensilios industriales y maquinaria de mediano tamaño	Manufactura de bombas, compresores de aire y gas, válvulas, compresores para refrigeración y acondicionamiento de aire, bombas y compresores para vehículos de motor	29122 - 29123-29124	2912	A	Grande
	Manufactura de cojinetes o roles, engranajes y elementos de engranaje y transmisión	29130	2913	A	Grande
	Manufactura de hornos eléctricos para panadería	29142	2914	B	Grande
	Manufactura de cabrestantes marinos, poleas, aparejos, etc.	29153	2915	B	Grande
	Manufactura de otros tipos de maquinaria de uso general	29191 - 29192-29193	--	--	Mediano
	Manufactura de cabinas para máquina de coser excepto de metal	29261	2923	A	Grande
	Manufacturas de cabinas metálicas para máquinas de coser	29262	2923	A	Grande
	Manufactura de estufas y calentadores de área domésticos no eléctricos	29301	2930	A	Grande
Manufacturas de interruptores, fusibles, enchufes, conductores, protectores contra rayos	31203	3120	A	Grande	

PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS
Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo

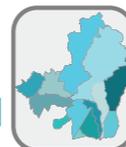


USOS INDUSTRIALES PERMITIDOS EN LA ZONA INDUSTRIAL				Parte E	
ACTIVIDAD		Código CIU	Código MinSA	Riesgo, MinSA	Tamaño Máximo permitido
Equipo industrial, utensilios industriales y maquinaria de mediano tamaño	Manufactura de alambres y cables aislados	31300	3130	A	Grande
	Manufactura de lámparas eléctricas y equipo de iluminación	31501 - 31502- 31503	3150	A	Grande
	Manufactura de lavadoras de platos, excepto las caseras	31905	--	--	Grande
	Manufactura de igniciones eléctricas o arrancadores para máquinas de combustión interna; frenos y embragues eléctricos; aparatos eléctricos de cronometraje, control y señalamiento	31906	--	--	Grande
	Manufactura de equipo de iluminación para vehículos de motor; electrodos de carbón y grafito; otros equipos eléctricos n.c.e.o.p.	31908	--	--	Grande
	Manufactura de limpiadores y descongeladores eléctricos de parabrisas	31909	--	--	Grande
	Manufactura de máquinas para entretenimiento mecánicas y operadas por monedas	36941	3694	B	Grande
	Manufactura de linóleos y cobertores duros de pisos	36991	3699	B	Grande
	Manufactura de termos, recipientes herméticos, metal para termo	36994	3699	B	Grande
Bicicletas y similares	Manufactura de equipo para iluminación de bicicletas	31903	--		Grande
	Manufactura de sillas de ruedas motorizada, silla de ruedas motorizada	35921	3592	A	Grande
	Manufactura de bicicletas y partes de bicicletas	35922	3592	A	Grande
	Manufactura de carruajes no motorizados para personas con discapacidad	35923	3592	A	Grande
	Manufactura de bicicletas para niños	35924	3592	A	Grande
	Manufactura de vehículos propulsados a mano, tirados por animales, n.c.e.o.p.	35992	--	--	Grande
	Manufactura de carruajes y andaderas para bebés	36995	3699	B	Grande
Suministro de electricidad, y agua	Generación, captación y distribución de energía eléctrica	40100	4010	A	Grande
	Fabricación de gas, distribución de combustibles gaseosos por tuberías	40200	4020	A	Mediano
	Suministro de vapor y agua caliente	40300	--	--	Mediano
	Captación, depuración y distribución de agua	41000	--	--	Grande
	Comercio al por mayor y por menor	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores	50201- 50202- 50401 50402- 50403	5020	B
Venta al por mayor: combustibles sólidos, líquidos, gaseosos y otros		51410	5141	A	Grande
Venta al por mayor de metales y minerales metalíferos		51420	5142	B	Grande
Reventa de minerales metálicos y no metálicos		51460	5142	B	Grande
Venta al por mayor: productos químicos para la industria manufacturera y otras		51470	5147	A	Grande
Venta al por mayor: productos intermedios, desperdicios y desechos		51490	5149	B	Grande
Almacenamiento y depósito	Almacenamiento y depósito (no incluye petróleo, gas, combustibles, químicos y agroquímicos)	63020	6302	B	Grande
	Almacenamiento y depósito de petróleo, gas, combustibles, químicos y agroquímicos	63020	6302	A	Mediano



PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS
Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo

USOS INDUSTRIALES PERMITIDOS EN LA ZONA INDUSTRIAL			Parte F		
ACTIVIDAD		Código CIU	Código MinSA	Riesgo, MinSA	Tamaño Máximo permitido
Textiles y relacionados	Preparación e hilado de fibras textiles; tejido de textiles	17110	1711		Mediano
	Fabricación de artículos confeccionados de materiales textiles, excepto prendas de vestir	17210	--	--	Grande
	Manufacturas de tapices y alfombras	17220	1722	B	Grande
	Manufactura de cuerdas, cordeles, bramantes y redes	17230	1723	B	Grande
	Manufactura de telas para uso industrial, mechas; textiles n.c.e.o.p. (p. ej. fieltros, telas recubiertas o laminadas, lienzos para pintores)	17291-17292	1729	B	Grande
	Manufactura de telas y artículos de punto y ganchillo	17300	1730	B	Grande
	Fabricación de prendas de vestir, excepto prendas de piel	18100	1810	B	Grande
	Manufactura de artículos de corcho, paja y materiales trenzables	20291-20292-20293	2029	B	Grande
	Manufactura de muebles de madera, tela y materiales similares (no de metal o plástico)	36101	3610	B	Grande
Cartón, papelería, imprenta	Fabricación de otros artículos de papel y cartón	21091 - 21093-21094	2109	B	Grande
	Manufactura de pasta de madera, papel y cartón	21011 - 21012-21013	2101	A	Grande
	Manufactura de papel y cartón ondulado y de envases de papel y cartón	21021	2102	A	Grande
	Manufactura de envases y cajas de cartón y papel	21022	2102	A	Grande
	Fabricación de otros artículos de papel y cartón: Impresión o grabado de papelería y etiquetas	21092	2109	B	Grande
	Impresiones (publicaciones periódicas, libros, mapas, música, carteles, catálogos, sellos, billetes) por cuenta de publicadores, productores, gobiernos y otros	22210	2221	B	Grande
	Actividades de servicio relacionadas a las imprentas (encuadernación, producción de tipos, planchas, etc.)	22220	2222	B	Grande
Equipo médico y suministros	Manufactura de muebles y accesorios para uso médico, quirúrgico y odontológico	33111	3311	B	Grande
	Manufactura de aparatos de rayos X; aparatos electro terapéuticos	33112	3311	B	Grande
	Manufactura de equipo, instrumentos y suministros quirúrgicos, médicos, dentales; y de materiales ortopédicos y prósticos	33113	3311	B	Grande
	Manufactura de aparejos prósticos, dientes artificiales hechos por pedido	33114	3311	B	Grande
Cartón, papelería, imprenta	Publicación de libros, panfletos, libros de música y otras publicaciones	22110	2211	C	Grande
	Publicación de periódicos, revistas y otras publicaciones periódicas	22120	2112	C	Grande
	Publicación de medios grabados	22130	2213	C	Grande
	Otras publicaciones (fotos, grabados, postales, itinerarios, formularios, carteles, reproducciones de arte, etc.)	22190	2219	C	Grande



USOS INDUSTRIALES PERMITIDOS EN LA ZONA INDUSTRIAL				Parte G	
ACTIVIDAD		Código CIU	Código MinSA	Riesgo, MinSA	Tamaño Máximo permitido
Comercio al por mayor y por menor	Venta al por mayor: artículos deportivos, oficina, esparcimiento y artículos varios de uso personal	51370	--	--	Grande
	Venta al por mayor: electrodomésticos	51380	--	--	Grande
	Venta al por mayor: enseres domésticos	51390	5139	C	Grande
Actividades empresariales	Pruebas y análisis técnicos	74220	7422	B	Grande
	Actividades de limpieza de edificios	74931-74932	7493	C	Grande
	Actividades de envase y empaque	74950	7495	C	Grande
	Comercial dentro de industria	--	--	--	Grande
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	Logística	70100	7010	C	Grande
	Oficinas (Centros)	70100	7010	C	Grande
	Alquiler de equipo de transporte por vía terrestre, aérea o acuática	71111-71120-71130	7111/ 7112/ 7113	C	Grande
	Alquiler de maquinaria y equipo agropecuario, de construcción e ingeniería civil	71210-71220	71217122	C	Grande
	Alquiler de maquinaria y equipo de oficina (incluso computadoras)	71230	7123	C	Grande
	Alquiler de otros tipos de maquinaria y equipo n.c.p	71290	7129	C	Grande

Artículo 153. En la Zona Industrial, se permitirá el Uso Servicios pequeños siempre que corresponda a la realización exclusiva de las actividades como: sodas y cafeterías. Y se ubican únicamente dentro del establecimiento industrial.

Artículo 154. Además, en la Zona Industrial se permitirá el Uso Deportivo Tipo 1 únicamente el de desarrollo de canchas deportivas, ubicado únicamente dentro del establecimiento industrial.

CAPITULO 27. USOS PERMITIDOS EN ZONA DE AMORTIGUAMIENTO INDUSTRIAL

Consideraciones

- La Zona de Amortiguamiento industrial tiene la función crear una transición gradual entre la zona industrial pesada y las zonas circundantes; de esta forma se disminuyen los impactos de las industrias como ruido, derrames, explosiones y otros hacia la población.

Regulaciones

Artículo 155. Los usos permitidos en la Zona de amortiguamiento industrial se listan en la Tabla 31. Usos permitidos en la Zona de amortiguamiento industrial. Cada uso se enlista con el código correspondiente a la Clasificación Internacional Industrial Uniforme (CIU), con el código utilizado por el Ministerio de Salud de Costa Rica (MINSAL) y con el grupo de riesgo al cual pertenecen según este mismo Ministerio.

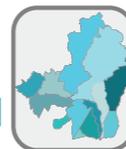


Tabla 31. Usos permitidos en la Zona de Amortiguamiento Industrial

AID	Usos permitidos en la Zona Amortiguamiento Industrial	
	USO	ACTIVIDAD
	Agropecuario	Almacenamientos de insumos agropecuarios, Alquiler y ventas de maquinaria y equipo agropecuario, de construcción e ingeniería civil, Ventas de insumos agropecuarios.
	Almacenamiento inocuo	Bodegas, Centros de acopio.
	Comercio	Cafeterías, Pulperías o abastecedores, Sodas, Restaurantes, Ventas de gas, Farmacias, Ventas y reparación de bicicletas, Minisupermercados, Ventas de repuestos, Ferreterías hasta 800 m ² .
	Deportivo	Canchas deportivas, Gimnasios deportivos, Gimnasios para acondicionamiento físico
	Educación	Guarderías.
	Habitacional	Viviendas
	Servicios	Alquileres de vehículos, Banco menor a 400 m ² , Cajeros automáticos, Cafés Internet, Lavandería mayor que 150 m ² , Oficinas de correos, Oficinas profesionales
	Talleres	Talleres de mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas, Talleres de reparación de electrodomésticos, Talleres de soldadura.
	Telecomunicaciones	Centrales telefónicas, Estaciones de radio y televisión, Torres de telecomunicación.
	Transportes	Estacionamientos de vehículos, Expendios de combustible, Lavados de vehículos, Terminales de buses, Estacionamientos de buses, Estacionamientos de furgones.

Artículo 156. Requisitos adicionales y condiciones para algunos usos en la Zona Amortiguamiento:

- a. **Telecomunicaciones Tipo 1:** las torres de telefonía celular en esta zona deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:
 - a.1 El lote en el que se ubiquen debe ser del tamaño del lote mínimo de la Zona de Amortiguamiento Industrial, pero puede localizarse en parte de un terreno que se utilice para otra actividad siempre y cuando el área a arrendarse no sea menor a 220 m².
 - a.2 Podrán ubicarse en lotes de menor tamaño siempre y cuando éstos estén debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.
 - a.3 El área de cobertura y retiros deberá cumplir con los requisitos de la zona dónde se ubique para usos no habitacionales. Para alturas se hará la excepción para este uso.
 - a.4 En el caso de que la torre se ubique en un lote con otra edificación en este, la torre debe ubicarse en un área equivalente al lote mínimo del centro urbano donde este se ubique y el área restante del lote debe ser equivalente al tamaño mínimo para la actividad ya existente.



CAPITULO 28. USOS PERMITIDOS EN ZONAS DE RIESGOS POR INUNDACIÓN

Consideraciones

- A pesar que algunas de estas zonas pueden estar vedadas a la construcción, la realidad es que muchas de estas ya están urbanizadas. Debido a las dificultades que implica realizar el trámite de expropiación y en especial, ante la incertidumbre de sus límites y el nivel de riesgo, el presente Plan Regulador permite una serie de actividades de muy bajo perfil, que serían una alternativa a sus propietarios de manera tal que no se produzca una expropiación de hecho.

Regulaciones

Artículo 157. En las Zonas de Riesgo de Inundación declaradas por la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, se permiten los usos de acuerdo con la Tabla 32. Usos permitidos en dentro de Zona de Riesgos por Inundación, los cuales deberán aplicarse de conformidad con el área circundante o adyacente a la Zona de Riesgo.

Tabla 32. Usos permitidos en dentro de Zona de Riesgos por Inundación

Zona circundante o adyacente	Actividades y usos Permitidos
Centros urbanos y Núcleos consolidados	<ul style="list-style-type: none"> • Estacionamientos • Explanadas para ferias • Canchas deportivas (no Gimnasios) • Áreas verdes o Recreativas
Núcleos no consolidados	<ul style="list-style-type: none"> • Áreas Verdes o Recreativas.
Zona agropecuaria y Zona agropecuaria con restricciones	<ul style="list-style-type: none"> • Infraestructura para actividades turísticas. • Agropecuario.

Artículo 158. Para conocer las normas específicas aplicables con respecto a las particularidades de intervención Estatal y clasificación de cada zona, remitirse al Reglamento de Renovación Urbana de este Plan Regulador.



TÍTULO III. RESTRICCIONES URBANÍSTICAS

Consideraciones generales

- Para cada categoría de la zonificación general corresponden una serie de lineamientos que establecen el grado de intervención que tendrá ese territorio. Las restricciones urbanísticas corresponden a esos parámetros, los cuales establecen como se pueden utilizar los distintos lotes, dichas restricciones están clasificadas en tres grandes áreas: alturas, retiros y coberturas.
- Para determinar cada uno de los valores propuestos, se han considerado aspectos como la protección, densificación, actividades productivas, paisajismo y recurso hídrico, entre otros.
- Para generar una diversidad arquitectónica se determina la mediana densidad en alturas intermedias (de 2 a 5 pisos) lo cual abre posibilidades, junto con las áreas de coberturas, de tener más y mejores espacios abiertos y áreas verdes. El objetivo es un balance entre la altura y el espacio disponible en las vías de forma que no haya sensación de cañones asilados y ni se obstruya la vista a las montañas y paisajes.

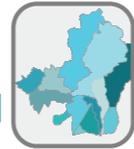
CAPITULO 29. COBERTURAS PERMITIDAS POR TIPO DE ZONA

Consideraciones

- Las coberturas propuestas buscan estimular aquellas actividades productivas sostenibles, que generarán divisas permanentes y empleos, por encima de desarrollos inmobiliarios que se apropiaran de los recursos naturales sin una retribución permanente para el cantón.
- Coberturas muy altas no son recomendables en ningún lote o propiedad, pues se debe conservar un porcentaje significativo de área verde para la reducción de los impactos por lluvias dentro de los sistemas de conducción pluvial. Además, es necesario promover el mejoramiento de los sistemas hidrológicos urbanos, la calidad urbana y arquitectónica de las edificaciones, así como aspectos de ventilación e iluminación natural.
- Para los usos habitacionales, las grandes coberturas son perjudiciales no solo para la imagen urbana, sino también para la calidad de vida de los ocupantes, pues dificulta la ventilación e iluminación natural. Aunado a lo anterior se encuentra la posibilidad de utilizar un tanque séptico en viviendas, el cual hace necesario dotar al terreno de una zona de absorción.
- Es necesaria la incorporación de áreas libres y de recreación dentro de una vivienda, tanto para los niños como para adultos, razón por la que el porcentaje establecido busca un valor razonable de cobertura a modo que cada vivienda cuente con espacio libre para dichos propósitos.
- En el caso de ampliaciones, donde se decida adquirir un lote adicional para aumentar las instalaciones, es importante considerar el estado de esta propiedad con respecto a las disposiciones de áreas verdes, con el propósito de efectuar un balance paulatino, entre las prácticas anteriores al plan y las nuevas regulaciones, para poder solventar así las deficiencias del pasado.

Consideraciones sobre coberturas por zona

- Las coberturas propuestas en el presente documento corresponden tanto a aquellos lotes segregados e inscritos antes de la entrada en vigencia del Plan Regulador del Cantón de San Carlos como aquellas coberturas producto de las nuevas segregaciones que surjan a partir de la puesta en vigencia del presente Plan.



- Es importante considerar la amenaza de la construcción indiscriminada de caminos, los cuales podrían generar problemas de erosión importantes.
- Los valores de coberturas por zona se justifican de la siguiente forma:

1. Cobertura en Zona de Protección de Recursos Naturales, Amortiguamiento con Potencial Turístico, Turismo y Protección

Consideraciones

- Estas zonas presentan como principal característica contener el menor porcentaje de cobertura para la región, lo cual se justifica en la reducción de los posibles impactos que las actividades humanas y agrícolas puedan ocasionar al área. Siendo la Zona de Protección de recursos naturales la de mayor restricción en cuanto a coberturas.
- La Ley de Aguas N° 276 y sus reformas declara como reserva de dominio a favor de la Nación: las tierras que circundan los sitios de captación o tomas surtidoras de agua potable, en un perímetro no menor de 200 metros de radio, y que pertenecen a la Zona de Protección de recursos naturales.
- Además, las zonas forestales protegen el conjunto de terrenos en donde se produce la infiltración de agua de llanuras, así como el de los asientos a cuencas hidrográficas, márgenes de depósito, fuentes surtidoras o cursos permanentes de las mismas aguas, de forma que puedan ayudar a resguardar mejor los sitios de captación y protección de fuentes de agua.

2. Cobertura en Zona Agropecuaria con Valor Arqueológico y Servicios e Investigación.

Consideraciones

- En estas zonas el porcentaje de cobertura es bajo para así poder conservar las características del lugar y desarrollar a su vez actividades relacionadas con la difusión y disfrute del patrimonio arqueológico.

3. Cobertura en Zona de Transición a Protección

Consideraciones

- Esta zona tiene la característica de servir como transición entre la zona urbana y la agropecuaria, puesto que el espacio disponible facilita el amortiguamiento. Su existencia se justifica entre otras cosas porque sirve para reducir posibles impactos que la actividad agrícola podría generar en los centros de población. En virtud de lo anterior se le asigna una cobertura intermedia en relación con las demás zonas.

4. Cobertura en Zona Ganadería y Cultivos Permanentes, Agropecuario con Restricciones Agropecuario y Transición a Agropecuario.

Consideraciones

- Las coberturas en esta zona dependerán del uso del suelo a explotar. Para el caso de usos propiamente agrícolas es fundamental tomar en cuenta no solo la infraestructura exclusiva para esta actividad productiva, sino también la decisión del propietario agricultor, que desea heredar una porción de la parcela a sus hijos o bien brindarles la oportunidad de construir su vivienda en la finca.
- Como se ha mencionado en reiteradas ocasiones, no es propósito de este Plan Regulador fomentar los fraccionamientos, y mucho menos en una zona agropecuaria en donde se necesita de grandes extensiones de terreno para una producción más eficiente. Sin embargo,



es oportuno crear regulaciones que no perjudiquen los intereses agrícolas de la zona ni vayan en perjuicio de las costumbres y necesidades de los ocupantes de estas tierras.

- Por las razones expuestas anteriormente se establecen valores donde la porción de terreno para uso habitacional es proporcional al tamaño del lote. Esto permite que existan varias viviendas en una misma parcela, lo cual constituye una alternativa para poder asentar a sus familiares en la propiedad sin necesidad de segregar.

5. Cobertura en Zonas Turísticas de: Bajo Impacto, La Palma, Las Cataratas de Bajo Impacto y Residencial Zeta 13.

Consideraciones

- Las zonas con vocación turística que se encuentran dentro de la zona de protección del volcán poseen porcentajes de coberturas entre el 8 y el 30%.
- En la Zona residencial Zeta 13 al ser un asentamiento humano consolidado, se permite la cobertura más alta entre las zonas de riesgo volcánico.

6. Cobertura en Zona Turística Las Cataratas y Turístico

Consideraciones

- Estas zonas poseen porcentajes de cobertura que les permiten desarrollarse, pero a su vez mantener gran porcentaje de suelo sin impermeabilizar y así lograr integrarse con el medio natural y el paisaje que los rodea.

7. Cobertura en Zona de expansión, Núcleos Consolidados y No consolidados

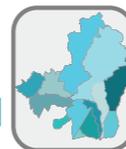
Consideraciones

- En estas zonas se establece un incentivo a construcciones sobre el nivel de la calle. Sin embargo, los valores de cobertura varían dependiendo del tratamiento que reciben las aguas residuales, lo anterior siendo que dichos valores de cobertura son iguales entre ellos, pero el tamaño mínimo de lote en estas zonas es el que hace la diferencia debido al grado de consolidación que posea.

8. Coberturas en Zona urbana de Ciudad Quesada y Centros Urbanos

Consideraciones

- Las coberturas serán más altas en cuanto más urbana sea la zona, dado que en los centros de población se busca generar densificación y concentrar servicios, población e infraestructura, lo que obliga a utilizar coberturas más altas que en zonas no urbanas.
- Para el caso de la Zona Urbana de Ciudad Quesada los porcentajes de cobertura propuestos corresponden a una zona urbana, donde el valor de la tierra es mucho más alto y es necesario optimizar el uso del terreno, pues se busca generar densificación y se pretende concentrar servicios, población e infraestructura.
- Así pues, las coberturas propuestas buscan responder a esta realidad del mercado, de manera que sea posible efectuar una construcción con porcentaje de impermeabilización que permita una adecuada ventilación e iluminación de los espacios, así como que permita cierta infiltración del agua de lluvia en el suelo.
- Los porcentajes de cobertura en estas zonas además varían de acuerdo con el tratamiento que reciban sus aguas residuales: sea este dentro del lote (con tanque séptico y zonas de absorción) o fuera del lote (alcantarillado sanitario).



9. Coberturas en Zona Industrial y de Amortiguamiento

Consideraciones

- Para el caso de las zonas industriales es necesario proponer áreas de cobertura que permitan un aprovechamiento adecuado del territorio. Al establecer una zona como industrial se genera rápidamente un aumento en el valor de la tierra en este sector, lo que impulsa a utilizar coberturas mayores.
- Para el desarrollo de las actividades industriales es conveniente contar con al menos tres áreas de usos distintos:
 - Área de construcción: incluye el área de producción, almacenaje, oficinas, entre otros;
 - Área de maniobras: toma en cuenta las calles dentro de la industria, los parqueos para camiones y furgones, los parqueos para vehículos livianos, las áreas de carga y descarga, entre otros;
 - Áreas verdes: zonas donde pueden estar jardines, lugares de recreo y descanso y las zonas de absorción para los tanques sépticos si existen. Dado que no habrá actividad habitacional en este lugar, la creación de espacios verdes no es una prioridad, sin embargo, permiten generar un ambiente más agradable para los trabajadores.
- Cuando se utilizan coberturas altas se aumenta el nivel de impermeabilización y por ende el volumen de agua pluvial, que son evacuadas muy rápidamente de la propiedad. Por esta razón, es muy importante que en estas zonas se vele por el cumplimiento de la responsabilidad del propietario en relación con todos los requerimientos que establecen las normas vigentes sobre el correcto almacenamiento temporal de los máximos de lluvia en eventos extremos.

Regulaciones

Artículo 159. Definiciones: Para efectos de este título se utilizará los siguientes conceptos:

- Ampliación:** es el proceso mediante el cual se aumenta la cantidad de metros cuadrados de una edificación.
- Ancho libre frente al edificio:** corresponde a todo el espacio entre la línea de construcción de la edificación y la línea de construcción de la edificación frente a esta.
- Cobertura:** es el porcentaje (%) de terreno, que puede utilizarse para construir. Dentro de este valor está incluida cualquier superficie impermeabilizada, techada, estacionamientos y construcciones en general.
- Establecimiento elevado:** es aquel establecimiento cuyo nivel de piso terminado esté elevado a 80cm o más sobre el nivel de la calle, donde el sistema a utilizar permita el libre paso del agua, ya sea mediante pilotes, muros u otra tecnología constructiva. En caso de utilizar muros o similares, no podrá cerrarse más del 20% del perímetro de la construcción en el nivel de la base, y la suma de la longitud de varios muros en un mismo sentido no podrá sobrepasar el 20% del total del borde de la construcción a la cual son paralelos.
- Huella:** es un valor absoluto que equivale a la cantidad de metros cuadrados que podrán cubrirse del terreno. Dentro de este valor está incluida cualquier superficie impermeabilizada, techada, estacionamientos y construcciones en general.
- Reconstrucción:** es la acción que implica la demolición total y nueva construcción de una edificación, independientemente si conserva o no la cantidad de área original.
- Remodelación:** es el proceso donde se transforma el espacio interno de una edificación o bien elementos externos sin aumentar la cantidad de metros cuadrados.



de una edificación.

- h. **Retiros:** se entenderá como retiro a la distancia entre la colindancia y la pared más próxima a dicha colindancia.
- i. **Superficie máxima a cubrir:** es el valor resultante cuando debe combinarse algún porcentaje de cobertura y alguna huella.
- j. **Superficie para caminos y estacionamientos dentro del lote:** corresponde al área destinada para caminos, trochas, accesos y estacionamientos, dentro de una propiedad. A diferencia de la cobertura, esta área puede o no estar impermeabilizada, por lo tanto, lo que se controla es la cantidad de metros cuadrados destinados a estos propósitos.
- k. **Vivienda elevada:** es aquel tipo de vivienda cuyo nivel de piso terminado esté elevado a un metro de altura o más sobre el nivel de la calle, donde el sistema a utilizar permita el libre paso del agua, ya sea mediante pilotes, muros u otra tecnología constructiva. En caso de utilizar muros o similares, no podrá cerrarse más del 15% del perímetro de la construcción en el nivel de la base, y la suma de la longitud de varios muros en un mismo sentido no podrá sobrepasar el 15% del total del borde de la construcción a la cual son paralelos.

Artículo 160. Lotes inscritos previos a la entrada en vigencia del presente Plan Regulador: son aquellos lotes segregados e inscritos en el Registro Nacional de previo a la entrada en vigencia del presente Plan Regulador. Este tipo de lotes podrán hacer uso de su terreno independientemente si cumplen con los tamaños mínimos establecidos para las segregaciones. Para poder hacer uso de la propiedad deberán sujetarse a los porcentajes de cobertura establecidos para cada zona, los cuales varían de acuerdo al tipo de uso y al tamaño del lote.

Artículo 161. En la Zona de Protección de Recursos Naturales se establece el siguiente valor de superficie máxima a cubrir:

- a. Lotes mínimos de 20.000 m² podrán tener hasta un 4% de cobertura.

Artículo 162. En la Zona Agropecuario con Valor Arqueológico se establece el siguiente valor de superficie máxima a cubrir:

- a. Lotes mínimos de 20.000 m² podrán tener hasta un 8% de cobertura.

Artículo 163. En la Zona de Amortiguamiento con Potencial Turístico se establece el siguiente valor de superficie máxima a cubrir:

- a. Lotes mínimos de 20.000 m² podrán tener hasta un 5% de cobertura.

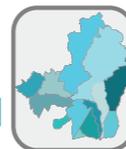
Artículo 164. En la Zona de Turismo y Protección se establece el siguiente valor de superficie máxima a cubrir:

- a. Lotes mínimos de 10.000 m² podrán tener hasta un 12% de cobertura.

Artículo 165. En la Zona de Transición a Protección se establece el siguiente valor de superficie máxima a cubrir:

- a. Lotes mínimos de 20.000 m² podrán tener hasta un 6% de cobertura.

Artículo 166. En la Zona de Servicios e Investigación se establece el siguiente valor de superficie máxima a cubrir:



- a. Lotes mínimos de 3.000 m² podrán tener hasta un 8% de cobertura.

Artículo 167. En la Zona de Ganadería y Cultivos Permanentes se establece el siguiente valor de superficie máxima a cubrir:

- a. Lotes mínimos de 5.000 m² podrán tener hasta un 8% de cobertura.

Artículo 168. En la Zona Agropecuaria con restricciones se establece el siguiente valor de superficie máxima a cubrir:

- a. Lotes mínimos de 5.000 m² podrán tener hasta un 8% de cobertura.

Artículo 169. En la Zona Agropecuaria se establece el siguiente valor de superficie máxima a cubrir:

- a. Lotes mínimos de 5.000 m² podrán tener hasta un 8% de cobertura.

Artículo 170. En la Zona Transición a Agropecuaria se establece el siguiente valor de superficie máxima a cubrir:

- a. Lotes mínimos de 5.000 m² podrán tener hasta un 8% de cobertura.

Artículo 171. En la Zona Turística de Bajo Impacto se establece el siguiente valor de superficie máxima a cubrir:

- a. Lotes mínimos de 5.000 m² podrán tener hasta un 8% de cobertura.

Artículo 172. En la Zona Turística La Palma se establece el siguiente valor de superficie máxima a cubrir:

- a. Lotes mínimos de 10.000 m² podrán tener hasta un 15% de cobertura.

Artículo 173. En la Zona Turística Las Cataratas de Bajo Impacto se establece el siguiente valor de superficie máxima a cubrir:

- a. Lotes mínimos de 5.000 m² podrán tener hasta un 30% de cobertura.

Artículo 174. En la Zona Residencial Zeta 13 se establece el siguiente valor de superficie máxima a cubrir:

- a. Lotes mínimos de 500 m² podrán tener hasta un 60% de cobertura.

Artículo 175. En la Zona Turística Las Cataratas se establece el siguiente valor de superficie máxima a cubrir:

- a. Lotes mínimos de 3000 m² podrán tener hasta un 30% de cobertura.

Artículo 176. En la Zona Turística se establece el siguiente valor de superficie máxima a cubrir:

- a. Lotes mínimos de 8000 m² podrán tener hasta un 40% de cobertura.

Artículo 177. En la Zona Expansión se establece el siguiente valor de superficie máxima a cubrir:

- a. Lotes mínimos de 2000 m².
- b. Con tratamiento dentro del lote: un 65% de cobertura.
- c. Con tratamiento fuera del lote: un 75% de cobertura.

Artículo 178. Los Núcleos No Consolidados podrán tener un lote mínimo de 300m² y se registrarán



por los siguientes porcentajes de cobertura de acuerdo con su tratamiento de aguas residuales:

- a. Con tratamiento dentro del lote: un 65% de cobertura.
- b. Con tratamiento fuera del lote: un 75% de cobertura.

Artículo 179. Los Núcleos Consolidados Tipo 1 tendrán un lote mínimo de 200m² y se registrarán por los siguientes porcentajes de cobertura de acuerdo con su tratamiento de aguas residuales:

- a. Con tratamiento dentro del lote: un 65% de cobertura.
- b. Con tratamiento fuera del lote: un 75% de cobertura.

Artículo 180. Los Núcleos Consolidados Tipo 2 tendrán un lote mínimo de 250m² y se registrarán por los siguientes porcentajes de cobertura de acuerdo con su tratamiento de aguas residuales:

- a. Con tratamiento dentro del lote: un 65% de cobertura.
- b. Con tratamiento fuera del lote: un 75% de cobertura.

Artículo 181. Los Núcleos Consolidados Tipo 3 tendrán un lote mínimo de 300m² y se registrarán por los siguientes porcentajes de cobertura de acuerdo con su tratamiento de aguas residuales:

- a. Con tratamiento dentro del lote: un 65% de cobertura.
- b. Con tratamiento fuera del lote: un 75% de cobertura.

Artículo 182. En los Centros urbanos, para las subzonas Residencial y Mixta con lote mínimo de 200m² se registrarán por los siguientes porcentajes de cobertura de acuerdo con su tratamiento de aguas residuales:

- a. Con tratamiento dentro del lote: un 70% de cobertura.
- b. Con tratamiento fuera del lote: un 75% de cobertura.

Artículo 183. En los Centros urbanos, para la subzona Comercial con lote mínimo de 150m² se registrarán por los siguientes porcentajes de cobertura de acuerdo con su tratamiento de aguas residuales:

- a. Con tratamiento dentro del lote: un 80% de cobertura.
- b. Con tratamiento fuera del lote: un 85% de cobertura.

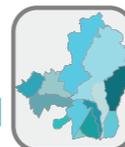
Artículo 184. En los Centros urbanos, para la subzona Logística y Talleres con lote mínimo de 600m² se registrarán por los siguientes porcentajes de cobertura de acuerdo con su tratamiento de aguas residuales:

- a. Con tratamiento dentro del lote: un 80% de cobertura.
- b. Con tratamiento fuera del lote: un 90% de cobertura.

Artículo 185. En la Zona Urbana de Ciudad Quesada y para sus subzonas Residencial, Comercial y Mixta con lote mínimo de 150m² se registrarán por los siguientes porcentajes de cobertura de acuerdo con su tratamiento de aguas residuales:

- c. Con tratamiento dentro del lote: un 75% de cobertura.
- d. Con tratamiento fuera del lote: un 85% de cobertura.

Artículo 186. En la Zona Comercial Grande con lote mínimo de 2500m² se registrará por los siguientes



porcentajes de cobertura de acuerdo con su tratamiento de aguas residuales:

- a. Con tratamiento dentro del lote: un 80% de cobertura.
- b. Con tratamiento fuera del lote: un 85% de cobertura.

Artículo 187. Las coberturas en las Zonas Amortiguamiento Industrial se establece el siguiente valor de superficie máxima a cubrir:

- a. Lotes mínimos de 2000 m² podrán tener hasta un 40% de cobertura.

Artículo 188. Las coberturas en Zonas Industriales variarán de acuerdo con el manejo que se tenga de las aguas pluviales, de la siguiente manera:

- a. Un 95% del lote, como máximo para el caso que exista un taque de almacenamiento que tenga capacidad de almacenar al menos el 50% del volumen de agua adicional que se generará en una lluvia de 10 minutos como resultado de la impermeabilización.
- b. Un 85% del lote, en caso que no exista tanque de almacenamiento.

Artículo 189. Los usos de Industria Pequeña, Industria Mediana e Industria Grande industria ubicados dentro de la Zona Industrial, deberán dejar un mínimo del 10% del lote para áreas verdes, en las que se incluyen los jardines. Esta área verde se ubicará al frente del lote. Para las industrias localizadas dentro de una Zona industrial se permite la unificación de las áreas verdes en terrenos comunes del parque industrial, dejando por lo menos un 5% en cada lote y el restante 5 % en el área común.

Artículo 190. Si en un uso industrial se va a optar por construir una planta de tratamiento para tratar sus aguas residuales, parte del área de cobertura de esta planta se le reconocerá al estimar el porcentaje de área verde. Dependiendo del tipo de tratamiento, y si este es dentro de un edificio o es con lagunas, se le disminuirán los requisitos de área verde mínima hasta un 5%, de conformidad con la Tabla 33. Reconocimiento de área verde por presencia de planta de tratamiento en uso industrial.

Tabla 33. Reconocimiento de área verde por presencia de planta de tratamiento en uso industrial

Estructura de la Planta de tratamiento	Porcentaje del total de área verde que se reconocería al instalar una planta de tratamiento (%)
Totalmente techada	0
Más del 75 % de la planta techada	2
Entre 50 y 75 % de la planta techada	3
Menos del 50 % de la planta techada	4
Sistema de lagunaje, al aire libre	5

Artículo 191. Los tamaños mínimos de lote y coberturas por zona se encuentran resumidos en la Tabla 35. Restricciones urbanísticas por zonas del cantón de San Carlos.



CAPITULO 30. LOTES INSCRITOS QUE NO CUMPLEN LAS DIMENSIONES MINIMAS

Consideraciones

- En la zona regulada se va a presentar la existencia de lotes que se encuentran debidamente escritos al momento de la entrada en vigencia del Plan Regulador y que no cumplen los requerimientos establecidos en este Reglamento en relación con las dimensiones mínimas.
- Con la finalidad de que en la mayoría de las zonas del cantón exista la posibilidad de utilizar los lotes disponibles, se estableció un porcentaje de cobertura máximo por zona, el cual sumado a una cantidad fija de metros cuadrados establece la cobertura máxima del lote que el propietario podrá utilizar.

Regulaciones

Artículo 192. Lotes inscritos que no cumplen con las dimensiones mínimas: se refiere a aquellos lotes debidamente inscritos al momento de la entrada en vigencia del Plan Regulador los cuales podrán ser utilizados bajo las condiciones establecidas por zona en los artículos 193 al 218 descritos a continuación.

Artículo 193. En todos aquellos lotes con un área aprovechable de al menos 90m² podrán ser desarrollados para uso habitacional y las edificaciones contenidas en ellas remodeladas o ampliadas, siempre que se garanticen suficiente iluminación y ventilación natural de los espacios internos, así como espacio suficiente para los drenajes del sistema sanitario, en caso de que no exista alcantarillado sanitario. Lotes menores al indicado, pero debidamente inscritos, podrán ser aprovechados para actividades no habitacionales, siempre y cuando se asegure la debida ventilación e iluminación.

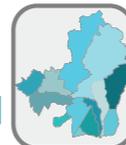
Artículo 194. Zona de Protección de Recursos Naturales: Lotes segregados y debidamente inscritos al momento de entrada cuyas dimensiones sean menores a las permitidas, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Para lotes cuya área sea mayor a 90 m² pero menores a 250 m², se admitirá una huella máxima de 75 %
- b. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 250 m² pero menores de 2500 m², se admitirá una huella máxima de 5% +175 m²
- c. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 2500 m² y menores a 10000 m², se podrá cubrir un máximo de 4% + 200 m²
- d. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 10000 m² y menores a 20000 m², se podrá cubrir un máximo de 4% + 200 m²

Artículo 195. Zona Agropecuario con Valor Arqueológico: Lotes segregados y debidamente inscritos al momento de entrada cuyas dimensiones sean menores a las permitidas, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 250 m² pero menores de 2500 m², se admitirá una huella máxima de 5% +175 m²
- b. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 2500 m² y menores a 10000 m², se podrá cubrir un máximo de 8% + 100 m²
- c. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 10000 m² y menores a 20000 m², se podrá cubrir un máximo de 7% + 200 m²

Artículo 196. Zona Agropecuario con Valor Arqueológico: lotes cuyas dimensiones sean



menores a 250m²: se les da la posibilidad de construir un local comercial, siempre y cuando el uso sea compatible con la zona y dicho local cuente con iluminación y ventilación natural.

Artículo 197. Zona de Amortiguamiento con Potencial Turístico: Lotes segregados y debidamente inscritos al momento de entrada cuyas dimensiones sean menores a las permitidas, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Para lotes cuya área sea mayor a 90 m² pero menores a 250 m², se admitirá una huella máxima de 75 %
- b. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 250 m² pero menores de 2500 m², se admitirá una huella máxima de 5% +175 m²
- c. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 2500 m² y menores a 10000 m², se podrá cubrir un máximo de 4% + 200 m²
- d. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 10000 m² y menores a 20000 m², se podrá cubrir un máximo de 4% + 200 m².

Artículo 198. Zona de Turismo y Protección: Lotes segregados y debidamente inscritos al momento de entrada cuyas dimensiones sean menores a las permitidas, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Para lotes cuya área sea mayor a 90 m² pero menores a 250 m², se admitirá una huella máxima de 75 %
- b. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 250 m² pero menores de 4000 m², se admitirá una huella máxima de 11% +160 m²
- c. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 4000 m² y menores a 10000 m², se podrá cubrir un máximo de 10% + 200 m²

Artículo 199. Zona de Transición a Protección: Lotes segregados y debidamente inscritos al momento de entrada en vigencia del Plan Regulador, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Para lotes cuya área sea mayor a 90 m² pero menores a 250 m², se admitirá una huella máxima de 75 %
- b. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 250 m² pero menores de 2500 m², se admitirá una huella máxima de 5% +175 m²
- c. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 2500 m² y menores a 10000 m², se podrá cubrir un máximo de 6% + 150 m²
- d. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 10000 m² y menores a 20000 m², se podrá cubrir un máximo de 4,5%+300m²

Artículo 200. Zona servicios e Investigación: Lotes segregados y debidamente inscritos al momento de entrada en vigencia del Plan Regulador, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Para lotes cuya área sea mayor a 90 m² pero menores a 250 m², se admitirá una huella máxima de 75 %
- b. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 250 m² pero menores de 3000 m², se admitirá una huella máxima de 1,9% +183 m²

Artículo 201. Para la zona de Ganadería y cultivos permanentes. Lotes segregados y debidamente inscritos al momento de entrada en vigencia del Plan Regulador podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones.



- a. Para lotes cuya área sea mayor a 90 m² pero menores a 250 m², se admitirá una huella máxima de 75 %
- b. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 250 m² pero menores de 2500 m², se admitirá una huella máxima de 5% +175 m²
- c. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 2500 m² y menores a 5000 m², se podrá cubrir un máximo de 4% + 200 m²
- d. El porcentaje destinado a caminos no superará el 4% de cobertura total del lote y es adicional al porcentaje establecido para infraestructura.

Artículo 202. Agropecuario con Restricciones: Lotes segregados y debidamente inscritos al momento de entrada en vigencia del Plan Regulador, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Para lotes cuya área sea mayor a 90 m² pero menores a 250 m², se admitirá una huella máxima de 75 %
- b. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 250 m² pero menores de 2500 m², se admitirá una huella máxima de 5% +175 m²
- c. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 2500 m² y menores a 5000 m², se podrá cubrir un máximo de 4% + 200 m²
- d. El porcentaje destinado a caminos no superará el 4% de cobertura total del lote y es adicional al porcentaje establecido para infraestructura.

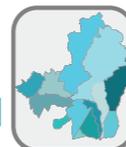
Artículo 203. Agropecuario: Lotes segregados y debidamente inscritos al momento de entrada en vigencia del Plan Regulador, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Para lotes cuya área sea mayor a 90 m² pero menores a 250 m², se admitirá una huella máxima de 75 %
- b. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 250 m² pero menores de 2500 m², se admitirá una huella máxima de 5% +175 m²
- c. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 2500 m² y menores a 5000 m², se podrá cubrir un máximo de 4% + 200 m²
- d. El porcentaje destinado a caminos no superará el 4% de cobertura total del lote y es adicional al porcentaje establecido para infraestructura.

Artículo 204. Transición a Agropecuario: Lotes segregados y debidamente inscritos al momento de entrada en vigencia del Plan Regulador, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Para lotes cuya área sea mayor a 90 m² pero menores a 250 m², se admitirá una huella máxima de 75 %
- b. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 250 m² pero menores de 2500 m², se admitirá una huella máxima de 5% +175 m²
- c. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 2500 m² y menores a 5000 m², se podrá cubrir un máximo de 4% + 200 m²
- d. El porcentaje destinado a caminos no superará el 4% de cobertura total del lote y es adicional al porcentaje establecido para infraestructura.

Artículo 205. Turístico de Bajo Impacto: Lotes segregados y debidamente inscritos al momento de entrada en vigencia del Plan Regulador, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:



- a. Para lotes cuya área sea mayor a 90 m² pero menores a 250 m², se admitirá una huella máxima de 75 %
- b. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 250 m² pero menores de 2500 m², se admitirá una huella máxima de 5% +175 m²
- c. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 2500 m² y menores a 5000 m², se podrá cubrir un máximo de 4% + 200 m²

Artículo 206. Turístico La Palma Lotes segregados y debidamente inscritos al momento de entrada en vigencia del Plan Regulador, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Para lotes cuya área sea mayor a 90 m² pero menores a 250 m², se admitirá una huella máxima de 75 %
- b. Para lotes cuya área sea mayor a 250 m² pero menores de 2500 m², se admitirá una huella máxima de 25% +125 m²
- c. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 2500 m² y menores a 5000 m², se podrá cubrir un máximo de 10% + 500 m²
- d. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 5000 m² y menores a 10000 m², se podrá cubrir un máximo de 10%+500m²

Artículo 207. Turístico Las Cataratas de Bajo impacto: Lotes segregados y debidamente inscritos al momento de entrada en vigencia del Plan Regulador, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Para lotes cuya área sea mayor a 90 m² pero menores a 250 m², se admitirá una huella máxima de 75 %
- b. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 250 m² pero menores de 1500 m², se admitirá una huella máxima de 49% +65 m²
- c. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 1500 m² y menores a 5000 m², se podrá cubrir un máximo de 20% + 500 m²

Artículo 208. Residencial Zeta 13: Lotes segregados y debidamente inscritos al momento de entrada en vigencia del Plan Regulador, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Para lotes cuya área sea mayor a 90 m² pero menores a 250 m², se admitirá una huella máxima de 75 %
- b. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 250 m², pero menores de 500 m², se admitirá una huella máxima de 45% +75 m²

Artículo 209. Turístico Las Cataratas: Lotes segregados y debidamente inscritos al momento de entrada en vigencia del Plan Regulador, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Para lotes cuya área sea mayor a 90 m² pero menores a 250 m², se admitirá una huella máxima de 75 %
- b. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 250 m², pero menores de 1500 m², se admitirá una huella máxima de 33% +105 m²
- c. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 1500 m², pero menores de 3000 m², se admitirá una huella máxima de 20% +300 m²

Artículo 210. Turístico: Lotes segregados y debidamente inscritos al momento de entrada en vigencia del Plan Regulador, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Para lotes cuya área sea mayor a 90 m² pero menores a 250 m², se admitirá una huella máxima de 75 %



- b. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 250 m², pero menores de 2500 m², se admitirá una huella máxima de 45% +75 m²
- c. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 2500 m² y menores a 5000 m², se podrá cubrir un máximo de 38% + 25 m²
- d. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 5000 m² y menores a 8000 m², se podrá cubrir un máximo de 35%+400m²

Artículo 211. Zona de Expansión: Lotes debidamente inscritos al momento de entrada en vigencia del Plan Regulador y cuyas dimensiones sean menores a las permitidas, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Para lotes cuya área sea mayor a 90 m² pero menores a 2000 m², se admitirá una huella máxima de 75 %

Artículo 212. Núcleos no Consolidados: Lotes debidamente inscritos al momento de entrada en vigencia del Plan Regulador y cuyas dimensiones sean menores a las permitidas, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Para lotes cuya área sea mayor a 90 m² pero menores a 300 m², se admitirá una huella máxima de 75 %

Artículo 213. Núcleos Consolidados: Lotes debidamente inscritos al momento de entrada en vigencia del Plan Regulador y cuyas dimensiones sean menores a las permitidas, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Para lotes cuya área sea mayor a 90 m², pero menores a 300 m², se admitirá una huella máxima de 75 %

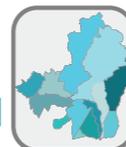
Artículo 214. Centro Urbano Florencia, Aguas Zarcas, Venecia, Pital, La Fortuna, La Tigra, Boca Arenal, Santo Domingo, Santa Rosa y sus subzonas : Lotes debidamente inscritos al momento de entrada en vigencia del Plan Regulador y cuyas dimensiones sean menores a las permitidas, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Para lotes cuya área sea mayor a 90 m², pero menores a 600 m², se admitirá una huella máxima de 85 %

Artículo 215. Centro Urbano Florencia, Aguas Zarcas, Venecia, Pital, La Fortuna, La Tigra, Boca Arenal, Santo Domingo, Santa Rosa y sus subzonas : no se tramitarán permisos de construcción para uso habitacional en lotes menores de 90m² o con menos de 6 metros de frente. A los propietarios de terrenos con áreas menores a 90m² y con frente menor a 6 metros se les da la posibilidad de construir un local comercial, siempre y cuando el uso sea compatible con la zona y dicho local cuente con iluminación y ventilación natural.

Artículo 216. Zona Urbana de Ciudad Quesada: para aquellos lotes entre 90-150 m² ya inscritos y en los que aún no se ha construido, se puede construir hasta un 75%, siempre y cuando tengan un frente de igual o mayor a 6 metros. A los propietarios de terrenos con áreas menores a 90 m² o con frente menor a 6 metros, se les da la posibilidad de construir un local comercial, siempre y cuando el uso sea compatible con la zona y dicho local cuente con iluminación y ventilación natural.

Artículo 217. Comercial Grande: Lotes debidamente inscritos al momento de entrada en vigencia del Plan Regulador y cuyas dimensiones sean menores a las permitidas, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:



- a. Para lotes cuya área sea mayor a 200 m², pero menores a 2500 m², se admitirá una huella máxima de 85 m²

Artículo 218. Zona de amortiguamiento de la actividad industrial: Lotes debidamente inscritos al momento de entrada en vigencia del Plan Regulador y cuyas dimensiones sean menores a las permitidas, podrán ser utilizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Para lotes cuya área sea igual o mayor a 250 m², pero menores de 2000 m², se admitirá una huella máxima de 35% + 100 m²



PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS
Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo

Tabla 34. Síntesis de requerimientos para lotes que no cumplen con las dimensiones mínimas

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

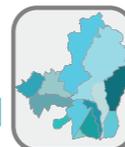


Tabla 34. Síntesis de requerimientos para lotes que no cumplen con las dimensiones mínimas(continuación)

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



CAPITULO 31. ALTURAS PERMITIDAS POR TIPO DE ZONA

Consideraciones

- El tema de las alturas tiene una estrecha relación con el paisajismo del lugar, el nivel de consolidación que se pretende establecer y las posibilidades constructivas que podrá tener determinado propietario o arrendatario. En zonas con coberturas bajas, tener posibilidades de construir en forma vertical amplia la cantidad de metros cuadrados de construcción y disminuye el impacto por impermeabilización que se podría generar en el terreno.
- Una construcción en altura, puede garantizar un máximo de superficies libres mediante la densificación, concentrando medios de trabajo y unidades habitacionales, es una solución práctica siempre y cuando se satisfagan las exigencias de un buen diseño urbano y arquitectónico. Además, el transporte público que es esencial para mejorar la ciudad, requiere de densidades medias y altas de población y de trabajos que aumenten la demanda en los corredores que sirve.
- Los valores de alturas se justifican de la siguiente forma, según la zona:

1. Alturas en Zona de Protección de Recursos, Zona de Amortiguamiento con potencial turístico, Zona Turismo y Protección y Transición a Protección.

Consideraciones

- Dado que en estas zonas se restringen varios de los usos del suelo y las coberturas son mucho menores que en cualquier otra, se debe procurar que las alturas de las edificaciones no compitan ni impacten negativamente el paisaje.
- Existen sectores con un alto potencial turístico, sin embargo en muchas ocasiones estos terrenos se ubican en zonas donde se han establecido bajas coberturas, pues se constituyen de áreas de protección de alta pendiente y de zonas de protección hídrica.
- En estas situaciones es donde la variable paisajística tiene un mayor peso, y es necesario buscar valores que no afecten significativamente y permitan un nivel de intervención acorde con la vocación de la zona, como lo con las bajas alturas en edificaciones.

2. Alturas en Zona Agropecuario con Valor Arqueológico y Zona de Servicios e Investigación

Consideraciones

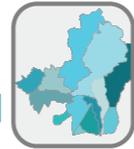
- Estas zonas poseen una vocación específica de protección y conservación y poseen usos del suelo muy restrictivos por lo que la altura máxima permitida es de 2 pisos.

3. Alturas en Zona de Ganadería y Cultivos Permanentes, Agropecuaria con restricciones Zona Agropecuaria y Zona Transición Agropecuario.

Consideraciones

- Dadas los requerimientos que pueden darse por la actividad agrícola y pecuaria como es el caso de la necesidad de silos u otro tipo de infraestructura, se ha propuesto una altura máxima de 24 metros para estos fines y de 3 pisos para el caso de estructuras de edificios.

4. Alturas en las Zonas Turísticas de: Bajo Impacto, La Palma, Las Cataratas de Bajo Impacto y Residencial Zeta 13.



Consideraciones

- Estas zonas se encuentran en la zona de riesgo volcánico por lo que las regulaciones son más restrictivas con la finalidad de disminuir el impacto negativo ante algún evento en las personas e infraestructuras por esta razón la altura máxima permitida es de 2 pisos.

5. Alturas en las Zona Turística Las Cataratas y Turístico.

Consideraciones

- En el caso de la Zona Turística Las Cataratas, al encontrarse fuera del radio de protección por riesgo volcánico se permiten mayor cantidad de usos. sin embargo la altura máxima permitida es de 2 pisos.
- Para la zona Turística con la finalidad de poder aprovechar la vocación del lugar se permiten hasta 4 pisos.

6. Alturas en las Zonas Urbanas: Zona de, Núcleos No Consolidados, Núcleos consolidados, Zona Urbana de Ciudad Quesada y Centros urbanos.

Consideraciones

- En la Zona urbana de Ciudad Quesada es donde se permite la mayor altura, dado que es el centro de población más importante, por lo que es necesario promover su densificación y evitar en la medida de lo posible la expansión de los límites de la ciudad, entre las justificaciones para esta medida se pueden mencionar:
 - La densificación bien diseñada evita el hacinamiento. La densificación no aumenta la congestión vehicular puesto que promueve el uso del transporte público, además que debe estar asociada con estacionamientos dentro de los edificios. El transporte público es esencial para mejorar la ciudad, que requiere densidades medias y altas de población y de trabajos que aumenten la demanda en los corredores que sirve.
 - Los edificios de mediana y gran altura bien diseñados estructuralmente, son perfectamente seguros ante terremotos, lo cual se ha comprobado en las últimas décadas en Costa Rica y otros países.
 - Las regulaciones contribuyen con la creación de mayores oportunidades comerciales y habitacionales sin alterar significativamente la imagen urbana ni la calidad de vida de los habitantes de la ciudad.
- El impacto para el peatón con respecto a una edificación en altura, va a depender en gran medida del ancho libre de la vía y los retiros, pues debe guardarse una proporción adecuada entre este último y la edificación.
- Para lograr la densificación en los centros de población es necesario regular adecuadamente el tema de las alturas, así como las diferentes categorías de acuerdo con el nivel de consolidación.
- La Zona urbana de Ciudad Quesada, los Centros urbanos y las Zonas de Expansión corresponden a las zonas con alturas más elevadas, dado que representan sectores con una mayor diversidad de actividades, tamaños y mejor infraestructura.
- Por otra parte, los Núcleos Consolidados y los No Consolidados corresponden a zonas que aún conservan un carácter rural, de modo que es necesario disminuir un poco las alturas permitidas, de manera que no afecten de manera significativa el paisaje existente y las necesidades de su población.

7. Alturas en Zona Industrial y de Amortiguamiento Industrial



Consideraciones

- Por la configuración de las naves industriales son necesarias alturas mayores que en una actividad productiva convencional, así pues, se propone para zonas industriales una altura máxima de 4 pisos u 16 metros para edificios y podría llegar hasta los 24 metros si se requiere de alguna estructura productiva de mayor escala para el desarrollo de la actividad.
- Algunos talleres industriales pueden llevarse a cabo en una segunda planta, siempre que se compruebe que no existe peligro de caída de objetos para los trabajadores en la planta baja. Además de contar con una apropiada seguridad contra incendios.

Regulaciones

Artículo 219. En el supuesto de que un lote cuente con frente a dos o más vías deberá utilizarse la vía con menor dimensión para efectos de cálculo de altura.

Artículo 220. Valor predominante. Dado que existen dos condiciones para definir la altura, prevalecerá siempre el menor de los valores del cálculo.

Artículo 221. En la Zona de Protección de Recursos Naturales, Agropecuario con Valor Arqueológico, Zona de Turismo y Protección y Servicios e Investigación las alturas podrán alcanzar hasta 2 pisos u 8 metros.

Artículo 222. En la Zona de Amortiguamiento con Potencial Turístico y la Zona de Transición a Protección, se permitirán una altura máxima de 3 pisos siempre que no sobrepase los 12 metros de altura.

Artículo 223. En las Zonas de Ganadería y Cultivos Permanentes, Agrícola con Restricciones, Zonas: Agropecuario y Transición a Agropecuario de: la altura será dada de la siguiente forma: cualquier espacio habitable no podrá sobrepasar los 2 pisos de altura u 8 metros. Cualquier infraestructura productiva adicional podrá llegar hasta los 24 metros de altura. Se entiende como espacio habitable, aquel que cumpla las condiciones de confort para la estadía de cualquier ser humano. Infraestructuras tales como silos, chimeneas, torres de descarga, tanques de almacenamiento, entre otros, no representan espacios habitables.

Artículo 224. En las Zonas Turísticas de: Bajo Impacto, La Palma, Las Cataratas de Bajo Impacto y Residencial Zeta 13, Investigación las alturas podrán alcanzar hasta 2 pisos u 8 metros.

Artículo 225. En las Zonas Turísticas Las Cataratas la altura máxima es de hasta 2 pisos u 8 metros.

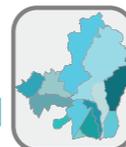
Artículo 226. En las zonas Turísticas la altura máxima es de hasta 4 pisos o 16 metros.

Artículo 227. En la Zona de Expansión la altura máxima es de hasta 2 pisos o 8 metros.

Artículo 228. En los Núcleos No Consolidados se permitirán una altura máxima de 2 pisos u 8 metros de altura.

Artículo 229. Para los Núcleos Consolidados Tipo 1, Tipo 2 y Tipo 3 se permitirán alturas de hasta 2 pisos u 8 metros.

Artículo 230. Para los Centros Urbanos se permitirán en las subzonas Residencial 2 pisos u 8 metros de altura. Y en las subzonas Mixta, Comercial y Logística y talleres se permitirán una altura máxima de 3 pisos o 12 metros de altura.



Artículo 231. En la Zona Urbana de Ciudad Quesada y para la subzona Comercial se permitirá una altura de 6 pisos o 21 metros de altura. Para Mixta la altura máxima será de 4 pisos u 16 metros de altura y para la Residencial 3 pisos o 12 metros de altura.

Artículo 232. En la zona Comercial Grande se permitirán una altura máxima de 3 pisos o 12 metros de altura.

Artículo 233. En las Zonas Industriales: para las Grandes, Medianas y Pequeñas industrias, podrán alcanzar hasta 4 pisos para edificios o hasta 24 metros máximo. Las estructuras especiales como chimeneas, tanques de agua, y otras, podrán tener la altura que les autorice la Dirección General de Aviación Civil.

Artículo 234. Las alturas permitidas en la Zona de Amortiguamiento Industrial y para todos los usos permitidos en esta zona serán solamente de 1 piso y una altura máxima de 12 metros.

Artículo 235. Se admitirá la construcción de mezanines o medios niveles, siempre y cuando la edificación no sobrepase la altura máxima admitida y los mezanines tengan una altura mínima de 2,4 metros, esto para cualquier área de la zona regulada.

Artículo 236. Incentivos por “Espacio Público” para las Zonas: urbana de Ciudad Quesada y los Centros Urbanos, en donde una edificación de índole comercial o de servicios, con un frente mayor o igual a 11 metros, y con una altura mayor a 3 pisos, que ponga a disposición del peatón una parte de su primera planta de manera que favorezca al espacio urbano mediante plazoletas, jardines o corredores

Artículo 237. Para la creación del “Espacio Público” se deben acatar las siguientes disposiciones:

- a. Espacio Frontal: El frente del espacio paralelo a la vía pública no podrá ser menor a 8 metros y el fondo no será menor a 4 metros, la proporción máxima frente-fondo será de 2:1. Ni la zona correspondiente a antejardín, ni los estacionamientos, ni accesos vehiculares podrán ser tomados en cuenta para este efecto, solamente plazoletas, jardines o corredores externos. Los corredores externos pueden estar techados e incorporados a la edificación, pero no podrá limitarse el acceso a los mismos antes de las 8 p.m. por medio del uso de cualquier elemento que no sea estructural, necesario para soportar la estructura. De este espacio podrá habilitarse como terraza, para sodas, cafés o restaurante, hasta un 50% del área.
- b. Galería Interior: Corresponde a un corredor interno que comunica dos frentes de cuadra y el ancho mínimo de este pasaje será de 6 metros. Para la aplicación de este incentivo no aplica la creación de galerías que de alguna forma se interrumpan o no traspasen la cuadra.
- c. Los espacios antes mencionados estarán disponibles para el uso del peatón al menos 12 horas diarias, siendo recomendable que lo estén las 24 horas. Se excluyen de estos espacios actividades comerciales ambulantes, temporales o estacionarias para lo que se firmará un acuerdo entre los propietarios del inmueble y la Municipalidad para no cambiar el uso de este espacio.

Artículo 238. Las alturas máximas por zona se encuentran resumidas en la Tabla 35. Restricciones urbanísticas por zonas del cantón de San Carlos.



CAPITULO 32. INCENTIVOS PARA EDIFICIOS EN ALTURA

Consideraciones

- Con la finalidad de contribuir con la creación de mayores oportunidades comerciales y habitacionales, en las zonas más urbanas se incorporan en este capítulo regulaciones que permiten optar por pisos adicionales al máximo permitido, esto sin alterar significativamente la imagen urbana, ni la calidad de vida de los habitantes de la ciudad
- Para determinar los requisitos para acceder a este tipo de incentivo se definió el tamaño de lote mínimo requerido para un edificio de hasta ocho pisos máximo, se consideran en el análisis aspectos como: número de pisos, área aprovechable de construcción, tipo de uso del edificio, carga de ocupación por nivel, carga de ocupantes por edificio, cantidad de ocupantes según nivel de consumo de agua potable, sistema de tratamiento de aguas residuales y el área de estacionamiento requerida.
- Los incentivos que permiten optar por más pisos, especialmente aquellos vinculados a zonas receptoras en fincas diferentes a aquellas donde se realizará la construcción de la obra, deben corresponder a los distintos valores de la tierra. Es decir, si se solicita la dotación de un porcentaje de la tierra equivalente al piso adicional en otro sitio del cantón, debe buscarse una equivalencia que permita un canje con valor monetario equivalente, aunque implique un valor mayor en metros cuadrados. Así las cosas, se deberá usar la última versión de mapa con factores equivalentes, basado en el valor de la tierra de la plataforma de valores del Ministerio de Hacienda.

Regulaciones

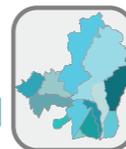
Artículo 239. Se permite únicamente optar por pisos adicionales al máximo establecido, para edificios en la **zona comercial de la zona urbana de Ciudad Quesada**, llegando a 8 pisos o 28 metros máximo, de acuerdo a los usos permitidos en la zona y a los requerimientos establecidos en este Capítulo.

Artículo 240. Se permiten hasta 2 pisos adicionales en las edificaciones si se cumple con los siguientes requerimientos:

- a. Lote mínimo de 2000 metros cuadrados.
- b. Retiro frontal, posterior y laterales de 3 metros.
- c. Cobertura máxima 75 con tratamiento dentro del lote y de 85% con tratamiento fuera del lote:

Artículo 241. Debe realizar cesión externa para uso público de un 30% de la huella de construcción por piso adicional la cual se realizará de la siguiente manera:

- a. Se cede el porcentaje correspondiente a uno (30%) o dos pisos (60%) en el resto del cantón de acuerdo con la versión más actualizada del Mapa de Valor de la tierra del Ministerio de Hacienda y con las necesidades municipales.
- b. La municipalidad podrá utilizar el Mapa 1 Zonas receptoras de cesión externa, incluido en el Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios del presente Plan Regulador.



CAPITULO 33. REGULACIONES EN ANTEJARINES Y RETIROS FRONTALES

Consideraciones

- El antejardín constituye una transición entre el espacio urbano y la vivienda, con esto se respetaría el espacio urbano como área de convivencia comunal, no solo con la creación de estímulos visuales sino también con una relación integral de la vegetación y la naturaleza.
- Si bien en usos comerciales la práctica de los antejardines no es usual en nuestro país, existen soluciones creativas e innovadoras que pueden perfectamente incorporar espacios verdes entre el espacio público y el establecimiento.

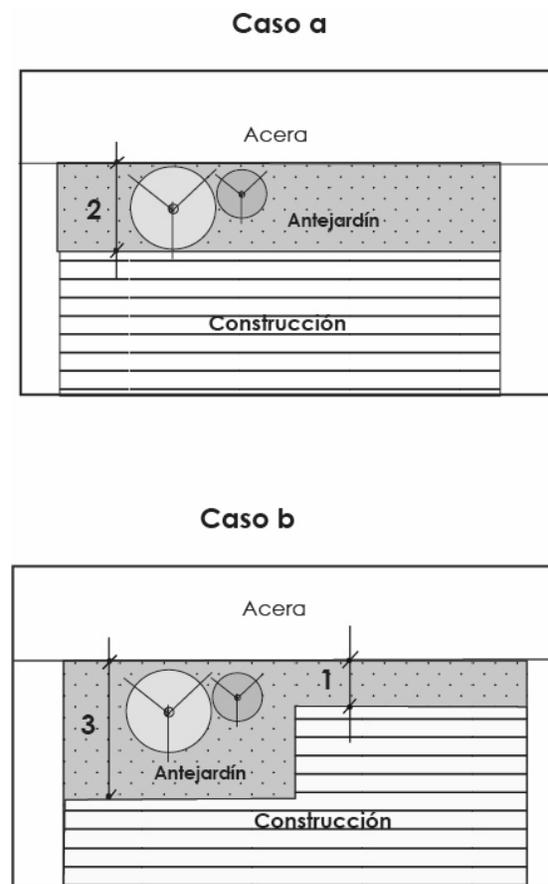
Regulaciones

Artículo 242. Para el uso residencial que se ubique en cualquiera de las siguientes Zonas: urbana de Ciudad Quesada, Centros Urbanos, Núcleos consolidados Tipo 1, Tipo 2, Tipo 3, y los Núcleos no consolidados, se deberá de dejar un antejardín el cual deberá cumplir con alguna de estas condiciones:

- a. El antejardín tendrá un ancho mínimo de 2 metros. Los espacios necesarios para los accesos o bien algún tipo de garaje, que sean de materiales impermeabilizantes no podrán superar el 50% del área destinada al retiro frontal, esta porción podrá techarse pero no cerrarse.
- b. El antejardín podrá variar sus proporciones (como se muestra en la Figura 1) siempre y cuando la porción de área equivalente sea igual al frente del lote multiplicado por 2. Para variar estas proporciones debe seguirse la siguiente regla: El 50% del frente de lote podrá tener un metro de profundidad de antejardín, siempre y cuando el 50% restante tenga al menos 3 metros de profundidad.
- c. En la Figura 1, tanto para el caso a como para el caso b, si existiera algún tipo de barrera visual entre la línea de construcción y la calle esta no puede sobrepasar el metro de altura, a partir de esta altura podrán incorporarse elementos tales como verjas, cercas, mallas entre otros, que garanticen la transparencia capaz de admitir al menos un 80% de visibilidad desde la calle a la propiedad. Inclusive los accesos a garajes deben respetar esta norma. En caso de usar materiales que permitan la infiltración de agua, el área cubierta por estos no podrá superar el 50% del área total destinada al retiro frontal.



Figura 1. Configuraciones de antejardines.

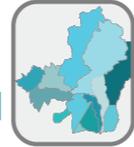


Artículo 243. Para el caso de la Zona agrícola, Zona agrícola con restricciones, Zona de Ganadería y cultivos permanentes, Zona de transición y Zona de amortiguamiento con potencial turístico el antejardín corresponderá a 5 metros de profundidad medidos desde la línea de propiedad.

Artículo 244. Para todos aquellos usos distintos al habitacional en las Zonas: urbana de Ciudad Quesada, los Centros urbanos, los Núcleos consolidados Tipo 1 y 2, y los Núcleos no consolidados, el antejardín no podrá ser utilizado como estacionamiento y deberá cumplir alguna de las siguientes condiciones:

- a. Contar con 2 metros de profundidad y no impermeabilizar más de un 50% del total del antejardín.
- b. Se permitirá la impermeabilización del antejardín si dicho espacio cuenta con elementos de mobiliario urbano, maceteras o árboles y está disponible para el uso libre del peatón al menos 8 horas diarias.

Artículo 245. En la Zona industrial se solicitará un retiro frontal, el cual puede estar impermeabilizado y varía de acuerdo con el tipo de industria a desarrollar según los siguientes supuestos:



- a. Industria Grande: al menos 12 metros de profundidad medidos desde la línea de propiedad en al menos el 50% del frente y el restante 50% de 6 metros de profundidad.
- b. Industria Mediana: al menos 6 metros de profundidad, medidos desde la línea de propiedad.
- c. Industria Pequeña: al menos 3 metros de profundidad, medidos desde la línea de propiedad.
- d. Talleres artesanales: será de al menos 3 metros medidos desde la línea de propiedad.

CAPITULO 34. RETIROS PERMITIDOS POR TIPO DE ZONA Y USO

Consideraciones

- En caso de ventanas en colindancia o paredes cuyo material sea combustible, es indispensable un retiro lateral, que asegure ventilación e iluminación adecuada, así como la privacidad necesaria, pues se debe proteger en la medida de lo posible a los vecinos de la expansión del incendio.
- Al aumentar la altura es necesario aumentar también el retiro, no sólo por razones de confort (ventilación, iluminación y acústica), sino para minimizar un posible impacto debido a la altura con respecto al espacio libre entre edificios y aumentar la privacidad de los vecinos.
- Para el caso de los retiros en zonas no tan urbanas, es importante considerar su carácter rural, donde se acostumbra construcciones más separadas unas de otras, a diferencia de edificaciones en la ciudad. Además, los tamaños de lote en estos sectores son más amplios y de acuerdo con los porcentajes de cobertura existe suficiente terreno disponible para dejar retiros que permitan una adecuada iluminación y ventilación.

Consideraciones específicas

Zona Industrial y de Amortiguamiento

- Dada la naturaleza de las actividades industriales y los procesos que utilizan, los retiros garantizan, un obstáculo para la propagación del fuego en caso de incendio de las naves industriales. Además de ayudar a disminuir la transmisión de vibraciones o ruido de una industria a otra.
- Los retiros facilitan la correcta circulación del aire entre las naves y contribuye a la iluminación natural en las mismas. Al aumentar la altura en un edificio se debe incrementar el retiro también, para no ocasionar problemas de ventilación e iluminación en las naves.
- En el croquis 1 se puede apreciar las maniobras que debe realizar un camión de carga, considerando que el frente mínimo que se solicita para Industrias Grandes es de 60m, es de suponer que no se necesita todo el frente para maniobrar. Por lo que necesariamente no se utilizará todo el frente para este propósito, sino también para estacionamientos y otros.
- Tomando en cuenta las posibles configuraciones del diseño arquitectónico que puedan tener las industrias y su ubicación de la zona de maniobras (croquis 2), el Plan Regulador debe asegurar al menos que dichas maniobras no sean realizadas en la vía pública, razón por la cual se ha establecido que para el caso de Industrias Grandes al menos el 50% del frente cuente con un retiro frontal de 12m, mientras la porción restante podrá tener un retiro de 6m.

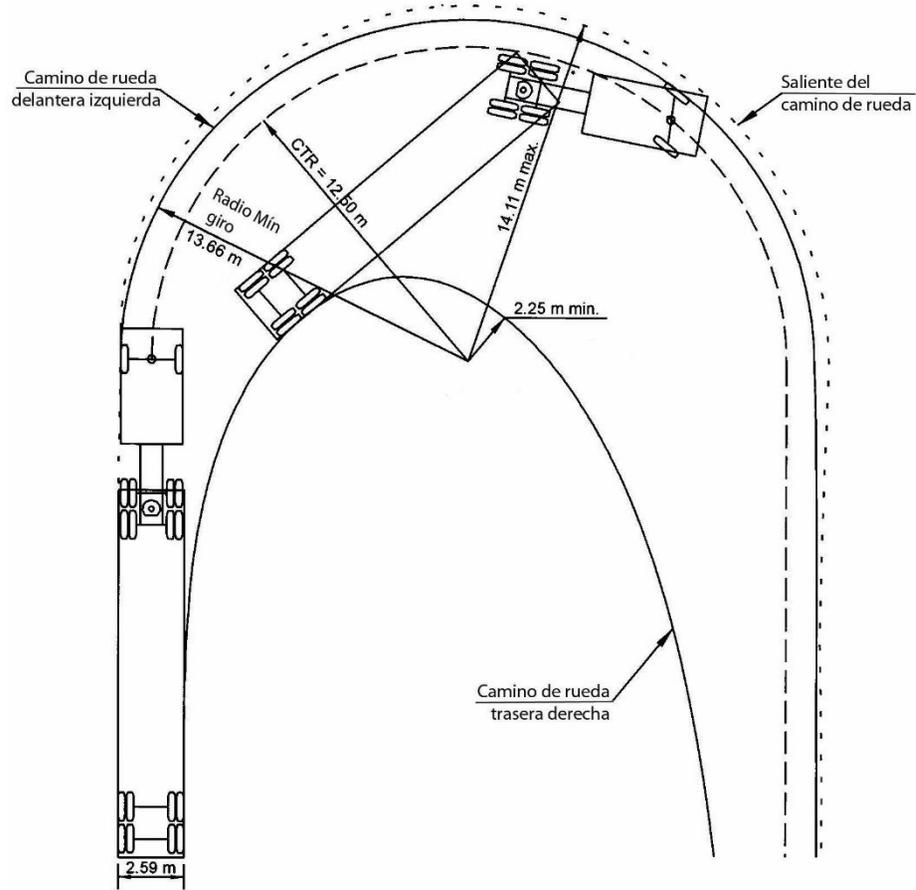


Figura 2. Maniobras de un camión de carga.
Fuente: Geometric Design of Highways and Streets, 2011.

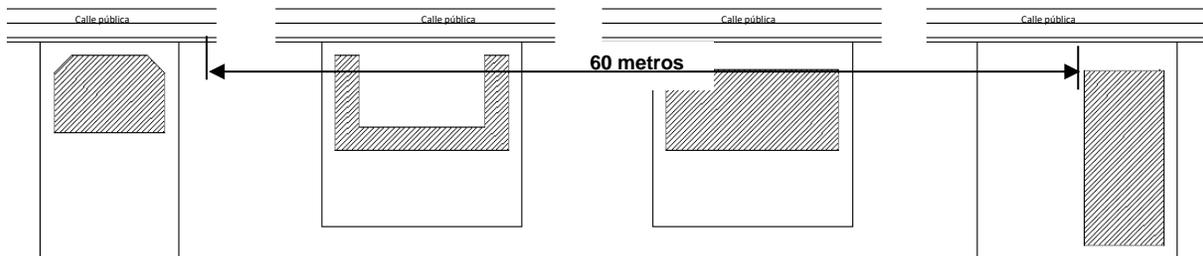
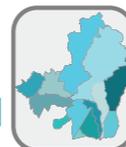


Figura 3. Posibles configuraciones de industrias.



- En el presente Plan Regulador, los retiros mínimos se establecen según el tipo de industria. Sin embargo, es importante recalcar la necesidad de espacios suficientes para las maniobras de los furgones.
- Para el caso de Industrias Grandes es importante considerar además, la posibilidad de circulación de un camión de bomberos hacia la parte posterior de la edificación y de los vehículos entrando y saliendo mediante una vía perimetral interna de al menos 5 m de ancho.

Regulaciones

Artículo 246. Los retiros laterales se exigirán únicamente en los supuestos de ventana en colindancia o bien, cuando la pared paralela a la colindancia sea de material combustible.

Artículo 247. Los retiros laterales o posteriores podrán ser sustituidos por jardines internos previo visto bueno de la Municipalidad.

Artículo 248. Para la Zonas: de Protección de Recursos Naturales y de Amortiguamiento con Potencial Turístico, los retiros serán los siguientes:

- a. Frontal: 20 metros.
- b. Lateral: 10 metros.
- c. Posterior: no aplica.

Artículo 249. Para la Zona Agropecuaria con valor arqueológico, los retiros serán los siguientes:

- a. Frontal: 10 metros.
- b. Lateral: 5 metros.
- c. Posterior: 5 metros.

Artículo 250. Para la Zona Turismo y Protección, los retiros serán los siguientes:

- a. Frontal: 10 metros.
- b. Lateral: 5 metros.
- c. Posterior: No aplica.

Artículo 251. Para la Zona de Transición a Protección, los retiros serán los siguientes:

- a. Frontal: 10 metros.
- b. Lateral: 10 metros.
- c. Posterior: no aplica.

Artículo 252. Para la Zona Servicios e Investigación, los retiros serán los siguientes:

- a. Frontal: el retiro de 4 metros.
- b. Lateral: se exigirá un retiro mínimo de 1,5 metros de distancia para construcciones de un piso. Y para edificaciones de 2 o más pisos el retiro será de 3 metros.
- c. Posterior: si existiera ventana en colindancia o si las paredes son paralelas a dicha colindancia y son de material combustible, se exigirá un retiro posterior mínimo de 3 metros.

Artículo 253. Para el caso de las Zonas: de Ganadería y Cultivos Permanentes, Agropecuario con Restricciones y Agropecuario, los retiros serán los siguientes:

- a. Frontal: 10 metros.



- b. Lateral: 5 metros.
- c. Posterior: no aplica.

Artículo 254. Para La Zona de Transición Agropecuario, los retiros serán los siguientes:

- a. Frontal: 10 metros.
- b. Lateral: 8 metros.
- c. Posterior: 6 metros.

Artículo 255. Para la Zona Turística de Bajo Impacto, los retiros serán los siguientes:

- a. Frontal: el retiro será de 10 metros.
- b. Lateral: de 5 metros.
- c. Posterior: No aplica.

Artículo 256. Para la Zona Turística Las Palmas, los retiros serán los siguientes:

- a. Frontal: el retiro será de 10 metros.
- b. Lateral: No aplica.
- c. Posterior: No aplica.

Artículo 257. Para las zonas: Turística Las Cataratas, Residencial Zeta 13 y Turística Las Cataratas de Bajo Impacto, los retiros serán los siguientes:

- a. Frontal: el retiro será de 4 metros.
- b. Lateral: se exigirá un retiro mínimo de 1,5 metros de distancia para construcciones de un piso. Y para edificaciones de 2 o más pisos el retiro será de 3 metros.
- c. Posterior: si existiera ventana en colindancia o si las paredes son paralelas a dicha colindancia y son de material combustible, se exigirá un retiro posterior mínimo de 3 metros.

Artículo 258. Para la Zona Turística, los retiros serán los siguientes:

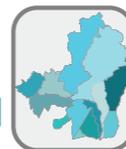
- a. Frontal: el retiro será de 8 metros.
- b. Lateral: de 3 metros.
- c. Posterior: se exigirá un retiro posterior mínimo de 3 metros

Artículo 259. Para los Núcleos No consolidados, Núcleos Consolidados Tipo 1 y Tipo 2 y Zona de Expansión, los retiros serán los siguientes:

- a. Frontal: el retiro de 3 metros.
- b. Lateral: se exigirá un retiro mínimo de 1,5 metros de distancia para construcciones de un piso. Y para edificaciones de 2 o más pisos el retiro será de 3 metros.
- c. Posterior: si existiera ventana en colindancia o si las paredes son paralelas a dicha colindancia y son de material combustible, se exigirá un retiro posterior mínimo de 3 metros.

Artículo 260. Para los Núcleos Consolidados Tipo 3 los retiros serán los siguientes:

- a. Frontal: el retiro será de 4 metros.
- b. Lateral: de 3 metros.



- c. Posterior: se exigirá un retiro posterior mínimo de 3 metros

Artículo 261. Los retiros permitidos en las subzonas Residencial, Mixta y Comercial de los Centros Urbanos serán los siguientes:

- a. Frontal: el retiro será de 2 metros.
- b. Lateral: si existiera ventana en colindancia o si las paredes son paralelas a dicha colindancia y son de material combustible, se exigirá un retiro mínimo de 1,5 metros de distancia para construcciones de un piso. Para edificaciones de 2 a 4 pisos o hasta 14 metros de altura el retiro será de 3 metros.
- c. Posterior: si existiera ventana en colindancia o si las paredes son paralelas a dicha colindancia y son de material combustible, se exigirá un retiro posterior mínimo de 3 metros.

Artículo 262. Los retiros permitidos en la subzona de Logística y Talleres de los Centros Urbanos serán los siguientes:

- a. Frontal: el retiro será de 6 metros.
- b. Lateral: de 3 metros.
- c. Posterior: se exigirá un retiro posterior mínimo de 3 metros

Artículo 263. Los retiros permitidos en las subzonas Residencial, Mixta y Comercial de la Zona urbana de Ciudad Quesada serán los siguientes:

- a. Frontal: el retiro será de 2 metros.
- b. Lateral: si existiera ventana en colindancia o si las paredes son paralelas a dicha colindancia y son de material combustible, se exigirá un retiro mínimo de 1,5 metros de distancia para construcciones de un piso. Para edificaciones de 2 a 6 pisos o hasta 21 metros de altura y el retiro será de 3 metros.
- c. Posterior: si existiera ventana en colindancia o si las paredes son paralelas a dicha colindancia y son de material combustible, se exigirá un retiro posterior mínimo de 3 metros.

Artículo 264. Los retiros permitidos en la Zona Comercial Grande serán de:

- a. Frontal: el retiro será de 5 metros.
- b. Lateral: de 4 metros.
- c. Posterior: se exigirá un retiro posterior mínimo de 4 metros

Artículo 265. En el caso de un Hospital que es un “Uso Especial”, se deberán de cumplir con un retiro mínimo de 6 metros de retiro frontal, 6 metros para cada uno de los linderos (retiro lateral).

Artículo 266. Cuando la propiedad colinde con un río, regirá el retiro en el área de protección del río de conformidad con las medidas establecidas en el artículo 33 de la Ley Forestal número 7575 y sus reformas.

Artículo 267. Los retiros permitidos para la Zona de Amortiguamiento Industrial, serán los siguientes:

- a. Frontal: el retiro será de 6 metros.
- b. Lateral: de 4 metros.



- c. Posterior: se exigirá un retiro posterior mínimo de 4 metros

Artículo 268. En la Zona Industrial varía de acuerdo al tipo de industria, de la siguiente forma:

- a. Industria grande:
 - a.1 Retiro Frontal: al menos el 50% será de 12 metros y el restante de 6 metros
 - a.2 Retiro Posterior: 6 metros
 - a.3 Retiro Lateral: 6 metros
- b. Industria mediana:
 - b.1 Retiro Frontal: 6 metros
 - b.2 Retiro Posterior: 4 metros
 - b.3 Retiro Lateral: 4 metros
- c. Industria pequeña:
 - c.1 Retiro Frontal: 3 metros
 - c.2 Retiro Posterior: 3 metros
 - c.3 Retiro Lateral: 3 metros

Artículo 269. En el caso los Talleres Artesanales, se podrá construir sin retiro lateral, siempre y cuando la actividad que se desarrolle no represente ningún riesgo para las construcciones vecinas, ni ocasione problemas de ruido y el acceso en caso de incendios sea adecuado. Esta restricción no será aplicable para el caso de talleres que son propensos a incendios, en este caso deben dejar un retiro lateral mínimo de 2 metros a cada lado de la construcción.

Artículo 270. Bajo ninguna circunstancia se permitirá eliminar o disminuir el retiro lateral establecido para las Industrias Grandes, Medianas y Pequeñas.

Artículo 271. Los retiros mínimos por zona se encuentran resumidos en la Tabla 35. Restricciones urbanísticas por zonas del cantón de San Carlos.

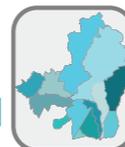


Tabla 35. Restricciones urbanísticas por zonas del cantón de San Carlos

RESTRICCIONES URBANÍSTICAS POR ZONAS EN EL CANTON DE SAN CARLOS		Zona	LOTE		RESTRICCIONES								
			Tamaño mínimo (m ²)	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	
			Industrial Mediana	3 000	30	6	4	4					
			Industrial Pequeña	1 000	20	3	3	3					
		AID	Amortiguamiento industrial	2 000	20	6	4	4	1	12	40		
		ASENTAMIENTOS	CG	Comercial Grande	2500	32	5	4	4	3	12	80	85
	ZU: Zona Urbana		(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	75		
	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 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.							



PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS
Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo

Tabla 35. Restricciones urbanísticas por zonas del cantón de San Carlos (continuación)

RESTRICIONES URBANÍSTICAS POR ZONAS EN EL CANTÓN DE SAN CARLOS		Zona	LOTE		RESTRICCIONES						
			Tamaño mínimo (m ²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
					Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
			NO URBANO								
TURISMO	TU	Turístico	8 000	40	8	3	3	4	16	40	
	TC	Turístico Las Cataratas	3 000	27	4	Caso A	Caso B	2	8	30	
RIESGO VOLCANICO	REZ	Residencial Zeta 13	500	14	4	Caso A	Caso B	2	8	60	
	TCBI	Turístico Las Cataratas de bajo impacto	5 000	27	4	Caso A	Caso B	2	8	30	
	TP	Turístico La Palma	10 000	42	10	No aplica	No aplica	2	8	15	
	TBI	Turístico de Bajo Impacto	5 000	27	10	5	No aplica	2	8	8	
AGROPECUARIO	TA	Transición Agropecuario	5000	20	10	8	6	2	8	8	
	AGR	Agropecuario	5 000	30	10	5	No aplica	2	8 hasta 24	8	
	AR	Agropecuario con restricciones	5 000	50	10	5	No aplica	2	8 hasta 24	8	
	GCP	Ganadería y cultivos permanentes	5 000	50	10	5	No aplica	2	8 hasta 24	8	
PROTECCION	SI	Servicios e Investigación	3 000	27	4	Caso A	Caso B	2	8	8	
	T	Transición a protección	20 000	50	10	10	No aplica	3	12	6	
	TYP	Turismo y Protección	10 000	35	10	5	No aplica	2	8	12	
	AT	Amortiguamiento con potencial turístico	20 000	50	20	10	No aplica	3	12	5	
	AQ	Agropecuario con valor arqueológico	20 000	50	10	5	5	2	8	8	
	PR	Protección de Recursos naturales	20 000	50	20	10	No aplica	2	8	5	
			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 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.					



TÍTULO IV. OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

CAPITULO 35. ÚNICO

Consideraciones

- Se entiende como espacio público, el área o terreno dentro de una ciudad o asentamiento humano en el cual todos pueden acceder, circular y estar libremente. En el caso de las ciudades el espacio público está constituido por calles, aceras, plazas y parques.
- Los permisos de ocupación del espacio público son permisos temporales y revocables otorgados por el Concejo Municipal en franjas de espacio público de uso peatonal, para que puedan ser usados por parte de los comercios para así extender la actividad comercial con usos como cafeterías, floristerías y kioscos entre otros.
- Uno de los principales objetivos del espacio público es brindar accesibilidad a los peatones por lo que una de las condiciones para el establecimiento de las zonas donde se permitiría esta condición es no afectar la fluidez de los flujos peatonales.
- Al extender la actividad comercial al espacio público es necesario regular el tipo de actividad que se puede permitir, así como la cantidad de área, infraestructura, mobiliario y publicidad que se puede utilizar.
- La Municipalidad es la responsable de establecer las zonas donde se permitirá hacer uso de este permiso, así como los montos que se cobrarán por el uso del mismo. Sin embargo, estas zonas pueden estar solo la Zona Urbana de Ciudad Quesada y en los Centros Urbanos.

Regulaciones

Artículo 272. En los espacios destinados para uso exclusivamente peatonal que posean carácter de paseo peatonal o plazas y parques, se podrá otorgar permisos temporales y revocables denominados permisos de ocupación de espacio público a través de acuerdo del Concejo Municipal, para ser aprovechada una franja con fines privados por parte de los comercios tipo: cafeterías, floristerías, servicios bancarios y kioscos de revistas.

Artículo 273. Los permisos de ocupación del espacio público no deben obstruir o dificultar el acceso, circulación y operación de los vehículos de emergencia, se debe mantener un ancho libre mínimo de 6 metros con este fin.

Artículo 274. Cálculo de pago por ocupación del espacio público. Todo permiso de ocupación del espacio público conllevará el pago a la Municipalidad por parte del ocupante de un monto que se calculará de acuerdo con lo establecido por el Concejo Municipal.

Artículo 275. Este tipo de uso de espacio público podrán ubicarse únicamente en las Zonas: Urbana de Ciudad Quesada y en los Centros urbanos.

Artículo 276. Disposiciones del espacio. La finalidad del permiso de ocupación de espacio público deberá ser la colocación de mesas y sillas para el comercio autorizado. Para otorgar dicho permiso, se deberá cumplir con lo siguiente:

- a. No consumir bebidas alcohólicas en el área pública asignada.



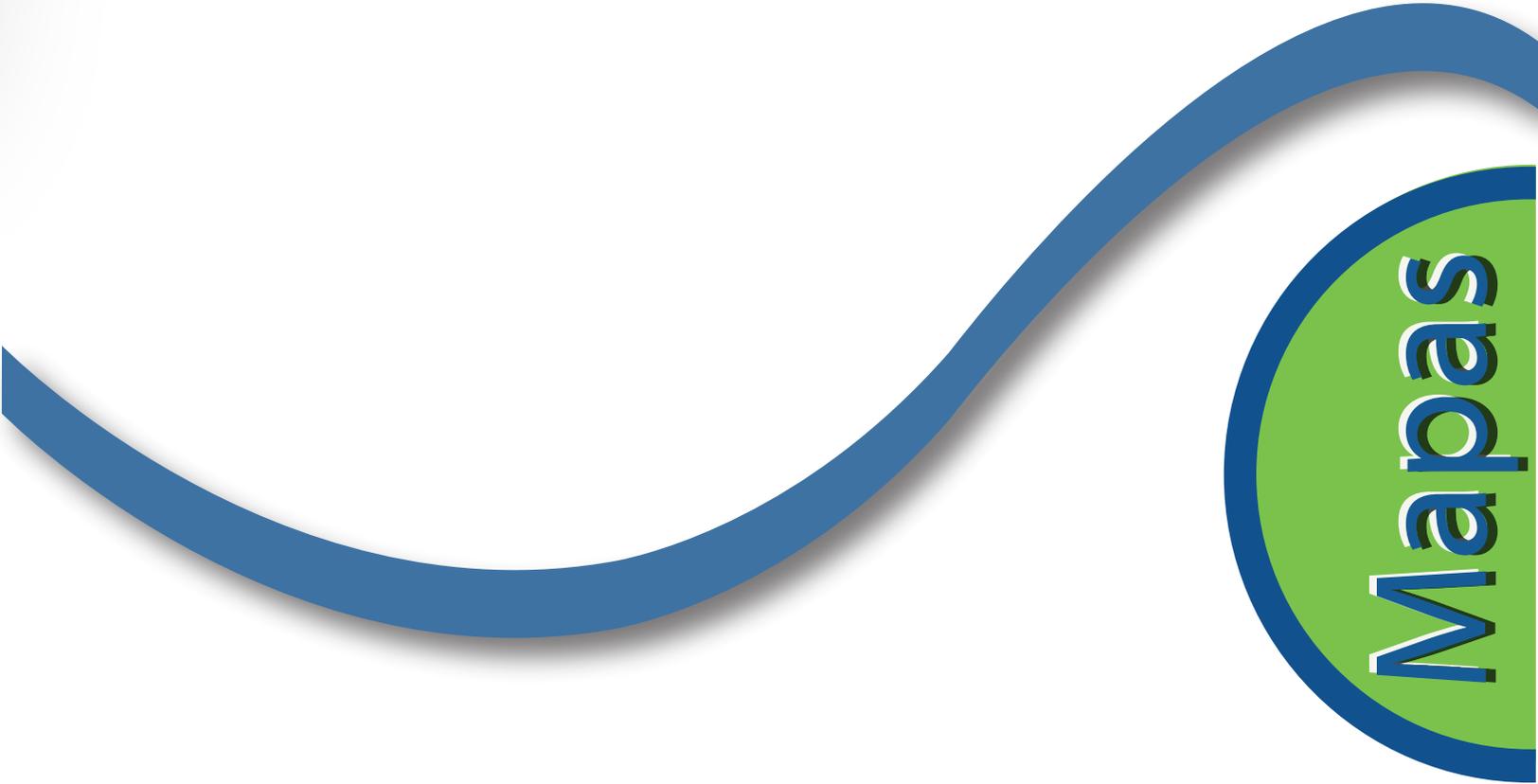
- b. Solamente se otorgarán permisos en vías que tengan como mínimo 10 m de ancho.
- c. La franja de ocupación no podrá sobrepasar los 3.0 metros de ancho, medidos partir de la línea de propiedad.
- d. No se otorgarán permisos a locales esquineros por tratarse de lugares de tránsito peatonal y vehicular. Deberá dejarse un retiro mínimo de 10m de la intersección de las líneas de la propiedad esquinera.
- e. El mobiliario que se utilice tiene que sea móvil, no se podrá fijar al piso, debe ser de fácil transporte, liviano y de materiales aptos para la intemperie, que deberán ser removidos a la hora del cierre del local.
- f. Se podrán utilizar barreras, barandas, o setos removibles que no sobrepasen los 0.90 metros de alto para separar el tránsito peatonal con el espacio ocupado por el local o establecimiento comercial.
- g. No se adjudicará permiso de uso del espacio público a un local que se encuentre frente a otro que ya tenga adjudicado este permiso.

Artículo 277. Para la solicitud de permisos referentes a elementos que generen una separación de alturas entre la parte de circulación peatonal y la parte del comercio, se establecen las siguientes condiciones:

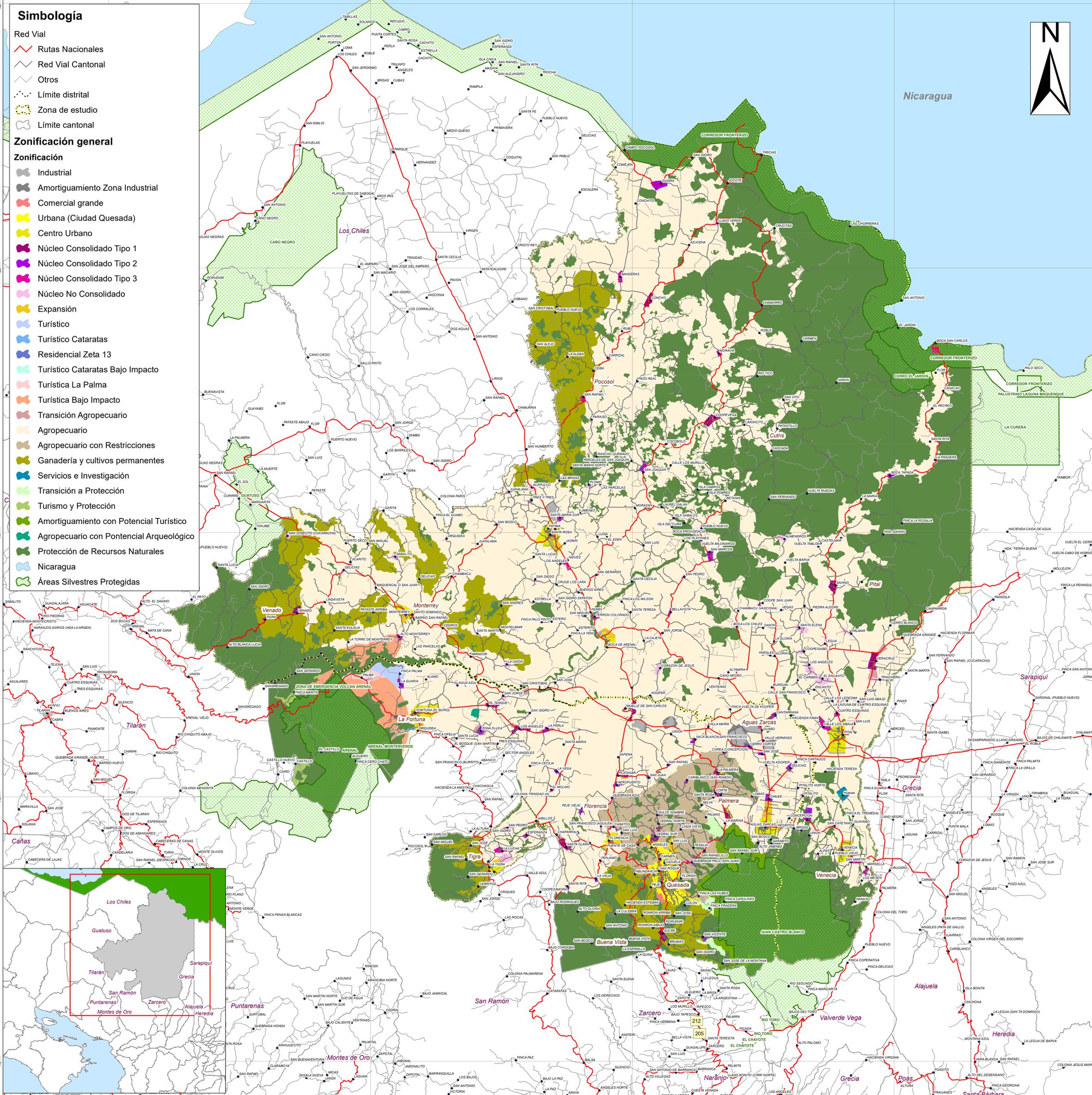
- a. En caso de estar en los 3.0 metros frontales de espacio público, la estructura deberá ser movable en las horas del cierre del local.
- b. La altura máxima entre el espacio público y la estructura es de 30cm al ras del suelo. En caso de existir un desnivel en la vía pública la altura máxima será de 50cm.
- c. La estructura será utilizada como medio de relación entre el espacio público y el comercial, esta podrá constar de barandas o setos móviles que no sobrepasen los 0.70 cm de altura.
- d. No se permitirá colocar ningún elemento que dificulte la visibilidad a excepción de elementos como cortinas transparentes para la protección de elementos climáticos.
- e. Se podrán colocar elementos de techumbre movable como marquesinas y sombrillas de sol. No se permitirá la colocación de techumbre fija ni otro elemento que no sean los anteriores.

Artículo 278. Ventas fuera del área de ocupación de espacio público. No se permitirán la ubicación de ventas estacionarias, ambulantes e informales que dificulten el tráfico peatonal a menos de 3,0 metros del área establecida.

Artículo 279. Nivel de Tránsito peatonal. En sectores donde la Municipalidad verifique que el existe un alto nivel de tránsito peatonal no se otorgarán permisos de ocupación del espacio público.



Mapas



- ### Simbología
- Red Vial
 - Rutas Nacionales
 - Red Vial Cantonal
 - Otros
 - Límite distrital
 - Zona de estudio
 - Límite cantonal
- ### Zonificación general
- #### Zonificación
- Industrial
 - Amortiguamiento Zona Industrial
 - Comercial grande
 - Urbana (Ciudad Quesada)
 - Centro Urbano
 - Núcleo Consolidado Tipo 1
 - Núcleo Consolidado Tipo 2
 - Núcleo Consolidado Tipo 3
 - Núcleo No Consolidado
 - Expansión
 - Turístico
 - Turístico Cataratas
 - Residencial Zeta 13
 - Turístico Cataratas Bajo Impacto
 - Turística La Palma
 - Turística Bajo Impacto
 - Transición Agropecuario
 - Agropecuario
 - Agropecuario con Restricciones
 - Ganadería y cultivos permanentes
 - Servicios e Investigación
 - Transición a Protección
 - Turismo y Protección
 - Amortiguamiento con Potencial Turístico
 - Agropecuario con Pontencial Arqueológico
 - Protección de Recursos Naturales
 - Nicaragua
 - Áreas Silvestres Protegidas

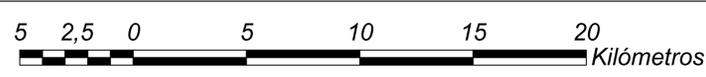


Nicaragua

Mapa 1. Zonificación General de la Zona de Estudio

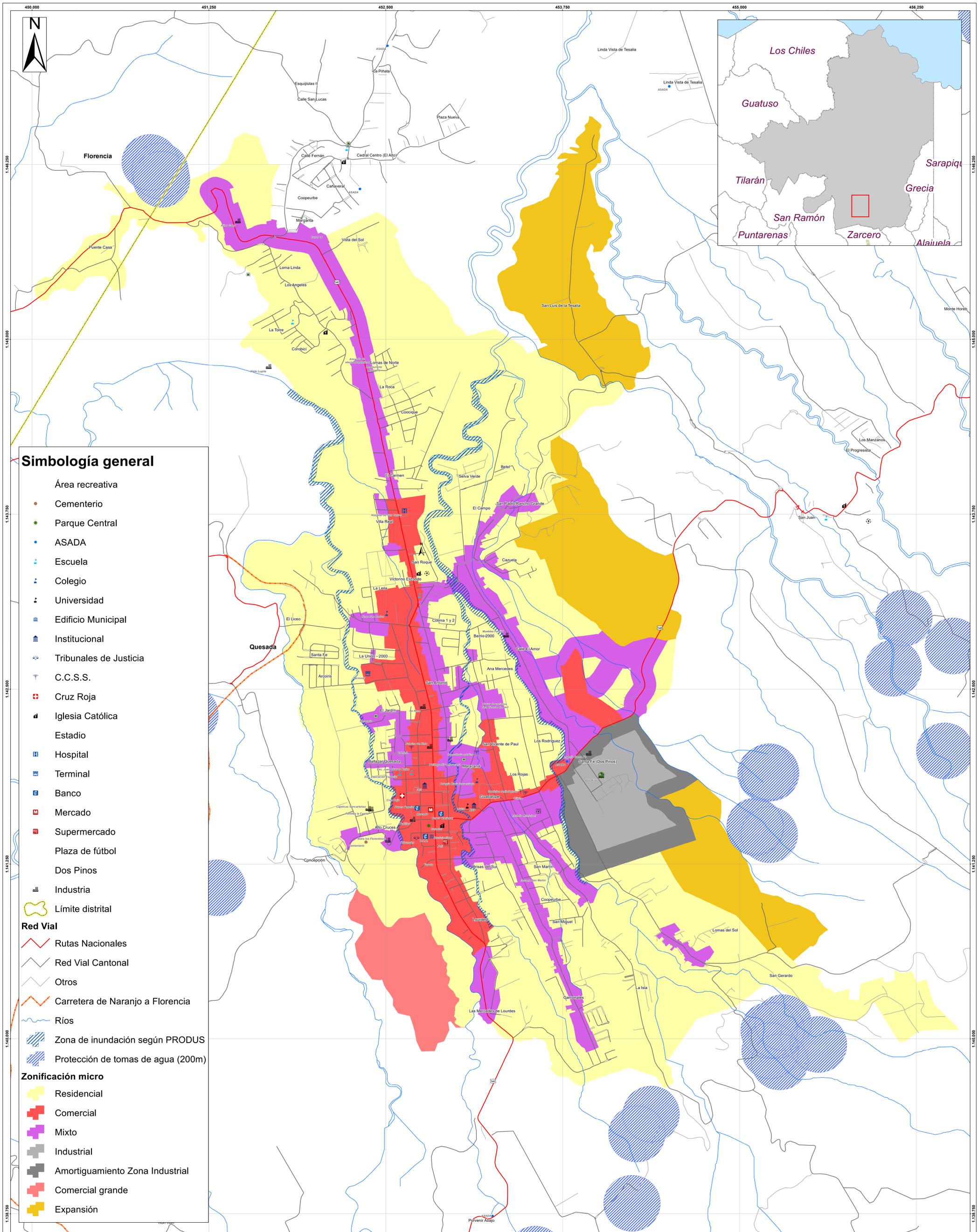
Plan Regulador de San Carlos

Fuente: ProDUS-UCR, 2018; Aresep, 2018; Municipalidad de San Carlos



Escala 1:125 000
Coordenadas: CRTM-05





Simbología general

- Área recreativa
- Cementerio
- Parque Central
- ASADA
- Escuela
- Colegio
- Universidad
- Edificio Municipal
- Institucional
- Tribunales de Justicia
- C.C.S.S.
- Cruz Roja
- Iglesia Católica
- Estadio
- Hospital
- Terminal
- Banco
- Mercado
- Supermercado
- Plaza de fútbol
- Dos Pinos
- Industria
- Límite distrital
- Red Vial**
- Rutas Nacionales
- Red Vial Cantonal
- Otros
- Carretera de Naranjo a Florencia
- Ríos
- Zona de inundación según PRODUS
- Protección de tomas de agua (200m)
- Zonificación micro**
- Residencial
- Comercial
- Mixto
- Industrial
- Amortiguamiento Zona Industrial
- Comercial grande
- Expansión



Mapa 2.1. Zonificación micro en Ciudad Quesada

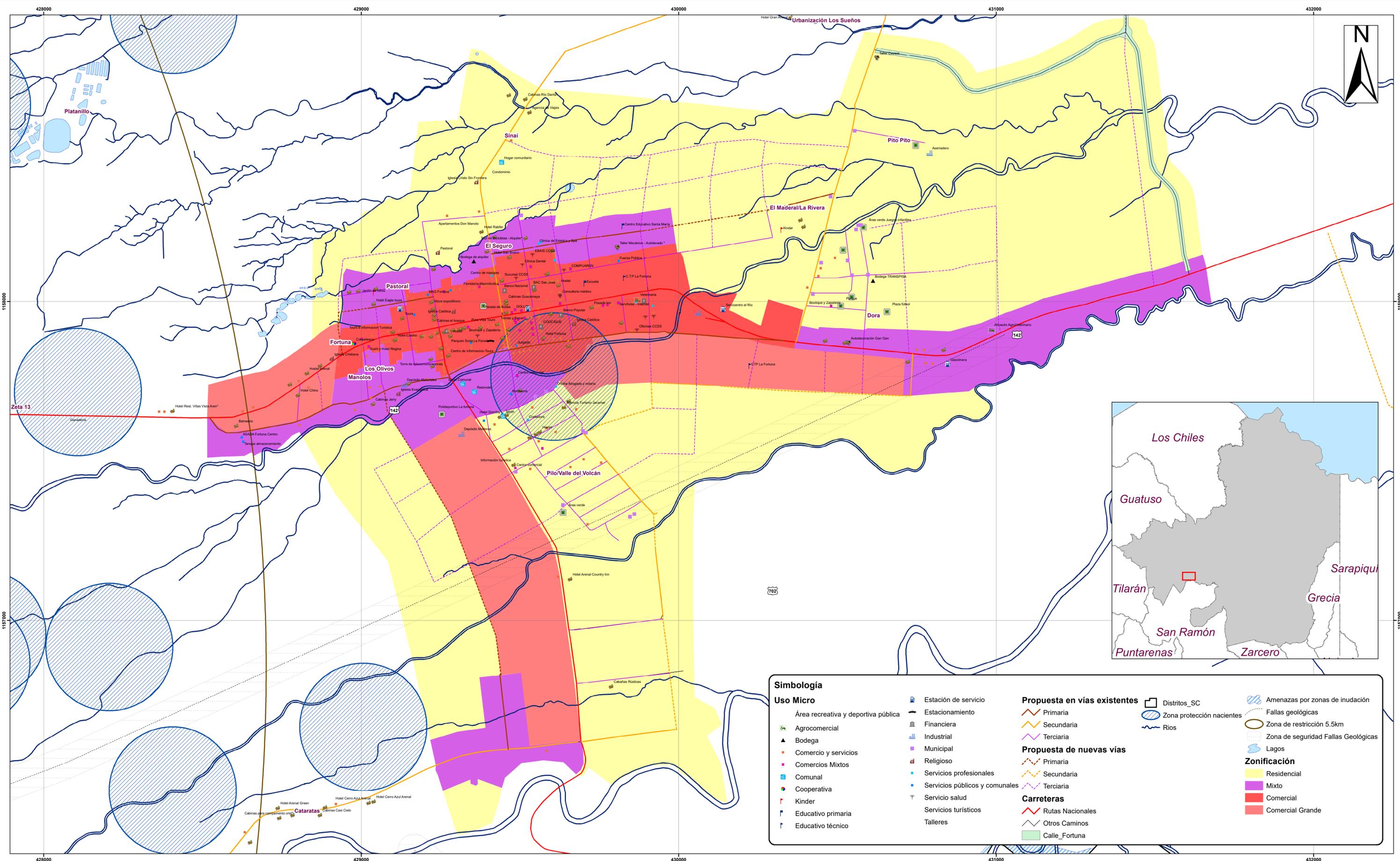
Plan Regulador de San Carlos

Fuente: ProDUS-UCR, 2019; Cartografía 1:50.000 IGN; MOPT, 2014



Escala 1:8.000
Coordenadas: CRTM-05





Simbología	
Uso Micro	Propuesta en vías existentes
<ul style="list-style-type: none"> Área recreativa y deportiva pública Agrocomercial Bodega Comercio y servicios Comercios Mixtos Comunal Cooperativa Kindergarten Educativo primaria Educativo técnico 	<ul style="list-style-type: none"> Primaria Secundaria Terciaria
<ul style="list-style-type: none"> Estación de servicio Estacionamiento Financiera Industrial Municipal Religioso Servicios profesionales Servicios públicos y comunales Servicio salud Servicios turísticos Talleres 	<ul style="list-style-type: none"> Propuesta de nuevas vías Primaria Secundaria Terciaria
	Carreteras
	<ul style="list-style-type: none"> Rutas Nacionales Otros Caminos Calle_Fortuna
	Zonificación
	<ul style="list-style-type: none"> Residencial Mixto Comercial Comercial Grande

Mapa 1.9. Zonificación micro de Fortuna

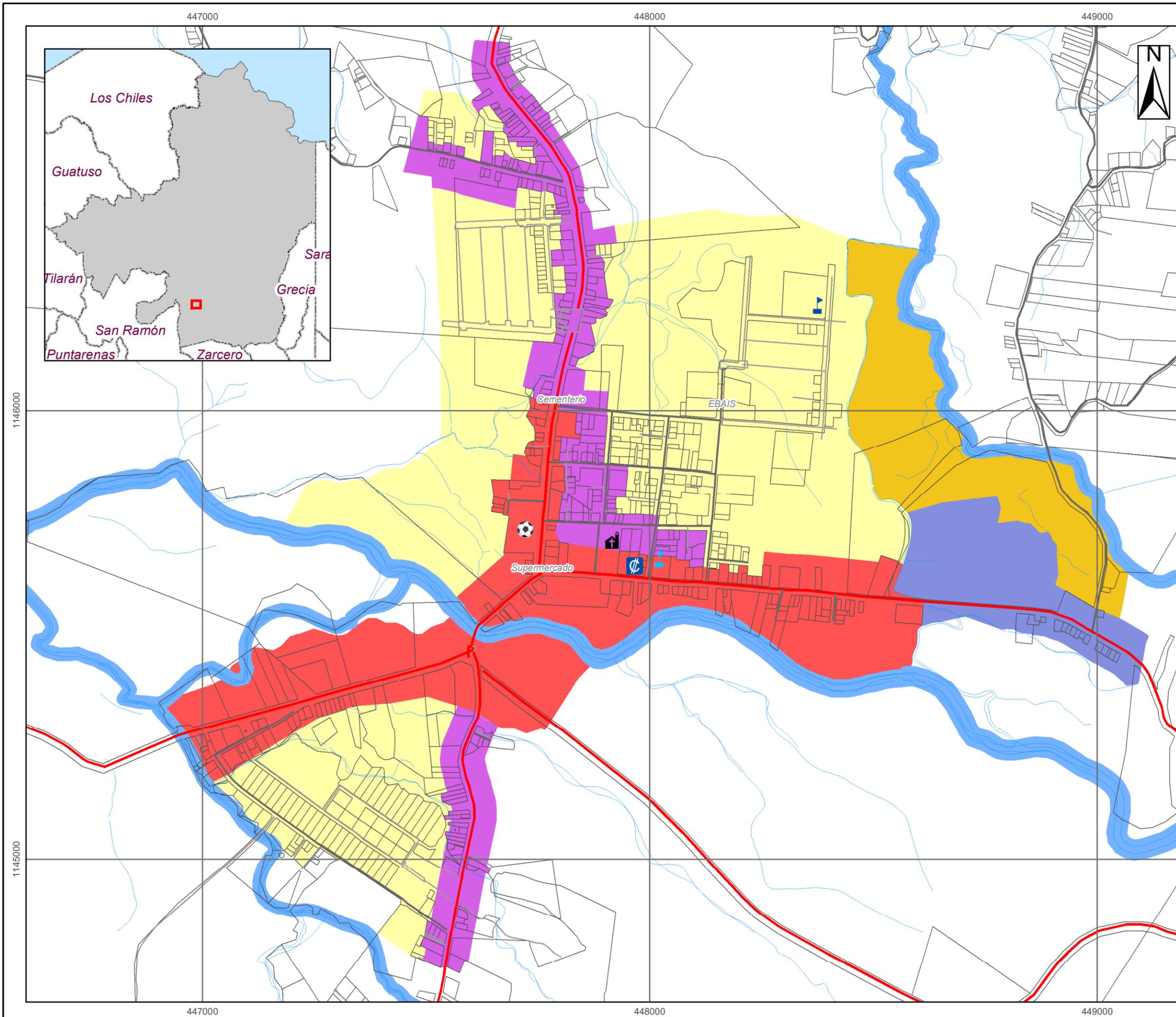
Plan Regulador de San Carlos

Fuente: ProDUS-UCR, 2019;
Cartografía 1:50.000 IGN;
MOPT, 2014



Coordenadas CRTM05
Escala 1:5.000





Simbología

Puntos de referencia

- Escuela
- Colegio
- Iglesia Católica
- Banco
- Plaza

Red Vial

- Rutas Nacionales
- Red Vial Cantonal
- Otros
- Ríos
- Catastro

Zona de Protección de ríos

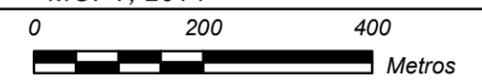
Zonificación Micro

- Residencial
- Comercial
- Logística y talleres
- Mixto
- Zona de expansión

Mapa 1.7. Zonificación micro de Florencia

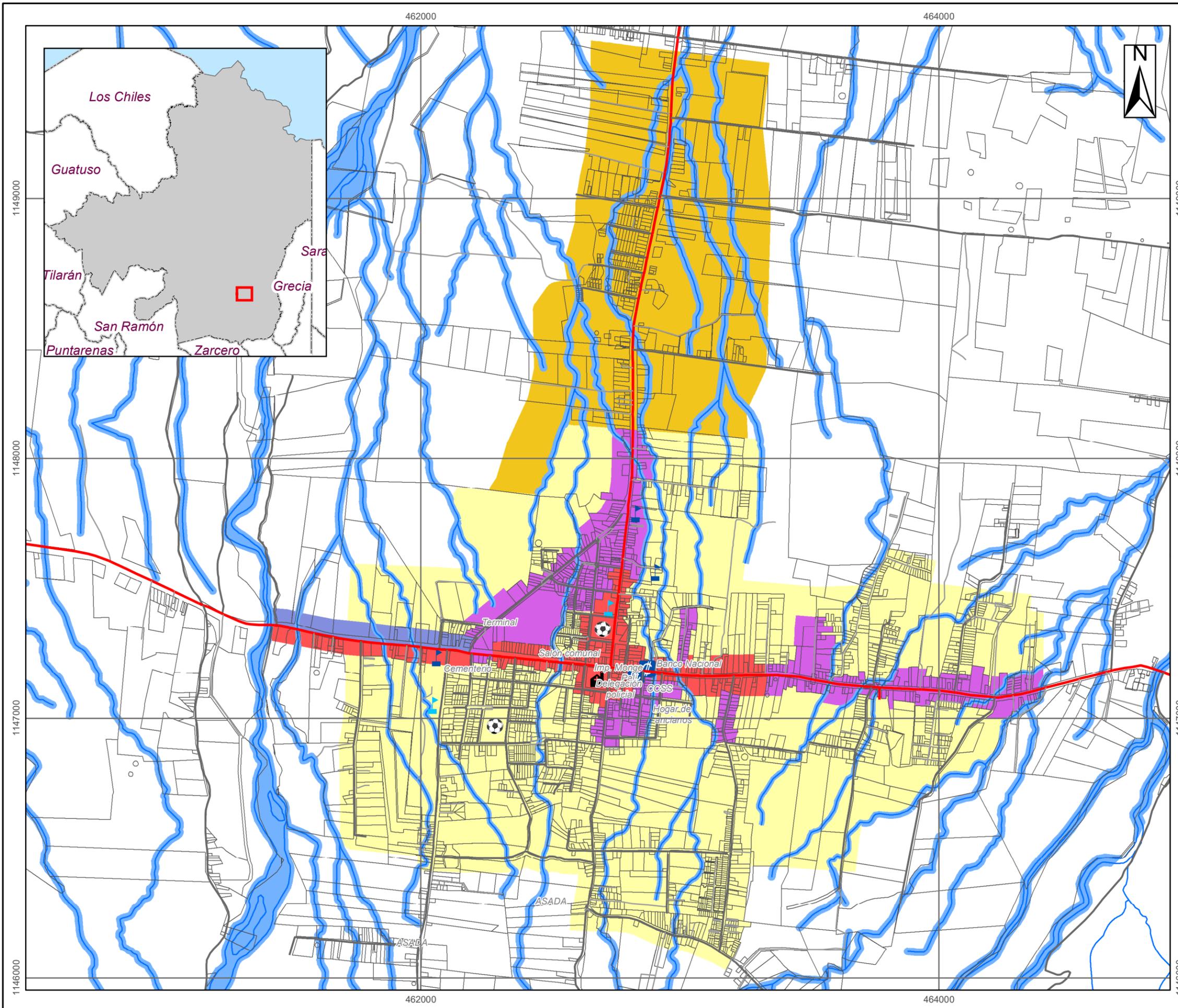
Plan Regulador del Cantón de San Carlos

Fuente: ProDUS-UCR, 2019;
Cartografía 1:50.000 IGN;
MOPT, 2014



Coordenadas CRTM05 Escala 1:8.500





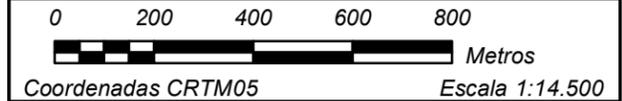
Simbología

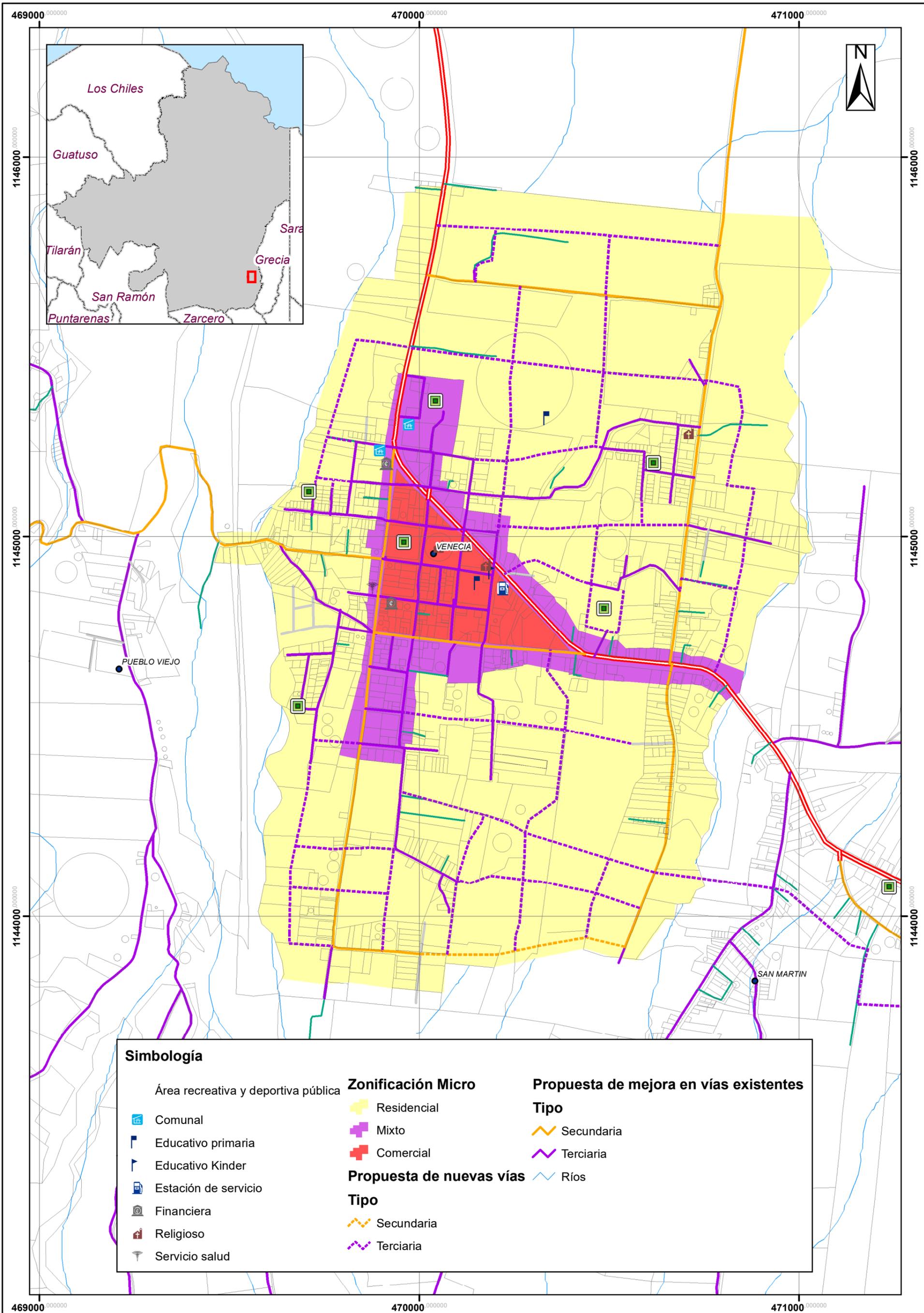
- Puntos de referencia**
- Escuela
 - Colegio
 - Iglesia Católica
 - Banco
 - Plaza
- Red Vial**
- Rutas Nacionales
 - Red Vial Cantonal
 - Otros
 - Ríos
 - Catastro
 - Zona de Protección de ríos
- Zonificación micro**
- Residencial
 - Logística y talleres
 - Comercial
 - Mixto
 - Zona de expansión

Mapa 1.8. Zonificación micro en Agua Zarcas

Plan Regulador del Cantón de San Carlos

Fuente: ProDUS-UCR, 2019;
 Cartografía 1:50.000 IGN;
 MOPT, 2014

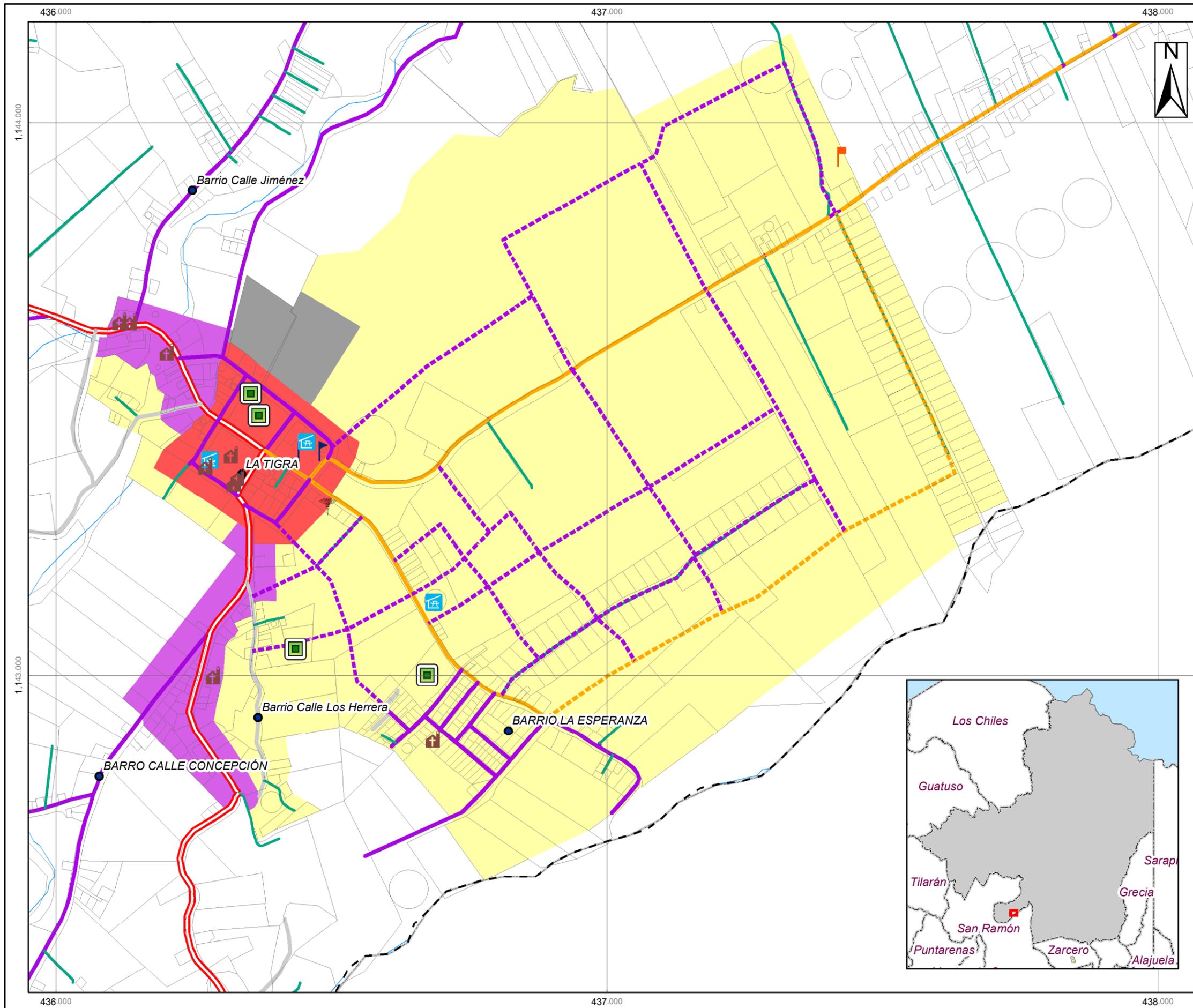




Simbología		
Área recreativa y deportiva pública	Zonificación Micro	Propuesta de mejora en vías existentes
Comunal	Residencial	Tipo
Educativo primaria	Mixto	Secundaria
Educativo Kinder	Comercial	Terciaria
Estación de servicio	Propuesta de nuevas vías	Ríos
Financiera	Tipo	
Religioso	Secundaria	
Servicio salud	Terciaria	

Mapa 1.6. Zonificación Micro de Venecia





Simbología

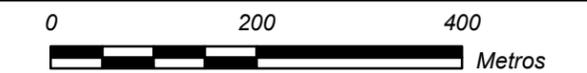
- Área recreativa y deportiva pública
- Comunal
- Educativo primaria
- Educativo secundaria
- Educativo Kinder
- Religioso
- Servicio salud
- Catastro
- Propuesta de nuevas vías**
- Secundaria
- Terciaria
- Propuesta de mejora en vías existentes**
- Tipo**
- Secundaria
- Terciaria
- Zonificación micro**
- Comercial
- Industrial
- Mixto
- Residencial
- Límite distrital
- Límite cantonal
- Ríos



Mapa 1.5. Zonificación Micro de La Tigra

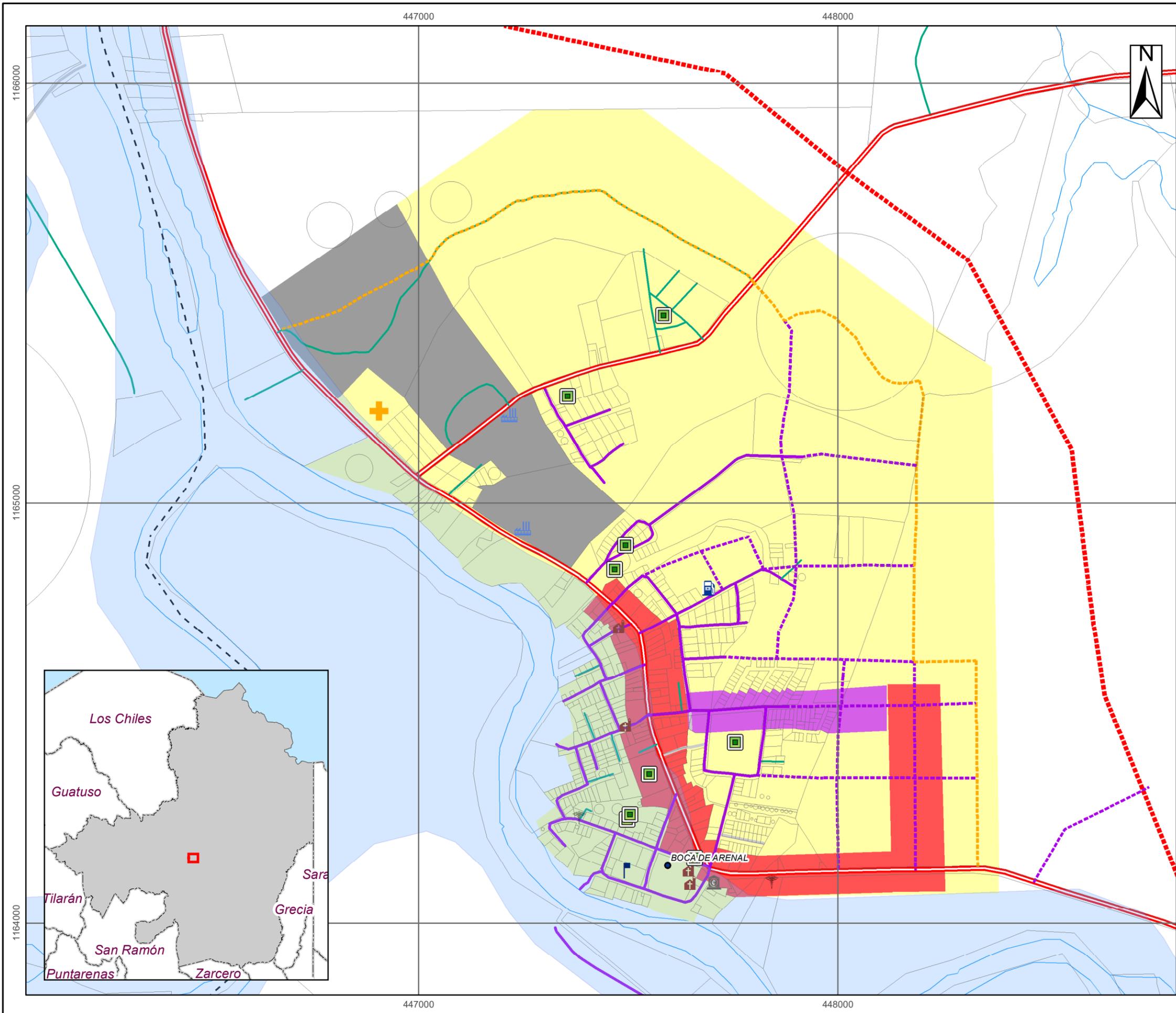
Plan Regulador del Cantón de San Carlos

Fuente: Municipalidad de San Carlos
ProDUS- UCR, 2019



Coordenadas CRTM05 Escala 1:7.000





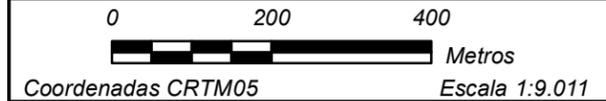
Simbología

- | | | | |
|---|---------------------------------|---------------------------|-------------|
| | Cementerio | Zonificación Micro | |
| | Área recreativa y | Codigo | |
| | Educativo primaria | | Residencial |
| | Estación de servicio | | Mixto |
| | Financiera | | Comercial |
| | Industrial | | Industrial |
| | Religioso | | |
| | Servicio salud | | |
| | Límite distrital | | |
| | Catastro | | |
| | Zonas con amenaza de inundación | | |
| Propuesta de mejora en vías existentes | | | |
| | Terciaria | | |
| Propuesta de nuevas vías | | | |
| | Primaria | | |
| | Secundaria | | |
| | Terciaria | | |
| | Ríos | | |

Mapa 1.3. Zonificación micro de Boca Arenal

Plan Regulador del Cantón de San Carlos

Fuente: ProDUS-UCR, 2019;
Cartografía 1:50.000 IGN;
MOPT, 2014



Coordenadas CRTM05 Escala 1:9.011







447000

448000

1166000

1166000

1165000

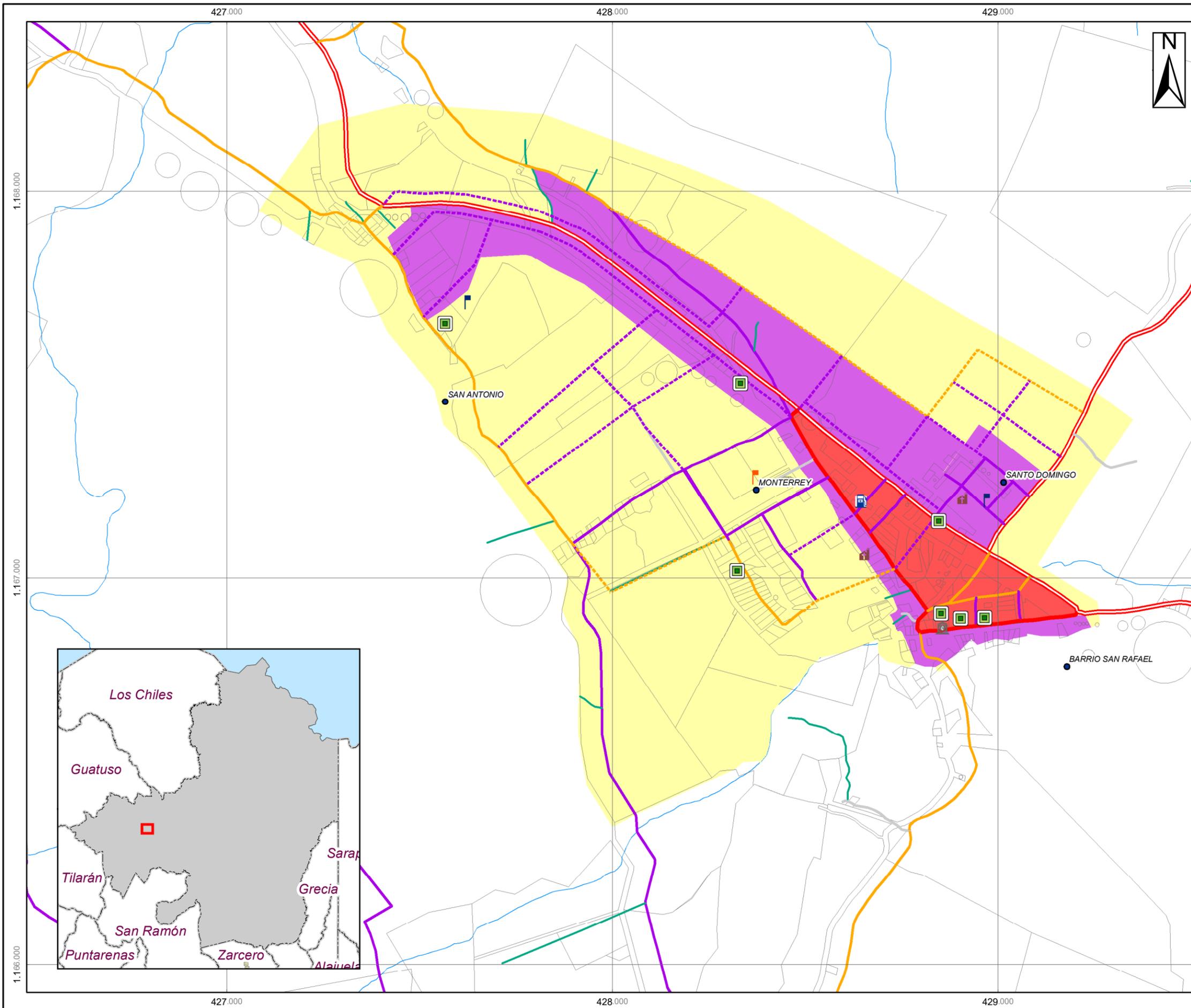
1165000

1164000

1164000

447000

448000



Simbología

- Área recreativa y deportiva pública
- Educativo primaria
- Educativo secundaria
- Estación de servicio
- Financiera
- Religioso
- Servicio salud
- Límite distrital

Propuesta de nuevas vías

Tipo

- Secundaria
- Terciaria

Propuesta de mejora en vías existentes

Tipo

- Primaria
- Secundaria
- Terciaria

Zonificación Micro

- Residencial
- Mixto
- Comercial
- Ríos
- Catastro

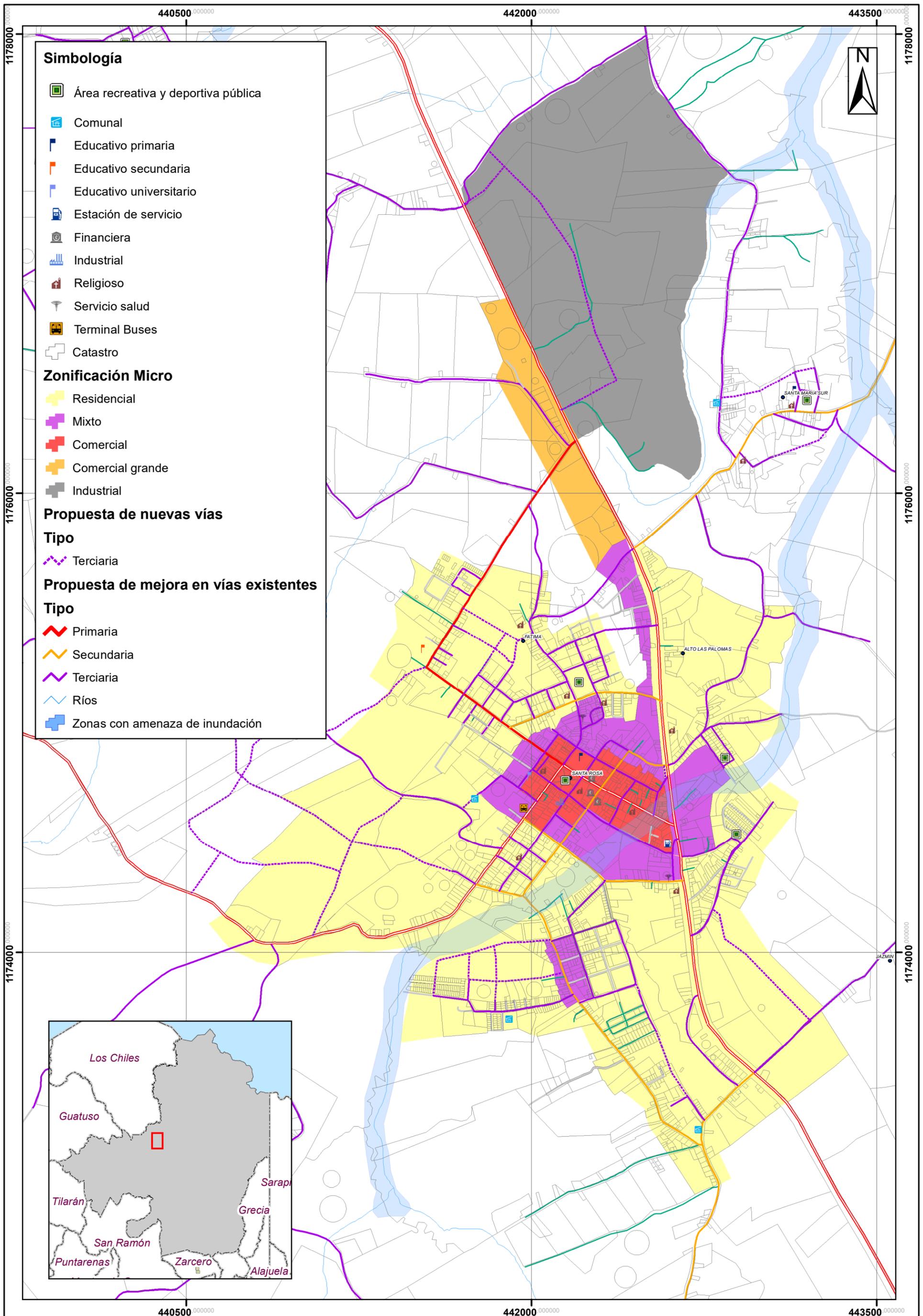
Mapa 1.1. Zonificación micro de Monterrey

Plan Regulador del Cantón de San Carlos

Fuente: ProDUS-UCR, 2019;
Municipalidad de San Carlos

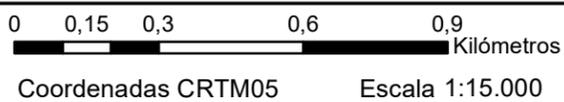
0 200 400
Metros
Coordenadas CRTM05 Escala 1:10.000





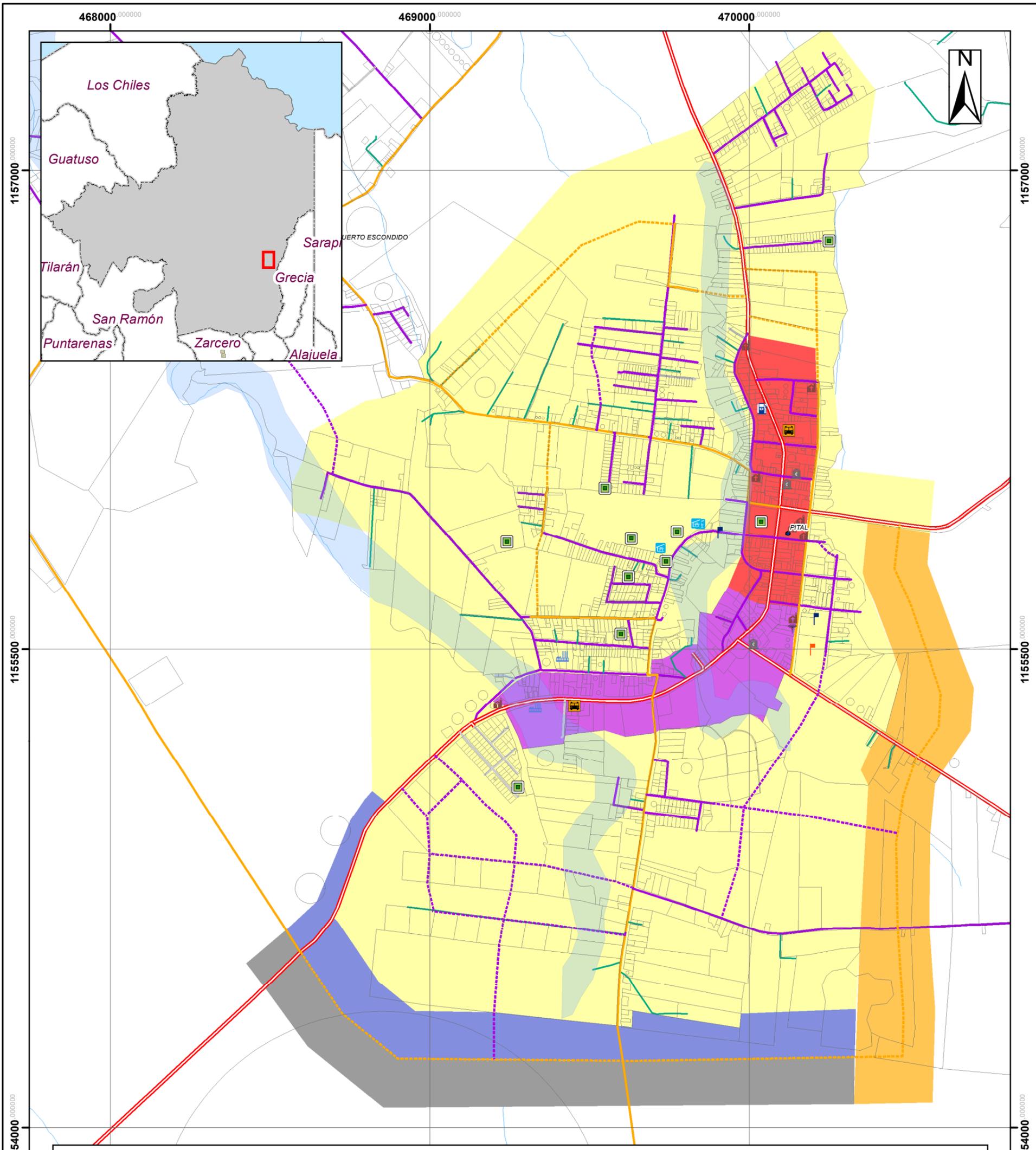
Mapa 1.2. Zonificación Micro de Santa Rosa

Plan Regulador del Cantón de San Carlos



Fuente: ProDUS-UCR, 2019. Municipalidad de San Carlos





Simbología

<ul style="list-style-type: none"> Área recreativa y deportiva pública Comunal Educativo primaria Educativo secundaria Estación de servicio Financiera Industrial Religioso Servicio salud Terminal Buses 	<ul style="list-style-type: none"> Catastro 	<p>Zonificación Micro</p> <ul style="list-style-type: none"> Residencial Mixto Comercial Comercial grande Logística y Talleres Industrial 	<p>Propuesta de nuevas vías</p> <p>Tipo</p> <ul style="list-style-type: none"> Secundaria Terciaria 	<p>Propuesta de mejora en vías existentes</p> <p>Tipo</p> <ul style="list-style-type: none"> Secundaria Terciaria Ríos Zonas con amenaza de inundación
---	--	--	---	--

Mapa 1.4. Zonificación Micro de Pital



451 250

452 500

453 750

1 146 250

1 146 250

Simbología general

Puntos de referencia

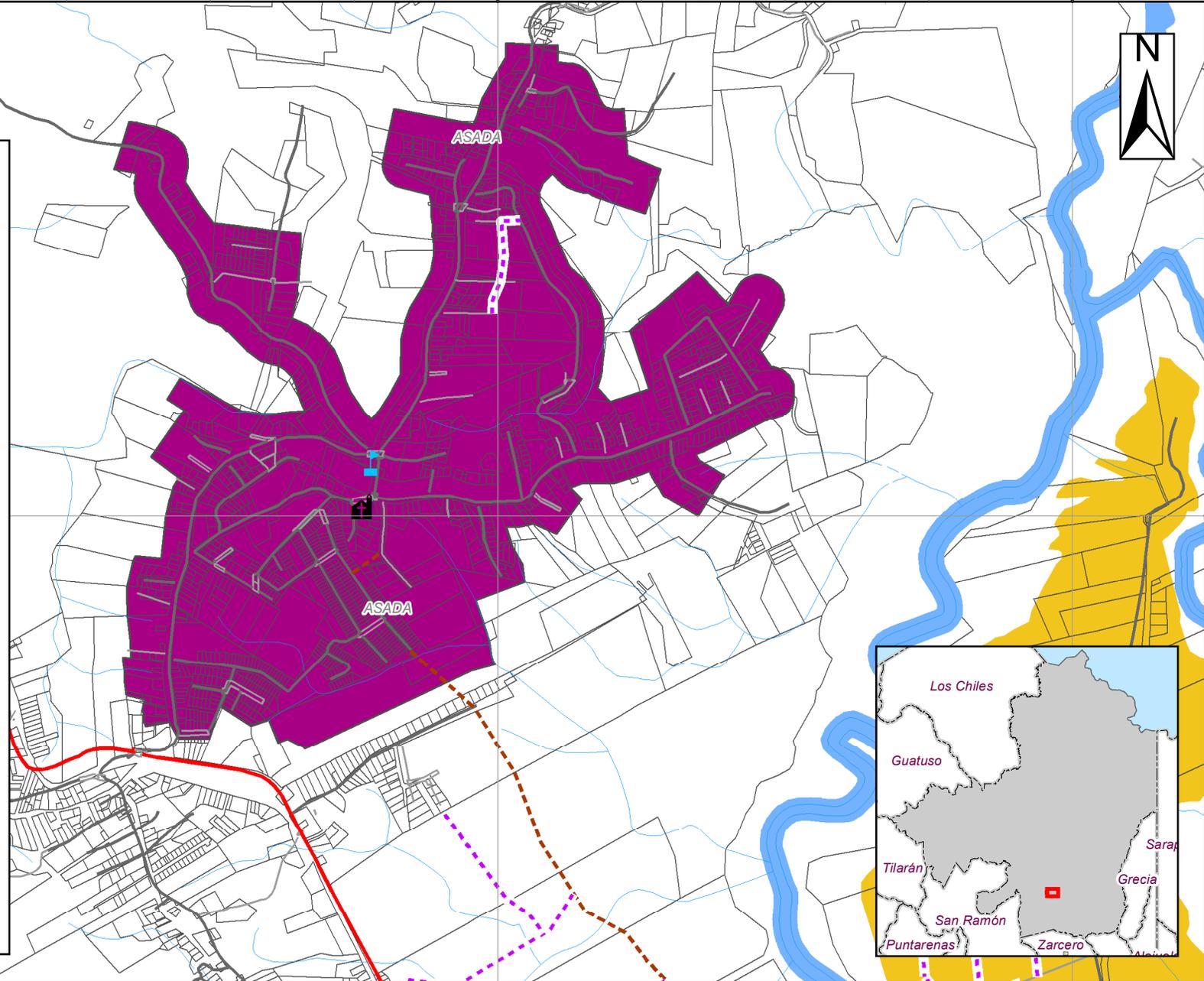
-  Escuela
-  Iglesia Católica

Vialidad nueva

-  Primaria
-  Terciaria
-  Rutas Nacionales
-  Red Vial Cantonal
-  Otros
-  Ríos
-  Zona de Protección de ríos
-  Catastro
-  Zona de expansión

Zonificación General

-  Núcleo Consolidado T1



Mapa. Quesada-Núcleo Consolidado Tipo 1: Cedral Sur

Plan Regulador de San Carlos

Fuente: ProDUS-UCR, 2019; Cartografía 1:50.000 IGN; MOPT, 2014;



Escala 1:12 500

Coordenadas: CRTM-05



452 500

453 750

1 137 500

1 137 500

1 136 250

1 136 250

Simbología general

Puntos de referencia

-  Escuela
-  Colegio
-  Iglesia Católica
-  Plaza

Vialidad nueva

-  Terciaria
-  Rutas Nacionales
-  Red Vial Cantonal
-  Otros
-  Ríos

-  Zona de Protección de ríos
-  Catastro

Zonificación General

-  Núcleo Consolidado T1

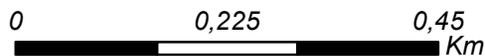
Queso molido Vásquez



Mapa. Quesada-Núcleo Consolidado Tipo 1: Sucre

Plan Regulador de San Carlos

Fuente: ProDUS-UCR, 2019;
Cartografía 1:50.000 IGN;
MOPT, 2014;



Coordenadas: CRTM-05

Escala 1:8 000



435 000

436 250

437 500

1 158 750

1 158 750

1 157 500

1 157 500

Simbología general

Vialidad nueva

-  Terciaria
-  Rutas Nacionales
-  Red Vial Cantonal
-  Otros
-  Ríos

Zonificación

-  Núcleo Consolidado Tipo 1
-  Núcleo No Consolidado
-  Transición Agropecuario
-  Agropecuario
-  Agropecuario con Pontencial Arqueológico



Mapa. Fortuna-Núcleo Consolidado Tipo 1: El Tanque

Plan Regulador de San Carlos

Fuente: ProDUS-UCR, 2019;
Cartografía 1:50.000 IGN;
MOPT, 2014;

0 0,375 0,75 Km

Coordenadas: CRTM-05

Escala 1:12 500



437 500

438 750

440 000

1 156 250

1 156 250



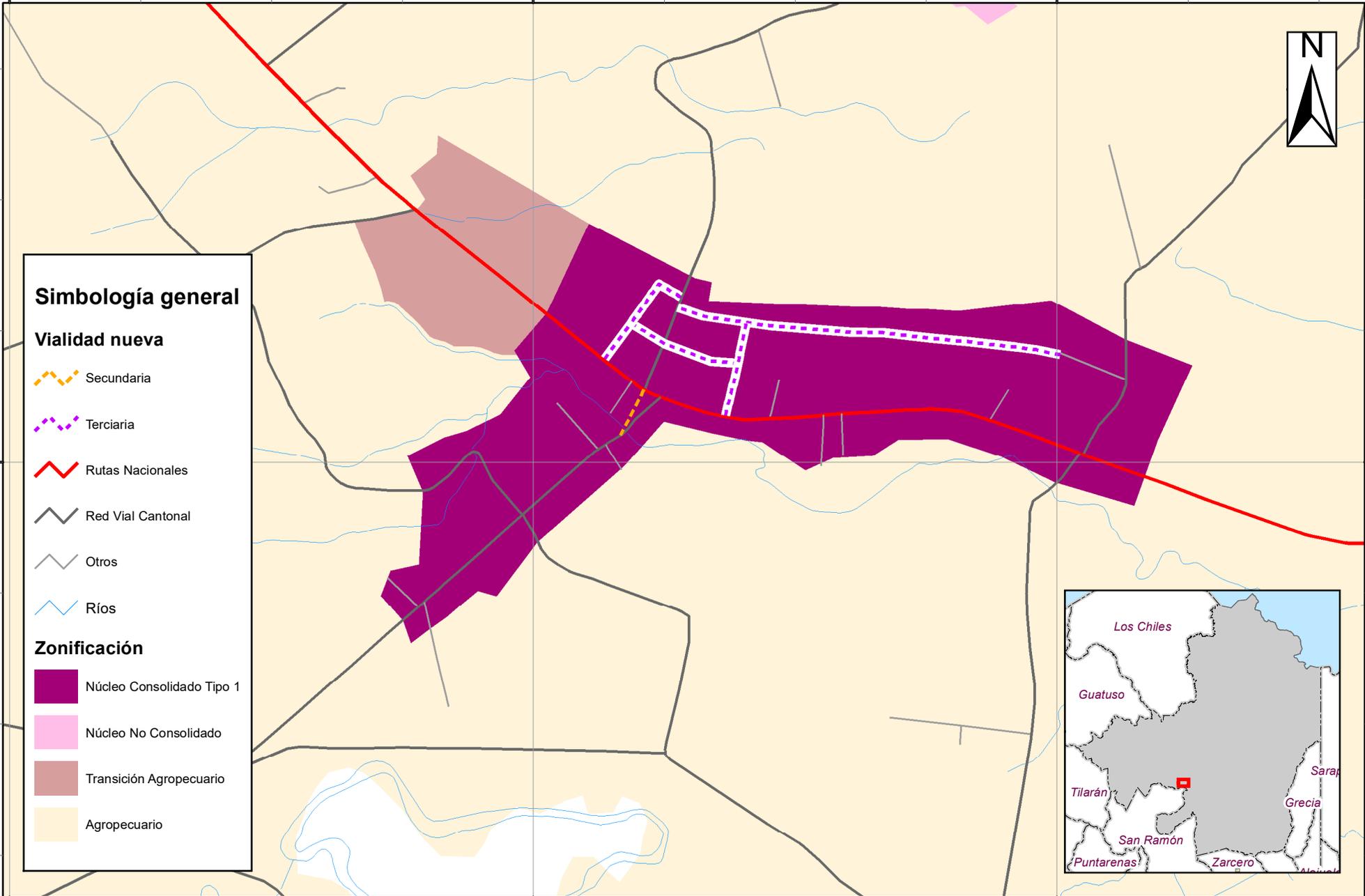
Simbología general

Vialidad nueva

-  Secundaria
-  Terciaria
-  Rutas Nacionales
-  Red Vial Cantonal
-  Otros
-  Ríos

Zonificación

-  Núcleo Consolidado Tipo 1
-  Núcleo No Consolidado
-  Transición Agropecuario
-  Agropecuario



Mapa. Fortuna-Núcleo Consolidado Tipo 1: Los Ángeles

Plan Regulador de San Carlos

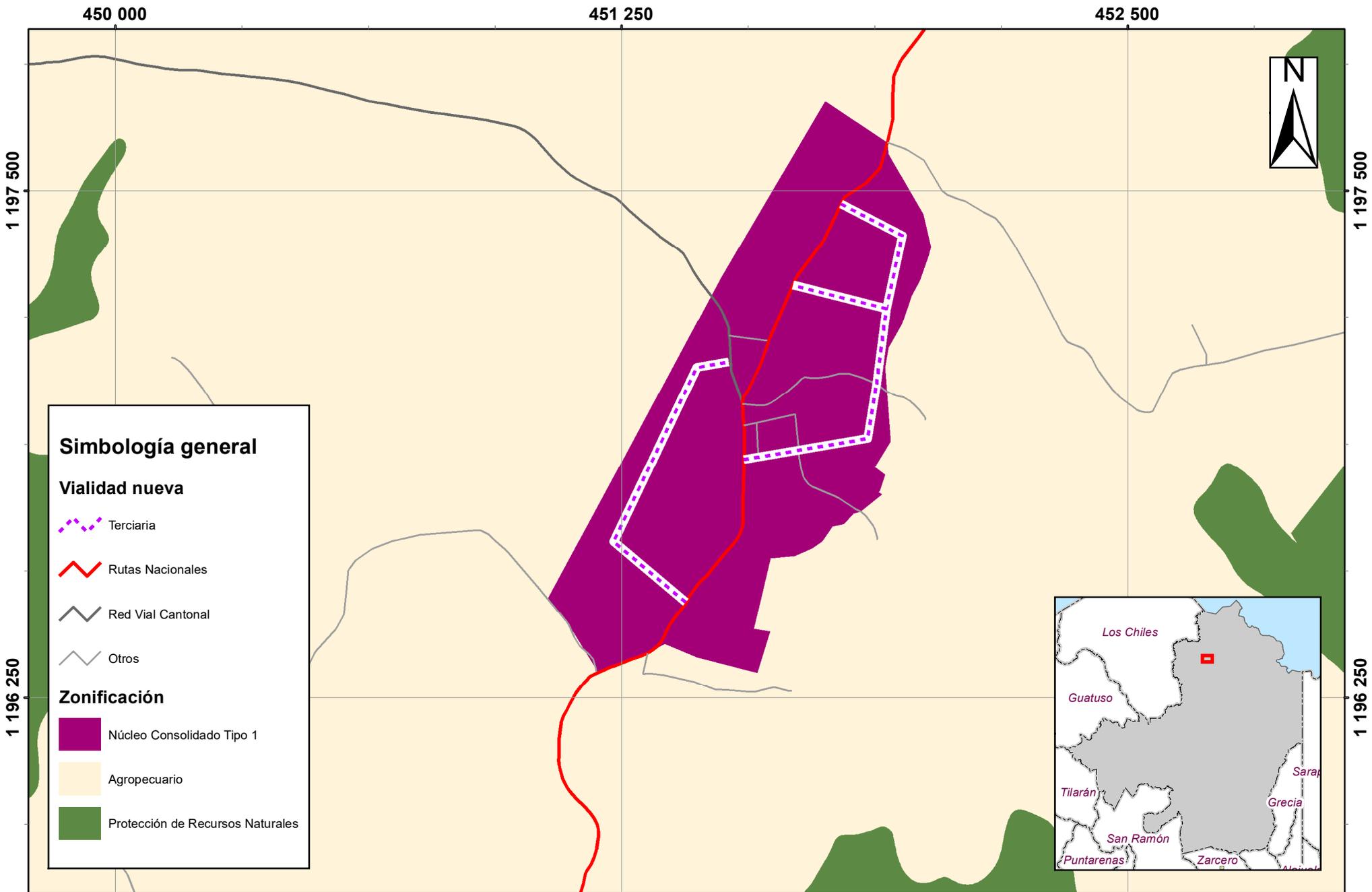
Fuente: ProDUS-UCR, 2019;
Cartografía 1:50.000 IGN;
MOPT, 2014;

0 0,375 0,75 Km

Coordenadas: CRTM-05

Escala 1:12 500





Mapa. Pocosol-Núcleo Consolidado Tipo 1: El Concho

Plan Regulador de
San Carlos

Fuente: ProDUS-UCR, 2019;
Cartografía 1:50.000 IGN;
MOPT, 2014;

0 0,375 0,75 Km Escala 1:12 500

Coordenadas: CRTM-05

468 750

470 000

1 170 000

1 170 000



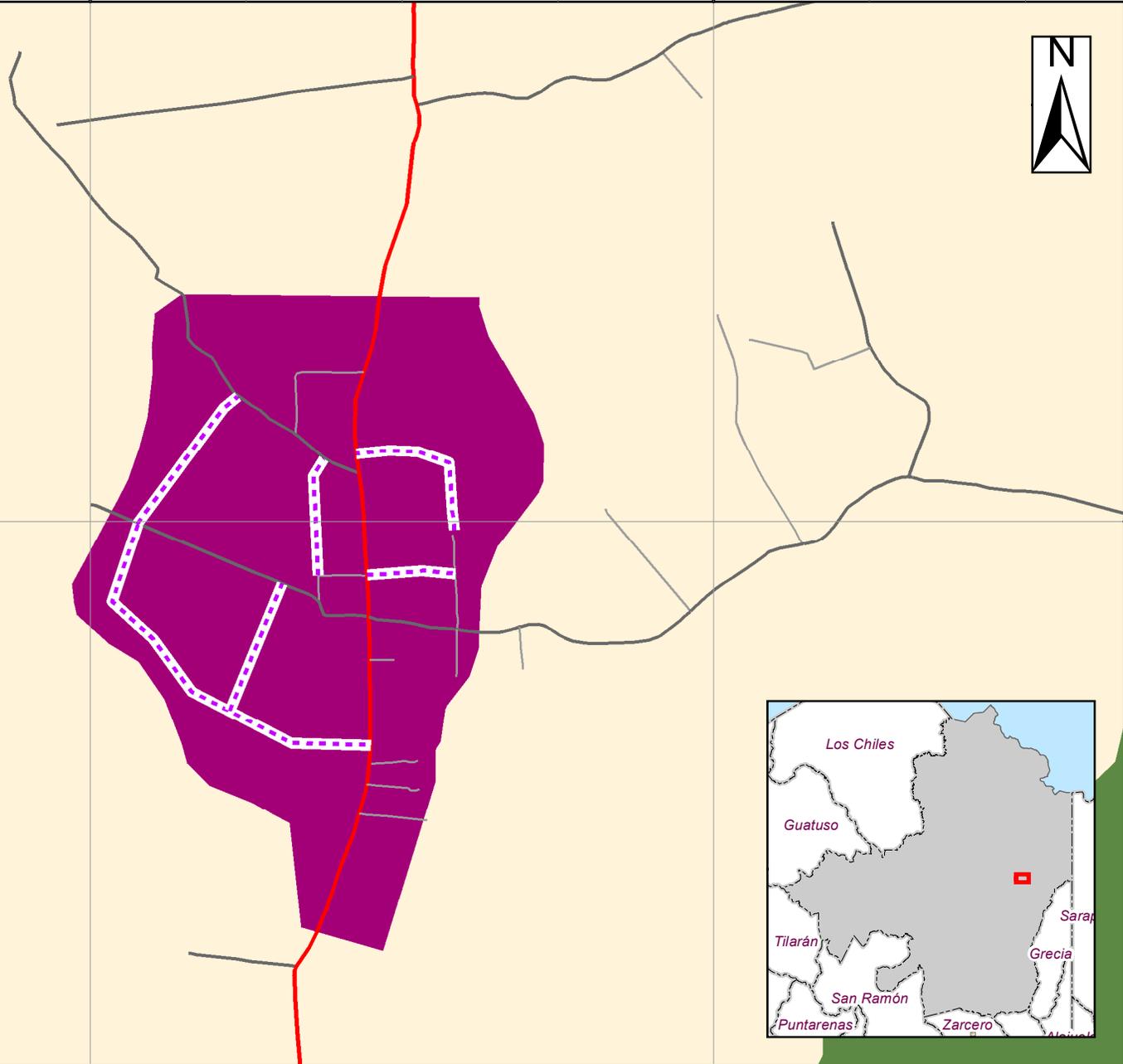
Simbología general

Vialidad nueva

-  Terciaria
-  Rutas Nacionales
-  Red Vial Cantonal
-  Otros

Zonificación

-  Núcleo Consolidado Tipo 1
-  Agropecuario
-  Protección de Recursos Naturales



Mapa. Pital-Núcleo Consolidado Tipo 1: Sahino

Plan Regulador de
San Carlos

Fuente: ProDUS-UCR, 2019;
Cartografía 1:50.000 IGN;
MOPT, 2014;

0 0,375 0,75 Km

Coordenadas: CRTM-05

Escala
1:12 500



472 500

473 750

1 163 750

1 163 750

1 162 500

1 162 500



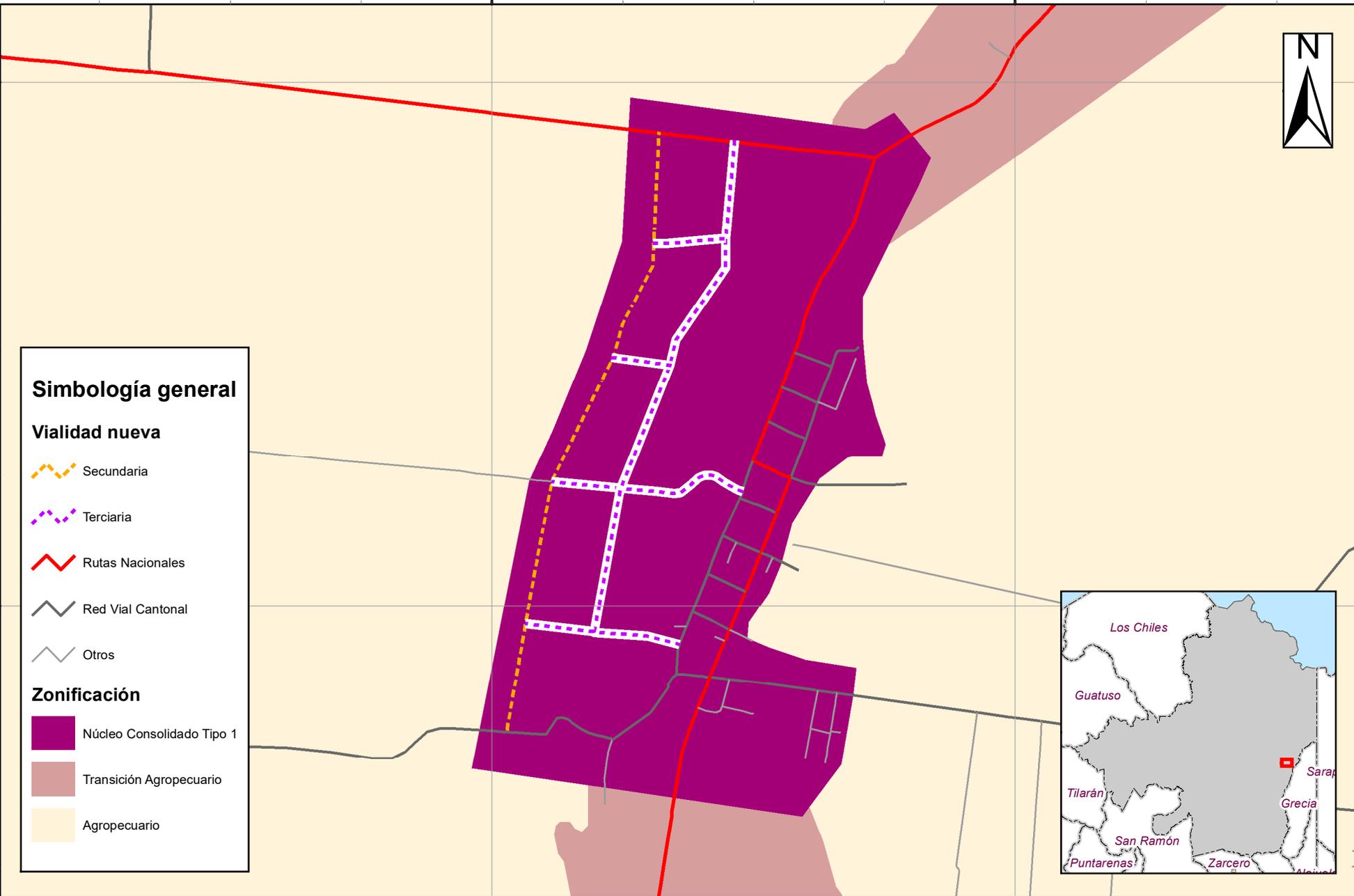
Simbología general

Vialidad nueva

-  Secundaria
-  Terciaria
-  Rutas Nacionales
-  Red Vial Cantonal
-  Otros

Zonificación

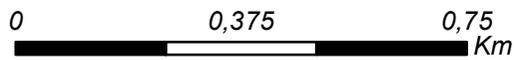
-  Núcleo Consolidado Tipo 1
-  Transición Agropecuario
-  Agropecuario



Mapa. Pital-Núcleo Consolidado Tipo 1: Veracruz

Plan Regulador de San Carlos

Fuente: ProDUS-UCR, 2019;
Cartografía 1:50.000 IGN;
MOPT, 2014;



Escala 1:12 500

Coordenadas: CRTM-05



456 250

457 500

458 750

1 186 250

1 186 250

1 185 000

1 185 000



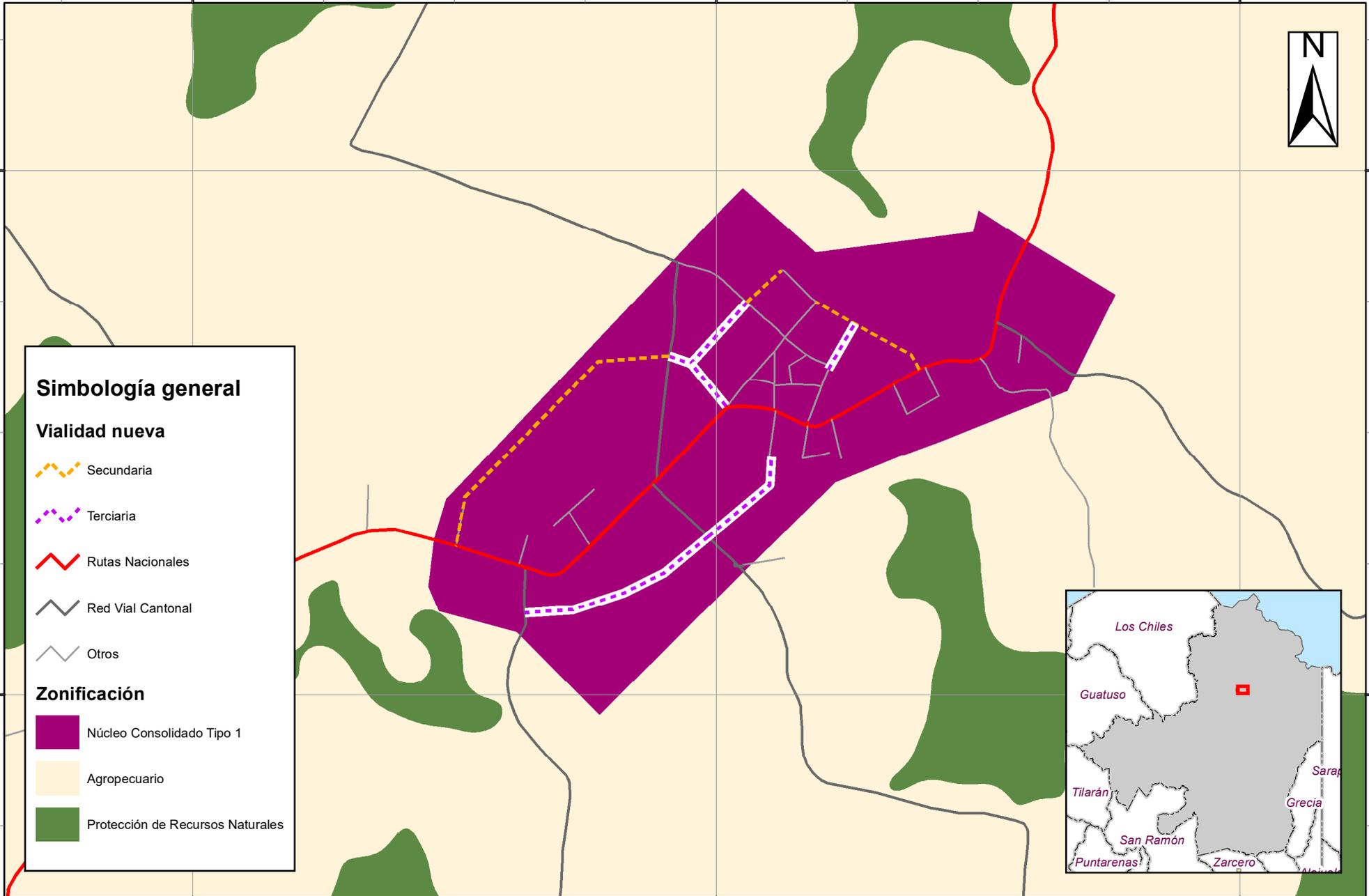
Simbología general

Vialidad nueva

-  Secundaria
-  Terciaria
-  Rutas Nacionales
-  Red Vial Cantonal
-  Otros

Zonificación

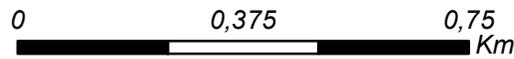
-  Núcleo Consolidado Tipo 1
-  Agropecuario
-  Protección de Recursos Naturales



Mapa. Cutris-Núcleo Consolidado Tipo 1: CoopeVega

Plan Regulador de San Carlos

Fuente: ProDUS-UCR, 2019;
Cartografía 1:50.000 IGN;
MOPT, 2014;



Escala 1:12 500

Coordenadas: CRTM-05



448 750

450 000

451 250

1 158 750

1 158 750

1 157 500

1 157 500

Simbología general

Puntos de referencia

-  Escuela
-  Iglesia Católica
-  Plaza

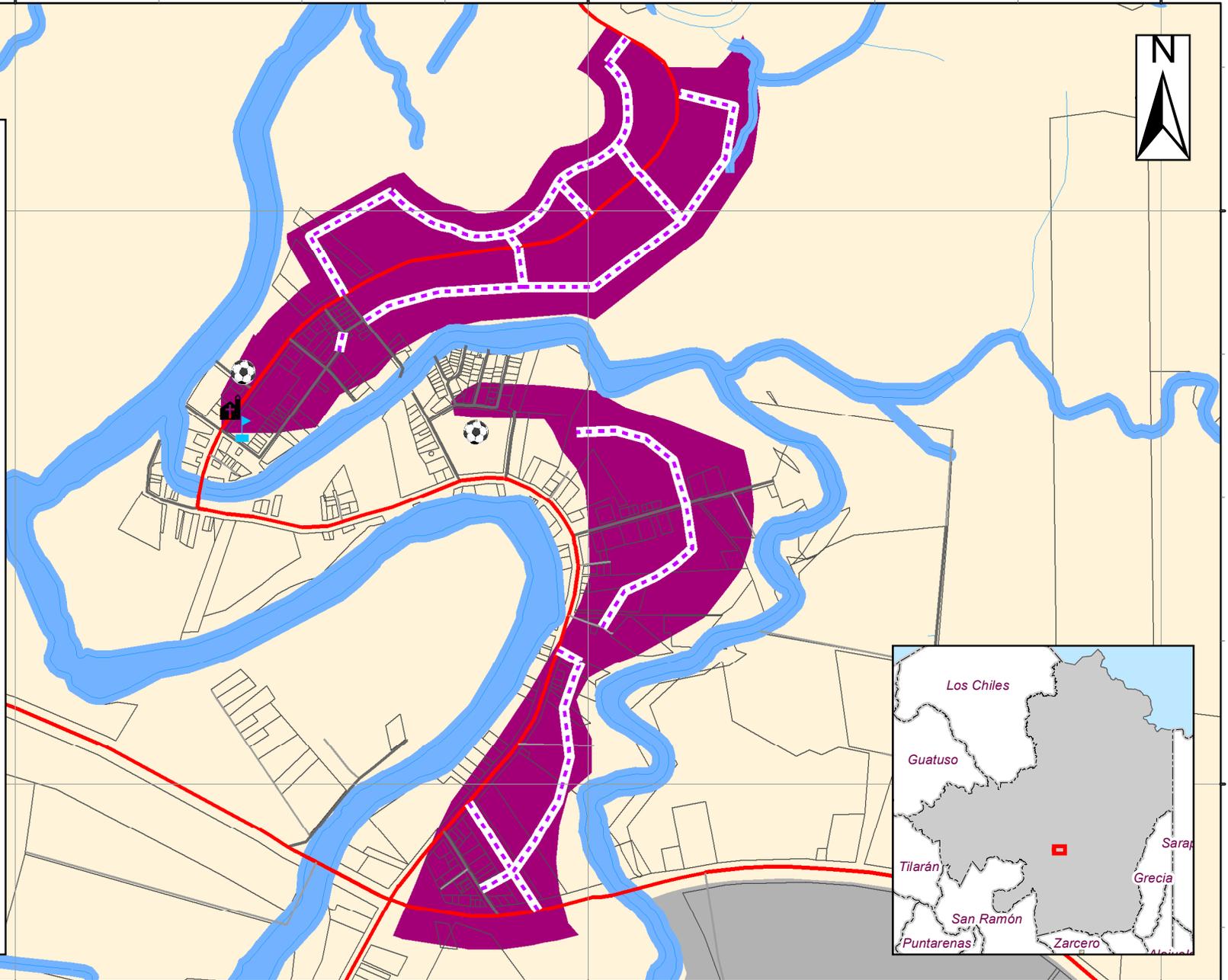
Vialidad nueva

-  Terciaria
-  Rutas Nacionales
-  Red Vial Cantonal
-  Otros
-  Ríos

-  Zona de Protección de ríos
-  Catastro

Zonificación

-  Industrial
-  Núcleo Consolidado Tipo 1
-  Agropecuario



Mapa. Florencia-Núcleo Consolidado Tipo 1: Muelle

Plan Regulador de
San Carlos

Fuente: ProDUS-UCR, 2019;
Cartografía 1:50.000 IGN;
MOPT, 2014;

0 0,375 0,75 Km



Coordenadas: CRTM-05

Escala
1:12 500



447 500

448 750

450 000

1 152 500

1 152 500

1 151 250

1 151 250

Simbología general

Puntos de referencia

-  Escuela
-  Colegio
-  Iglesia Católica
-  Plaza

Vialidad nueva

-  Terciaria
-  Rutas Nacionales
-  Red Vial Cantonal
-  Otros
-  Ríos

 Zona de Protección de ríos

 Catastro

Zonificación

-  Núcleo Consolidado Tipo 1
-  Núcleo Consolidado Tipo 2
-  Expansión
-  Agropecuario



MSP

ASADA



Mapa. Florencia-Núcleo Consolidado Tipo 1: Platanar

Plan Regulador de San Carlos

Fuente: ProDUS-UCR, 2019;
Cartografía 1:50.000 IGN;
MOPT, 2014;

0 0,375 0,75 Km



Escala 1:12 500

Coordenadas: CRTM-05



442 500

443 750

445 000

1 146 250

1 146 250

1 145 000

1 145 000

Simbología general

Puntos de referencia

-  Escuela
-  Colegio
-  Iglesia Católica
-  Plaza

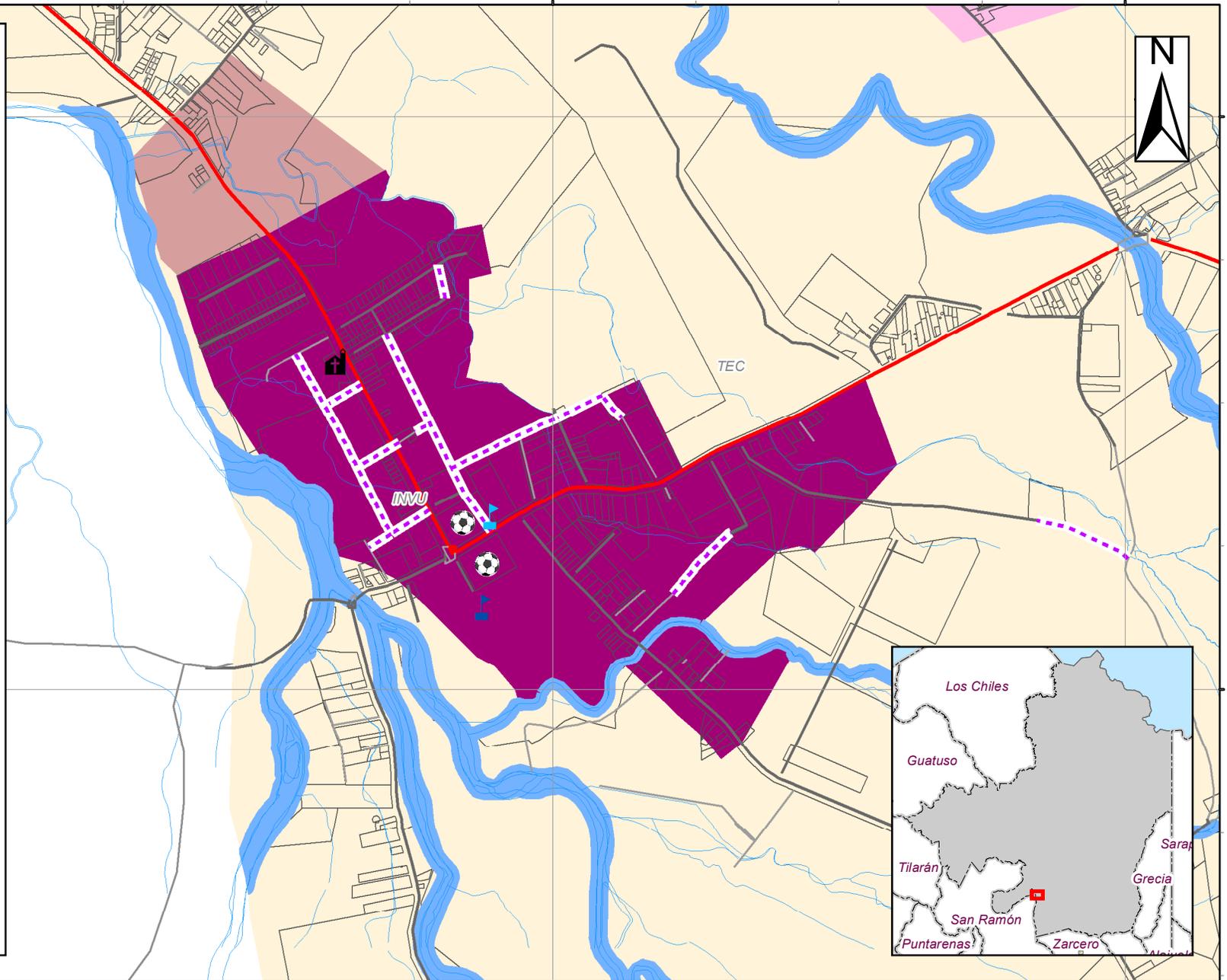
Vialidad nueva

-  Terciaria
-  Rutas Nacionales
-  Red Vial Cantonal
-  Otros
-  Ríos

-  Zona de Protección de ríos
-  Catastro

Zonificación

-  Núcleo Consolidado Tipo 1
-  Núcleo No Consolidado
-  Transición Agropecuario
-  Agropecuario



Mapa. Florencia-Núcleo Consolidado Tipo 1: Santa Clara

Plan Regulador de San Carlos

Fuente: ProDUS-UCR, 2019;
Cartografía 1:50.000 IGN;
MOPT, 2014;

0 0,375 0,75 Km



Escala 1:12 500

Coordenadas: CRTM-05



457 500

458 750

460 000

1 148 750

1 148 750

1 147 500

1 147 500

Simbología general

Puntos de referencia

 Escuela

 Plaza

Vialidad nueva

 Terciaria

 Rutas Nacionales

 Red Vial Cantonal

 Otros

 Ríos

 Zona de Protección de ríos

 Catastro

Zonificación

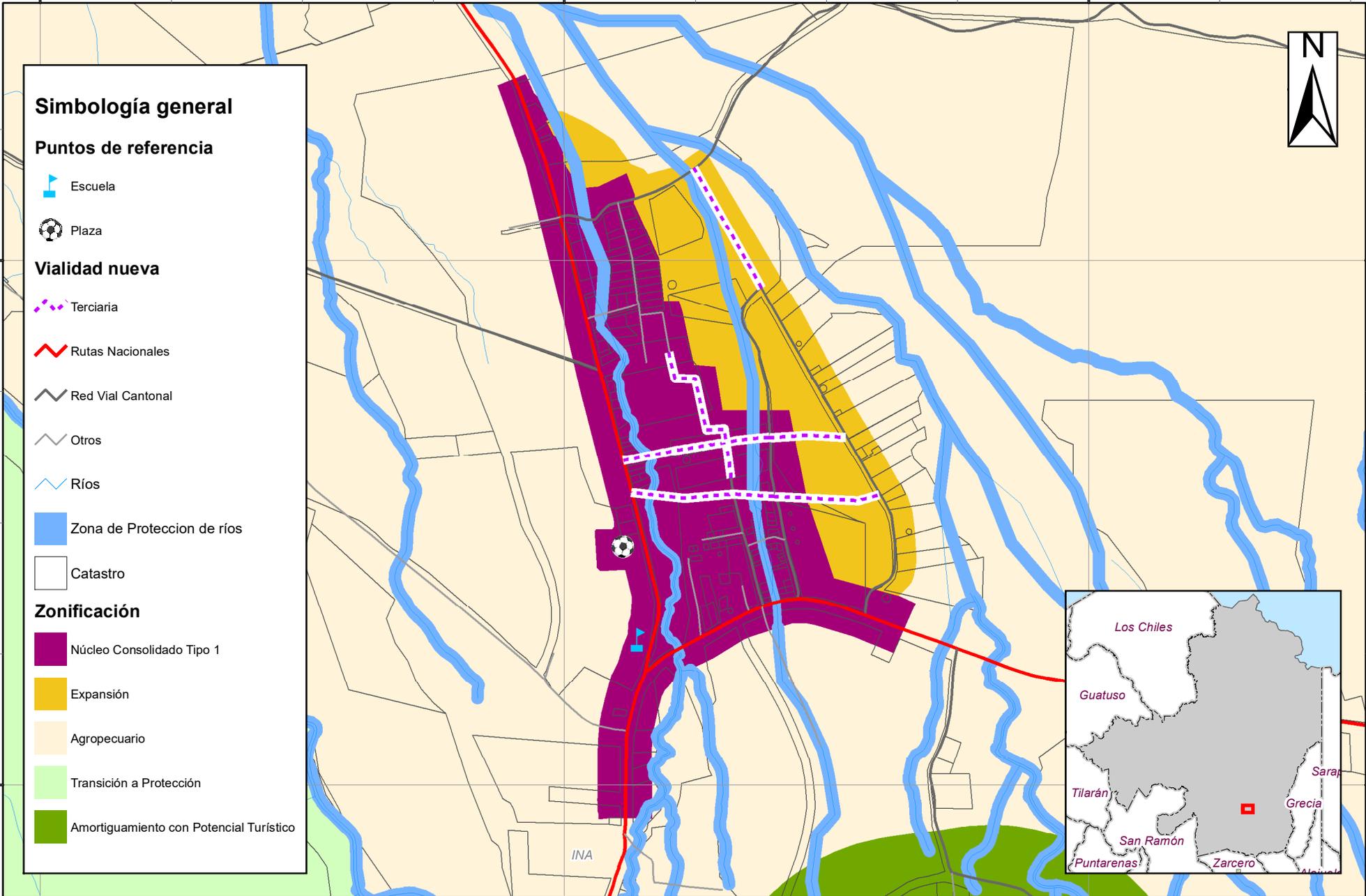
 Núcleo Consolidado Tipo 1

 Expansión

 Agropecuario

 Transición a Protección

 Amortiguamiento con Potencial Turístico

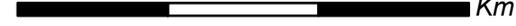


Mapa. Palmera-Núcleo Consolidado Tipo 1: La Marina

Plan Regulador de San Carlos

Fuente: ProDUS-UCR, 2019;
Cartografía 1:50.000 IGN;
MOPT, 2014;

0 0,375 0,75 Km



Escala 1:12 500

Coordenadas: CRTM-05



457 500

458 750

1 152 500

1 152 500

Simbología general

Puntos de referencia

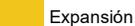
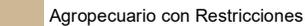
-  Escuela
-  Colegio
-  Iglesia Católica
-  Plaza

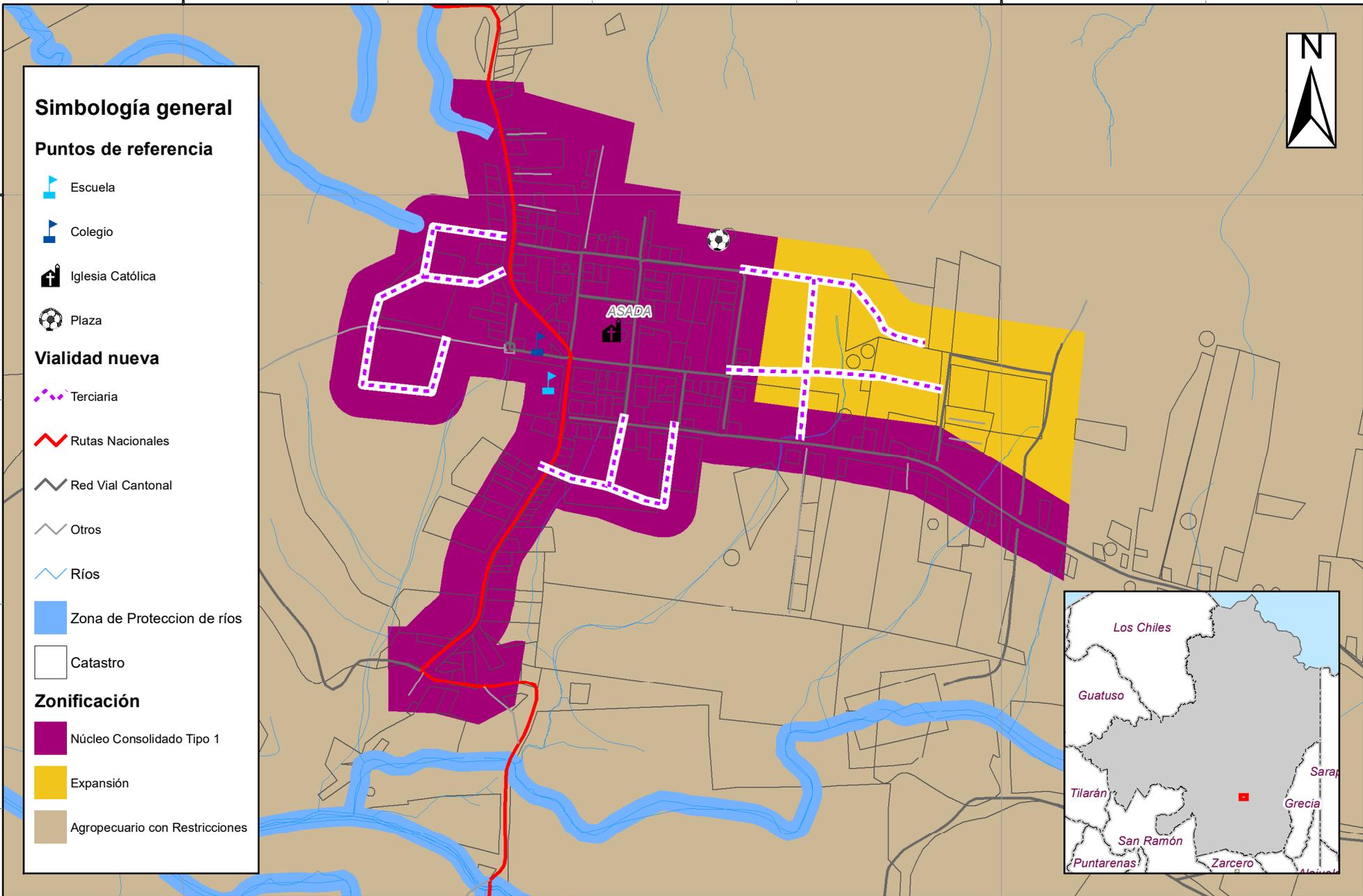
Vialidad nueva

-  Terciaria
-  Rutas Nacionales
-  Red Vial Cantonal
-  Otros
-  Ríos

-  Zona de Protección de ríos
-  Catastro

Zonificación

-  Núcleo Consolidado Tipo 1
-  Expansión
-  Agropecuario con Restricciones



Mapa. Palmera-Núcleo Consolidado Tipo 1: La Palmera

Plan Regulador de San Carlos

Fuente: ProDUS-UCR, 2019;
Cartografía 1:50.000 IGN;
MOPT, 2014;

0 0,225 0,45 Km

Coordenadas: CRTM-05

Escala 1:8 000



417 500

418 750

1 167 500

1 167 500



Simbología general

-  Rutas Nacionales
-  Red Vial Cantonal
-  Otros

Zonificación

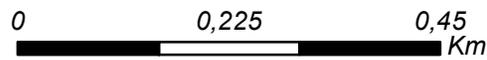
-  Núcleo Consolidado Tipo 1
-  Agropecuario
-  Ganadería y cultivos permanentes



Mapa. Venado-Núcleo Consolidado Tipo 1: Venado

Plan Regulador de San Carlos

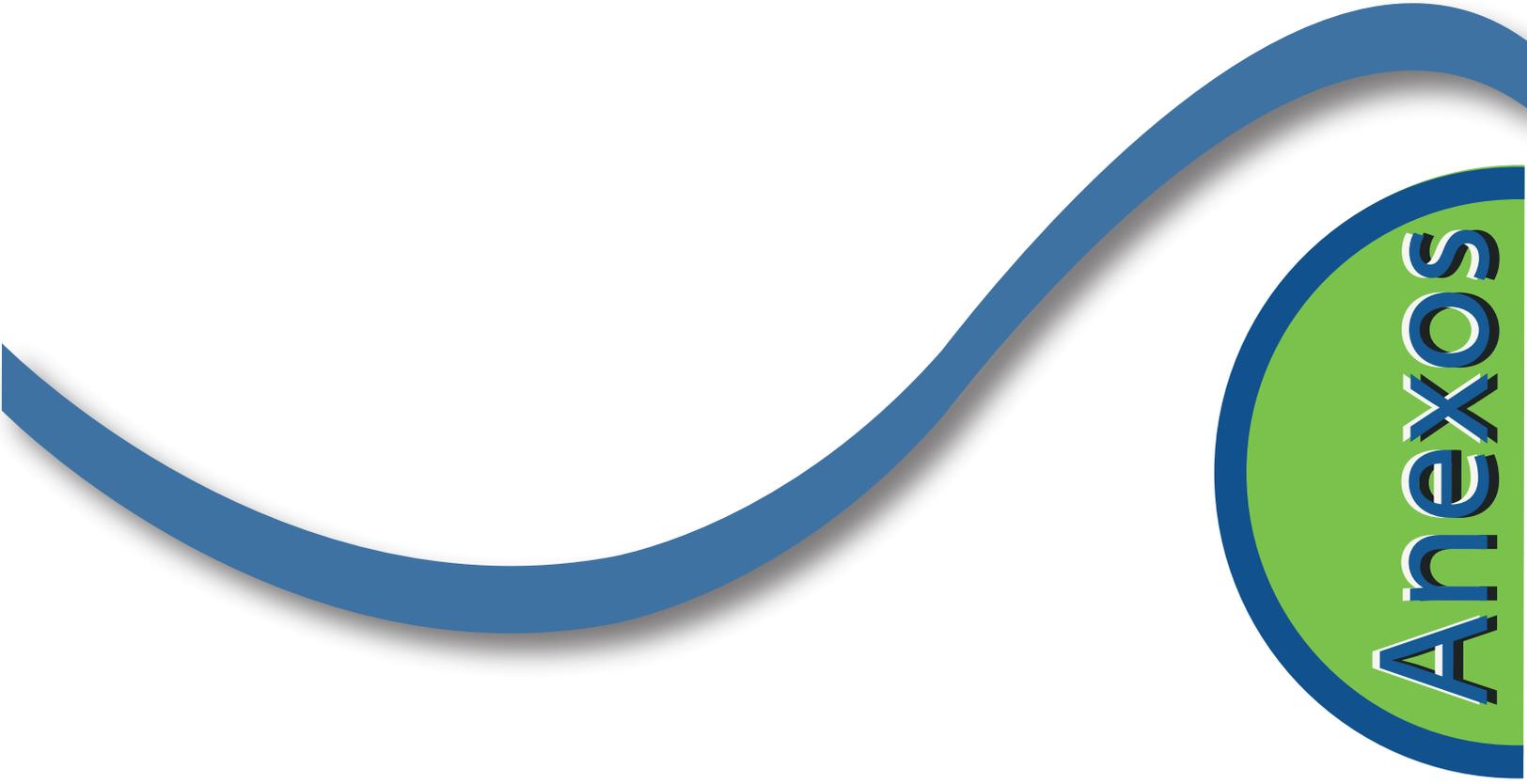
Fuente: ProDUS-UCR, 2019;
Cartografía 1:50.000 IGN;
MOPT, 2014;



Coordenadas: CRTM-05

Escala 1:8 000





Anexos

ANEXO 1.

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 (Aquilea)			
				La Vieja		San Luis			
				Peje Viejo					
			Muelle	San Juan					
				San Rafael					
				Santa Rita					
Buena Vista				La Espriella / Buena Vista					
Aguas Zarcas		Aguas Zarcas		Coopesanjuan	Alto Jimenez				
			Catarrana		Concepción				
			Cerro Cortés		Garabito				
			Delicias		La Gloria				
			Llanos Aaltamira)		Pitalito				
			Los Chiles		Pitalito Norte				
San José									
Venecia		Venecia	Buenos Aires	Marsella	Brisas / Negritos		El Guayabo	El Zoncho (linda Vista)	
				San Martin	Los Alpes	Unión			
					San Cayetano				
Pital		Pital	Sahino	Boca tapada	Cuatro Esquinas	Coopelsabel	El Encanto	El Carmen	San Marcos
					Boca de San Carlos	La Legua	Los Ángeles	El Tigre	Piedra Alegre
			Veracruz			Ojochito	La Rita		
					Puerto Escondido	La Trinchera	Santa Elena	Yucatán	Quebrada Grande
						Palmar		San Luis	
Fortuna		Fortuna	Los Angeles	La Guaria		Agua Azul	San Jorge		
			El Tanque	La Perla	San Isidro	Tres Esquinas			
				Sonafluca	Santa Lucía				

ANEXO 1.

Asentamientos humanos en el cantón de San Carlos										
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	
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
					San Marcos	Terrón Colorado	San Jorge			El Roble
				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 Guaría	Banderas	Acapulco	Buenos Aires	Azucenas	San Martín	
						Carrizal		Campo Pocosol	Tiricias	
					Nieves / Los Ángeles	Ferry	La Aldea	Conchito	El Jocote	
						Juanilama		Jimenez	San Cristobal	
					San Rafael	Llano Verde	San Gerardo	Morazán	San Luis	
								Paraíso	Laurel Galán	
					Santa María Sur	Paso Real		San Isidro	Pueblo Nuevo	Esterillo
								Rancho Quemado		San Alejo
						Plomo		Tres y Tres	Conchito	San Isidro
						San Diego			San Andrés	Zapatón